

Siirtyminen 2.vaiheeseen Savilahden Vanhan Varikon pohjoisosan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus ja kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Tausta ja tarkoitus

Kaupunkirakennelautakunta on 22.1.2020 hyväksynyt suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun käynnistämisen ja kilpailuohjelman.

Kilpailuohjelmaa ja -prosessia on tarkennettu käynnissä olleen 1. ilmoittautumisvaiheen aikana ja kilpailuohjelma ja siihen liittyvät tarkennukset ovat olleet osallistujien nähtävillä kilpailusivustolla osoitteessa <http://www.savilahti.com/alueluovutuskilpailu>.

Kilpailutöiden palauttamisen jälkeen Kilpailuohjelman ja -prosessin täsmennykset on informoitu kaikille osallistuneille sähköpostitse. Täsmennykset ovat koskeneet mm. kilpailua koskevan aikataulun muutoksia ml. kaa-vatyön luonnosvaiheen aikaistamista ja pyyntöä erillisen, suppeamman julkisesti nähtäväksi asetettavan suunnitelmaversion laatimisesta.

Kilpailun tarkoituksena on hakea kumppaneita kehittämään, suunnittelemaan ja rakentamaan Vanhan Varikon pohjoisosaa yhdessä kaupungin kanssa. Kaupungilla on kilpailuohjelman mukaisesti mahdollisuus valita enintään kaksi konsortiota yhteistyöhön ja toisaalta mahdollisuus jättää valitsematta ketään. Kilpailun tavoitteena on löytää sellainen rakentamisvaiheeseen johtava kokonaisratkaisu (mm. asuminen, elinkeinoelämä, opiskelu, vapaa-aika, toiminnallinen sisältö, hyvinvointi, kaupunkikuva, liikkuminen, energia, älykkäät ratkaisut, resurssiviisaus, yhteiskäyttöisyys), joka vastaa vaikuttavuudeltaan parhaiten ja monipuolisimmin Savilahden alueen kehittämiselle asetettuihin tavoitteisiin. Erityisenä mielenkiinnonkohteena ovat alueen potentiaalin hyödyntäminen, toiminnallinen sisältö ja tulevaisuuden mahdollisuuksien lisäarvon tunnistaminen.

Kilpailu on suunnattu rakennusliikkeiden, rakennuttajien, suunnittelijoiden, eri kokoisten palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöjen ja yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille) ja se on luonteeltaan kaksivaiheinen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely, joka tähtää kumppanuuskaavoitukseen ja kaupungin omistamien tonttien/maan luovutukseen.

1.vaiheeseen saadut ehdotukset ja arvioinnin toteutus

13.5.2020 klo 15:00 päättyneeseen kilpailun ensimmäiseen vaiheeseen on saatu yhteensä viisi kilpailuehdotusta. Kilpailuehdotusten suppeat suunnitelmaosiot ovat liitteenä 1 - 5.

Palautuksen jälkeen kilpailuun osallistujat ovat esitelleet ehdotuksiaan Arviointiryhmälle ja kilpailun järjestäjien edustajille. Lisäksi osallistujat ovat toimittaneet kaupungin pyytämiä tarkennuksia ehdotustensa sisältöön.

Kilpailun arviointiryhmänä on toiminut: Jari Kyllönen (apulaiskaupunginjohtaja / kaupunkisuunnittelujohtaja, pj.), Aleksi Eskelinen (kaupunkirakennelautakunta), Matti Sariola (kaupunkirakennelautakunta), Sirpa Lätti-Hyvönen (strategiajohtaja), Katri Hiltunen (asuntotoimenjohtaja), Pauli Sonninen (va. asemakaavapäällikkö), Lauri Lytsy (kiinteistöjohtaja), Jukka Eskelinen (kunnallistekniikan suunnitteluinsinööri), Retu Ylinen (kehitysasiantuntija), Antti Niskanen (hankejohtaja), Vesa Ijäs (Yliarkkitehti, ARA), Sampo Vallius, (erityisasiantuntija, ARA) ja Annika Korhonen (kaavoitusarkkitehti). Arviointiryhmä on kokoontunut arvioimaan kilpailutöitä viisi kertaa.

Arviointiryhmän työn tueksi kilpailutöitä on arvioitu erilaisilla asiantuntijakokoonpanoilla ja erilaisista näkökulmista (mm. arkkitehtuuri ja kaupunkikuva, rakentaminen ja kunnossapito, ympäristöasiat, innovatiivisuus ja kestävä kehitys, yritys- ja elinkeinoelämä, maaomaisuuden hallinta, kunnallistekniset- ja infraratkaisut, viher- ja virkistysalueet, hyvinvointi ja alueen julkiset palvelut, valon kaava ja lähipalvelukeskus).

Ehdotusten suunnitelmaosuuksia on kuvattu Vanhan varikon pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen aineistossa, joka on ollut julkisesti nähtävänä 10.9. - 9.10.2020. Kilpailutöitä on esitelty 15.9.2020 klo 18.00 pidetyssä yleisötilaisuudessa. Kilpailusta on tiedotettu lähialueen asukkaita, yrityksiä, oppilaitoksia ja muita toimijoita. Kilpailuehdotukset ovat olleet nähtävinä myös Savilahden nettisivuilla ja niitä on ollut mahdollista kommentoida. Yleisöpalautteen perusteella eniten kannatusta ovat saaneet konsortiot Varikonlaakso, Lohkare ja Savolainen metsä.

1.vaiheen tulokset ja arviointiryhmän jatkoehdotus

Arviointiryhmä toteaa kaikkien kilpailijoiden panostaneen merkittävästi osallistumiseen ja pohtineen Savilahden kehittämistä ansiokkaasti. Kilpailuehdotukset ovat olleet monipuolisia ja niissä on pyritty hyvin huomioimaan kaupungin asettamat tavoitteet. Arviointiryhmä kuitenkin toteaa, että kaikissa ehdotuksissa on kehittämistä vaativia sisällöllisiä ja suunnitelmallisia seikkoja.

Työt on arvioitu sen perusteella, kuinka hyvin konsortioiden ehdotukset täyttävät kokonaisarviointin perusteella asetetut arviointi- ja valintakriteerit. Kilpailuehdotuksissa on arvioitu konsortiota, suunnitelmaa, rakentamista sekä innovatiivisuutta ja kestävästä kehitystä kokonaisuutena.

Tehdyn kokonaisarviointin perusteella arviointiryhmä pitää ehdotusta Lohkare kokonaisuutena parhaimpana ja kehityskelpoisimpana ehdotuksena kilpailun seuraavaan vaiheeseen.

Konsortion (kokemus, kokoonpano, yleiset kelpoisuusedellytykset ja sitoutuminen yhteistyöhön) osalta Lohkare on monipuolinen, taloudellisesti ja resurssien suhteen vahva, yhteistyökykyinen ja halukas panostamaan alueen kehittämiseen. Konsortio on selkeästi johdettu ja ymmärtää sekä suunnittelu-, että rakentamisvaiheiden muodostaman kokonaisuuden. Konsortiossa on mukana asuntorakentajien lisäksi myös toimitilojen käyttäjiä sekä näille tarvittavan rakentamisen toteuttamista.

Suunnitelman osalta (kilpailualueen arkkitehtuuri, kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö) Lohkareessa on esitetty uusi raikas korttelirakenne ja kokonaisidea, joka sisältää mm. rinteeseen upotetun, koko aluetta palvelevan pysäköintirakennuksen, pysäköintiin ja edelleen kalliotasanteelle

johtavat esteettömät yhteydet puurakenteisine kulkusiltoineen sekä kallio-
tasanteelle sijoittuvat lohkaremaiset rakennukset ja laaksoalueen tiiviin
kaupunkirakenteen. Alue on arkkitehtoniselta ilmeeltään monimuotoinen ja
alueelle muodostuu kiinnostavaa, vetovoimaista ja urbaania ympäristöä.
Ehdotuksen suunnitelmaisuus vaatii kehittämistoimia jatkossa esim. vi-
herverkostokokonaisuuden suhteen.

Rakennettavuus (kilpailualueen toteuttamis- ja rakentamiskelpoisuus) ja
eteneminen alueella on Lohkareessa kaupungin näkökulmasta mietitty
toimivasti. Alueelle saadaan konsortion kautta toteutumaan mm. monipuoli-
lista eri rahoitus- ja hallintamuodoin toteutettavaa asumista, palveluas-
mista ja kaupan palveluita. Kaupunki pitää hyvänä sitä, että konsortio on
itse halukas aloittamaan rakentamisen kalliotasanteelta. Konsortiolla on
myös joitakin ratkaisuesityksiä/toimijoita luolastojen ja vanhojen raken-
nusten käyttäjiksi. Konsortio on esittänyt lisäksi joitakin toimivalta vaikut-
tavia toteutusmalleja vastuunjakojen suhteen kaupungin ja rakentajien
välille yleistä käyttöä palvelevan rakentamisen osalta. Pysäköinnin toteut-
tamisen ratkaisuesitys on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Innovatiivisuuden ja kestäväen kehityksen osalta (arkea helpottavat, tule-
vaisuuteen suuntaavat ja ekologiset ratkaisut / käytännöt suunnittelussa,
rakentamisessa ja käytön aikana) Lohkareen ehdotuksessa on monipuoli-
sesti tunnistettu tähän teemaan liittyviä näkökulmia. Asioiden ideointia on
laajasti. Konsortio on myös esittänyt sitoutuvansa hakemaan hiilineutraa-
leja ratkaisuja rakentamiseen, esim. sitoutuvansa vahvasti tavoitteeseen
toteuttaa alueelle vähähiilisyyttä edistävää puurakentamista. Kalliotasan-
teen korkoeron ja saavutettavuuden ratkaisuehdotus on lisäksi uudenlai-
nen avaus haasteellisen paikan ratkaisemiseksi.

Arviointiryhmä esittää yksimielisesti valittavaksi seuraavaan 2. kehitys- ja
neuvotteluvaiheeseen ehdotuksen Lohkare. Ehdotuksen laatinut konsortio
on: PEAB Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Sweco Finland Oy, Kesko Oyj, Hoi-
vatilat Oyj, Taaleri Oyj, Kaupunkivarasto (Eselko Oy) ja TA-Yhtymä Oy.

Kilpailu jatkuu kilpailuohjelman mukaisesti. Toisessa vaiheessa konsortio
kehittää ehdotustaan kaupungin ohjauksessa kaavaprosessin rinnalla sel-
laiseen tarkkuustasoon, jossa mahdollisten alueen varauspäätösten ja asi-
aan liittyvien sopimusten tekemisen edellytykset selviävät. Lisäksi samaan
aikaan etenevä virallinen asemakaavaprosessi lopulta määrittää erilaisten
suunnitteluratkaisujen toteuttamismahdollisuudet. Tavoitteena on, että
kilpailun seuraavan vaiheen ehdotuskokonaisuus valmistuu alkuvuonna
2021 ja kaupunkirakennelautakunta tekee ratkaisupäätökset kilpailun rat-
kaisusta alkukesästä 2021. Asemakaavalle tavoitellaan lainvoimaisuutta
vuoden 2021 aikana. Alueen rakentamisen on tavoitteena alkaa vuonna
2022.

Arviointiryhmä jatkaa työskentelyään ja tuo kaupunkirakennelautakunnalle
esityksen 2.vaiheen tuloksista kevään 2021 aikana. Mikäli kaupungille ja
konsortiolle soveltuva asemakaavallinen ja toteutukseen johtava ratkaisu
löytyy, kilpailun 2. vaiheen aikana on tarkoitus varata Lohkare -
konsortiolle rakennusoikeutta kilpailuohjelman määrittelyjen mukaisesti.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

28.10.2020

211 §

Esitys

Esitämme, että kaupunkirakennelautakunta päättää siirtyä kilpailussa 2. vaiheeseen. Lisäksi esitämme, että kaupunkirakennelautakunta päättää valita ehdotuksen Lohkare ja konsortion PEAB Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Sweco Finland Oy, Kesko Oyj, Hoivatilat Oyj, Taaleri Oyj, Kaupunkivarasto (Eselko Oy) ja TA-Yhtymä Oy kilpailun vaiheeseen 2. Esitämme myös, että kilpailuohjelmaa voi edelleen tarpeen mukaan täsmentää/tarkentaa kilpailunjärjestäjien edustajien toimesta 2.vaiheen aikana.

Liitteet

- 7 163/2020 Savolainen metsä, liite 1
- 8 163/2020 Varikon laakso, liite 2
- 9 163/2020 Lohkare, liite 3
- 10 163/2020 Savilahden pihakaupunki, liite 4
- 11 163/2020 Rinteeltä raitille, raitilta rantaan, liite 5

Valmistelija

Annika Korhonen

puh. +358 44 718 5074

Antti Niskanen

puh. +358 44 718 5120

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Arviointiryhmä

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan ja kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että hankejohtaja Antti Niskanen ja kaavoitusarkkitehti Annika Korhonen olivat paikalla tämän asian käsittelyn ajan.

Nina Hakokivi esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

