

Kuopion kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue

VANHAN VARIKON POHJOISOSAN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Kilpailuohjelma



Ilmakuva-aineisto © Kuopion kaupunki 2019

KILPAILUAIKA:

31.1.2020 -13.5.2020 (ensimmäinen vaihe)

6/2020- 1/2021 (toinen vaihe)

**SA
VI
LAH
TI.**
KUOPIO
FINLAND

rev1	kaupunkirakennelautakunta	22.1.2020
rev2	päivämäärätarkennuksia	30.1.2020
rev3	arviointiryhmän kokoonpano,	18.3.2020

	lisätty liite 44: yleiset kelpoisuusedellytykset	
rev4	kilpailuohjelma: ennakkohyväksynnälle myönnetty jatkoaikaa 3.4.2020 saakka; liitteitä päivitetty: liite 2: dwg-versio lisätty liite 22: katujen pinnat lisätty liite 23: 3D kantakartta lisätty liite 44: pääsuunnittelijan ja arkkitehtisuunnittelijan kokemusvaatimusta höllennetty	25.3.2020
rev5	kilpailuohjelma: kysymysten esittämisen takarajaa on jatkettu 17.4. saakka ja Luonnossuunnitelman toimittamisen ehtoja on täsmennetty (mahdollisuus palauttaa aineisto postitse tietyin ehdoin, aineiston toimittamisesta ilmoittaminen etukäteen pe 8.5. mennessä, pdf- tiedostojen resoluutio, ehdotuksen nimeäminen suositeltavaa). lisätty liite 45: yhteiset työmaajärjestelyt	3.4.2020
rev6	Kilpailuohjelma: <i>kilpailuaikaa jatkettu kahdella päivällä, 13.5. saakka, kilpailussa vaadittavaan esittelyaineistoon on lisätty videoesittely</i>	9.4.2020
rev7	Kilpailuohjelma: <i>esittelyvideon palautuspäivää jatkettu yhdellä päivällä, 14.5. klo 15.00 saakka.</i> liite 12, lisätty savilahti-ohjetta täydentävä ja kokoava liite.	29.4.2020

Sisällys

1. KILPAILUKUTSU	2
1.1. Kilpailun tausta, tarkoitus ja järjestäjä	2
1.2. Kilpailualue	3
1.3. Kilpailuun osallistuminen ja säännöt	5
1.4. Yleistä	8
1.5. Kilpailun lähtökohdat, reunaehdot ja tavoitteet	8
2. KILPAILUN KULKU JA EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET	12
2.1. Kilpailun kulku	12
2.2. Kilpailuehdotuksen sisältö	15
2.3. Ilmoittautumisasiakirjojen toimittaminen	17
3. KILPAILUEHDOTUKSEN ARVIOINTI, RATKAISU JA JATKO	17
3.1. Yleistä	17
3.2. Neuvottelu- ja kehitysvaiheeseen valitseminen	18
3.3. Neuvottelu- ja kehitysvaiheen keskeiset tavoitteet	18
3.4. Kilpailun ratkaiseminen ja arviointiryhmä	18
3.5. Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus	19
4. KILPAILUALUEEN TOTEUTUKSEN PERIAATTEET	20
4.1. Varattavan rakennusoikeuden määrä	20
4.2. Kilpailualueen varaus ja asemakaavoitusvaihe	20
4.3. Keskeisiä varausehtoja	21

4.4.	Tonttien luovutusmuodot ja myyntihinnat	21
4.5.	Yleisten alueiden ja kunnallistekniikan toteuttamisen periaatteet	22
4.6.	Rakentamis- ja toteutusvaihe	22

1. KILPAILUKUTSU

1.1. Kilpailun tausta, tarkoitus ja järjestäjä

Savilahden kaupunginosan rakentaminen on Kuopion strateginen kärkihanke, joka osaltaan vahvistaa kaupungin vetovoimaa ja kilpailukykyä.

Vanhan Varikon itäosan uusi asemakaava sai lainvoiman 30.7.2019 ja seuraavat uudet kaavoitustarpeet liittyvät kyseisen kaava-alueen viereisiin uusiin alueisiin. Savilahden laajamittaisen etenemisen pohjaksi Kuopion kaupunki käynnistää suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, jossa haetaan kumppaneita kehittämään Vanhan Varikon-pohjoisosaa yhdessä kaupungin kanssa jo ennen asemakaavoitusta. Kilpailun tarkoitus on tuottaa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kautta parhaiten tässä kilpailuohjelmassa asetetut kriteerit ja tavoitteet täyttävä suunnitelma Kilpailualueen asemakaavan ja toteuttamisen perustaksi.

Varikon alue on Savilahden ensimmäisiä asemakaavoitettavia uusia alueita, johon liittyy merkittävässä määrin myös asuinrakentamista. Tarkoituksena on löytää Savilahden alueen mahdollisuudet tunnistava suunnittelun kokonaisratkaisu sekä syntyvien hankkeiden toteuttamiseen sitoutuneita kumppaneita.

Kilpailun perusteella valitaan 0–2 parasta ehdotusta jatkokehittelyyn, joiden pohjalta pyritään kehittämään yhteistyössä asemakaavaratkaisu. Näille enintään kahdelle parhaalle rakennuttajataholle ensivaiheessa varataan ja myöhemmin luovutetaan vuokraamalla alueelta asuinrakennusoikeutta. Tulevien kumppaneiden ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on aloittaa rakentaminen mahdollisimman pian kilpailualueella koskevan asemakaavan voimaantulon jälkeen. Kilpailun voittajille varataan enintään noin 50% alueen asuinrakennusoikeudesta (sisältäen ARA-rakentamisen joko voittajan konsortiojäsenen tai kaupungin toteuttamana) ja kaupunki jättää edelleen noin 50% asuinrakennusoikeudesta normaaliin kaupungin tontinluovutusmenettelyyn.

Kilpailun järjestää Kuopion kaupungin Kaupunkirakennelautakunta. Kilpailun käytännön järjestelystä vastaa Kaupunkiympäristön palvelualue. Arvioinnista ja neuvotteluista vastaa nimetty arviointiryhmä. Järjestäjän edustajina toimivat hankejohtaja Antti Niskanen (puh. 044 718 5120, antti.niskanen@kuopio.fi) sekä kaavoitusarkkitehti Annika Korhonen (puh. 044 718 5074, annika.korhonen@kuopio.fi).

1.2. Kilpailualue

Kilpailualueen koko on n. 17 ha. Kilpailualue sijaitsee Kuopion Savilahden alueella, n. 3 kilometriä kaupungin keskustasta länteen, entisellä puolustusvoimien asevarikon alueella. Ehdotuksen laatijat voivat itse arvioida kuinka laajalle kilpailualueen ulkopuolelle suunnitelmaa on tarkastelumielessä ulotettava (liittyminen ympäröivään alueeseen).



Kuva 1. Viistokuva aluerajalla

Savilahden osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 2.2.2015 ja se on tullut voimaan 21.3.2017. Osayleiskaavassa kalliotasanne on merkitty työpaikka-alueena (TP). Laaksossa sijaitsevat korttelialueet on merkitty vaihtoehtoisella käyttötarkoituksella merkinnällä työpaikka-alueena (TP) ja kerrostalovaltaisena asuinalueena (AK). Kilpailualueita halkovat virkistysalueet (V). Alueelle sijoittuu luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä alueita (luo). Luonnon monimuotoisuudelle tärkeiden alueiden aluerajausta on lähtötietojen tarkentuessa ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä täsmennetty. Täsmennetyt rajat on esitetty periaatekaaviossa (liite 15/ kuva 3). Kilpailua koskevalle alueelle on osoitettu kolme SR-3 merkinnällä osoitettua rakennusta, sekä 1–2 sr-5 merkinnällä osoitettua rakennusta.

Kilpailualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Kilpailualueen eteläpuolella on 30.7.2019 voimaantullut Vanhan varikon itäosan asemakaava, jonka alueelle on tavoitteena sijoittaa mm. Savon ammattiopiston (SAKKY) oppilaitos (rakennustyöt alkaneet), toimitilarakentamista, kaksi pysäköintilaitosta ja liikunta- ja tapahtumakeskus (jossa myös alueen kiinteistöjen väestönsuojapaikat; rakennustyöt alkavat 2020). Asemakaavan mukaisilla kaduilla rakennustyöt ovat käynnissä, ja kokoojaväylä, Sarastuskaari, halkaisee kilpailualueen. Kilpailualueen pysäköintipaikkoja on tarkoitus sijoittaa osittain myös em. kaava-alueen pysäköintilaitoksiin kapasiteetin mahdollistamassa laajuudessa.

Kilpailualueen läheisyydessä sijaitsee myös Itä-Suomen yliopiston, Savonia ammattikorkeakoulun, Yliopistosairaalan sekä yrityksiä ja tutkimuslaitoksia käsittävä osaamiskeskittymä.

Alue sijoittuu Neulamäen itärinteelle ja sen itäpuolelle laaksoon. Kalliotasanteelta avautuu näkymiä alas Savilahdelle ja Puijonlaakson etelärinteelle. Alue on pääosin metsäistä, väljästi rakennettua, ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta. Maisemaa hallitsevat alueen jyrkät korkoerot. Alueella on purettu vanhoja puolustusvoimien rakennuksia, joista muistumina on hiekkakenttiä ja huoltoteitä. Alueen maaperän pohjamaalajina on pääosin hiekkamoreeni, länsireunalla on avokalliota ja itäosassa esiintyy paikoin savea. Alueella ei sijaitse entuudestaan asumista.

Kilpailualueelle on tavoitteena sijoittaa n. 80 000–100 000 kem2 eri rahoitus- ja hallintamuodoin toteutettavaa asuinrakentamista, sekä n. 15 000–25 000 kem2 toimitilarakentamista yrityksille. Kilpailualueelle sijoittuu asuinkortteleihin rajoittuva puistovyöhyke, joka on osa kalliotasanteelta Savilahden pohjukseen ulottuvaa liikuntapainotteista puistoakselikonaisuutta. Varikon alueelle sijoittuvasta puistonosasta on tavoitteena muodostaa liikunnallinen, aktiivinen ja yhteisöllinen puistonosa, johon on tarkoitus sijoittaa korttelileikkipaikka, pelikenttä sekä muita liikuntaan kannustavia toimintoja. Puiston pohjoispuolelle, kortteliin D, sijoittuu julkisten lähipalveluiden keskus (mukaan lukien koulu ja päiväkot). Lisäksi kilpailualueelle sijoittuu n. 1 500 m2 olevia kalliotiloja, joiden hyödyntämiseen etsitään kilpailulla innovatiivisia ratkaisuja.

Kilpailualueella sijaitsee tärkeitä liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueita, jotka tulee jättää rakentamattomaksi. Lisäksi puistoalueilla on liito-oravan yhteystarpeita, jotka tulee huomioida suunnitelmissa. Kilpailualueella on myös suojeltuja lepakoita. Osa suunnittelualueesta säilyy puisto- ja lähimetsäalueina. Kilpailualueella sijaitsee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaita entisen asevarikon rakennuksia, joille haetaan luontevaa käyttöä osana kilpailijoiden toteutusratkaisua. Kilpailualueen säilytettävät luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot on esitetty periaatekaaviossa (liite 15/ kuva 3).

Kilpailualueen likimääräinen raja-alue on esitetty kilpailuohjelman etusivulla.



Kuva 2. Maankäytön yleissuunnitelmaluonnos kilpailun aluerajalla (liite 3)

1.3. Kilpailuun osallistuminen ja säännöt

Kilpailu suunnataan rakennusliikkeiden, rakennuttajien, suunnittelijoiden, eri kokoisten palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöjen ja yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille). Konsortiossa tulee olla vähintään yksi rakennusliike ja/tai rakennuttaja. Pelkkä/pelkät ARA-toimija(t) ei siis voi olla konsortion päämuodostaja ja päävetäjä. Tämän lisäksi edellytetään, että konsortion osapuoliksi otetaan myös tarvittavat suunnittelijat sekä mahdollisia yritys-, palvelu- ja teknologiatoimijoita. Lisäksi konsortioon voi esittää mukaan myös yrityksen/yrityksiä, jotka pystyvät toteuttamaan valtion tukemaa asuntotuotantoa, jonka osalta rakennusurakat on kilpailutettava ARA:n ohjeiden mukaisesti. Kuopion kaupunki varaa oikeuden hyväksyä esitetyt ARA toimijat tai mikäli sellaisia ei ole niin osoittaa ARA-toimijat toteutusvaiheeseen mukaan.

Kilpailuun voivat osallistua konsortiot, joilla on riittävä suunnittelu- ja rakentamisaikataulu, kokemus sekä tekniset, toiminnalliset, taloudelliset ja muut resurssit/kyvyt suunnitelmien laatimiseksi, syntyvien tonttien vuokraamiseksi ja suunnitelman mukaisen rakentamisen ja sisällön toteuttamiseksi. Työryhmässä tulee olla sekä arkkitehti-, maisema- ja liikenneosaamista että esitettyjen kestävien ja innovatiivisten ratkaisujen toteuttamisen vaatimaa suunnittelu- ja rakentamisaikataulusta. Kokemusta arvioidaan mm. konsortion ja sen osapuolten viimeisen kymmenen vuoden aikana toteuttamien hankkeiden osalta. Kilpailuun osallistuvan konsortion on pystyttävä toteuttamaan korkeatasoisesti kokonaisuudessaan se rakennusoikeus, joka konsortiolle varataan ja luovutetaan. Konsortion kaikkien osapuolten on osoitettava hoitavansa lakisääteiset yhteiskunnalliset velvollisuutensa (tilaajavastuu laki). Kilpailun arviointiryhmä arvioi yleisten kelpoisuusedellytysten täyttymistä. Konsortio tai sen osapuoli voidaan sulkea pois kilpailusta sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Kaupunki avaa alueluovutuskilpailulle oman kotisivun Savilahti-projektin internet-sivujen yhteyteen (www.savilahti.com/alueluovutuskilpailu). Tälle sivulle avataan myös yksi mahdollinen kanava yhteistyökumppanien löytämiseen: kilpailusta kiinnostuneilla ja yhteistyökumppaneilla etsivillä innovatiivisten ratkaisujen ja palvelujen tarjoajilla on mahdollisuus kuvata tarjoamansa ratkaisut/ palvelut. Konsortioita muodostavilla yrityksillä on mahdollisuus tutustua näihin kuvauksiin ja ottaa halutessaan yhteyttä omaan konsortioonsa soveltuviin toimijoihin. Tämän kanavan yhtenä tavoitteena on tuoda esiin sellaisia uusia toimijoita, jotka eivät todennäköisesti muuten löytäisi sopivia konsortioita. Kaupunki ei osallistu millään tavalla konsortioiden muodostamiseen.

Ilmoittautujilla on mahdollisuus hankkia kaupungilta ennakkohyväksyntä yleisten kelpoisuusedellytysten täyttymisestä ja siten mahdollisuudesta osallistua kilpailuun ennen Luonnossuunnitelman laadinnan aloittamista. Ennakkohyväksynnästä päättää arviointiryhmä. Ennakkohyväksyntä koskee ainoastaan yleisten kelpoisuusedellytysten täyttymistä eikä siinä siten arvioida alustavia suunnitelmia. Ilmoittautujan ennakkohyväksyntää koskevat pyynnöt ja selvitys yleisten kelpoisuusedellytysten arvioimiseksi tulee toimittaa sähköpostitse kilpailun järjestäjien edustajille. Ilmoittautujan tulee huomioida, että ennakkohyväksyntä on käytettävissä varsinaisessa neuvottelukumppanin valinnassa ainoastaan, mikäli ilmoittautuja (tai ilmoittautujaryhmä) on kokonaisuudessaan sama kuin ennakkohyväksynnän saanut ilmoittautuja (tai ilmoittautujaryhmä). Muussa tapauksessa selvitys yleisten kelpoisuusehtojen täyttymisestä tulee toimittaa osana ilmoittautumisasiakirjoja varsinaisen ilmoittautumisen yhteydessä. Mikäli osallistuja ei hanki edellä mainittua ennakkohyväksyntää, yleisten kelpoisuusedellytysten täytyminen arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen Luonnossuunnitelman arvioinnin aloittamista.

Kilpailu on ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely, joka tähtää kumppanuuskaavoitukseen ja kaupungin omistamien tonttien/maan luovutukseen. Yhteistyössä kunkin kilpailijan kanssa neuvotellen ja asteittain edeten kaupunki hakee parasta mahdollista suunnitelmaa sekä toteuttajakumppania. Ilmoittautumisvaiheessa valitaan osallistujat Neuvotteluvaiheeseen. Ilmoittautumisvaiheessa ilmenevää laatutasoa, esitettyä hankekokonaisuutta, hankkeiden toiminnallista sisältöä tai muita perusratkaisuja ei voi Neuvotteluvaiheessa heikentää.

Kaupunki pidättää oikeuden valita 0-2 toteuttajakumppania. Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättäisi hylätä osallistujien esittämät suunnitelmat, tai mikäli kaupunki päättäisi sulkea ilmoittautujan pois menettelystä sen missä tahansa vaiheessa. Kuitenkin todetaan, että kaupungin tahtotila on viedä prosessi valittujen toteuttajien kanssa rakentamisvaiheeseen saakka, joten ilman erikseen yhteisesti sovittua perusteltua syytä kaupunki ei keskeytä kilpailua enää 2. vaiheessa jatkoon valittujen konsortioiden kanssa. Mikäli kilpailun 2. vaiheessa kilpailu ei enää jatku jonkin konsortion osalta, maksaa kaupunki konsortiolle suunnittelukustannuksia 20.000€ (maksu ei koske tilannetta, jossa konsortio itse päättää vetäytyä hankkeesta). Muutoin suunnitelmien laatimisesta ja menettelyyn osallistumisesta ei makseta korvauksia osallistujille. Mikäli kilpailuun osallistuneista konsortioista ei löydy soveltuvaa kumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho Kilpailualueen toteuttajaksi ja menetellä Kilpailualueen suhteen muutoinkin parhaaksi katsomallaan tavalla.

Ilmoittautumisvaiheen Luonnossuunnitelma viimeistellään neuvotteluvaiheen kuluessa kilpailualueen toteuttamista koskevaksi Valmiiksi suunnitelmaksi, joka sisältää riittävät asemakaavoituksen pohjaksi laadittavat suunnitelmat. Osallistuja vastaa suunnitelmien laatimisesta aiheutuvista kustannuksista. Erityisesti Valmiissa suunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta sitovasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja (konsortio) on velvollinen noudattamaan Kilpailualueen ja sille muodostettavien tonttien/kiinteistöjen toteutuksessa vähintään ko. suunnitelmassa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelumäärittelyjä sekä toiminnallisia-, sisällöllisiä- ja muita perusratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Valmiin suunnitelman sitovuus varmistetaan Kilpailualueen varauspäätösten ja lopullisten luovutusasiakirjojen ehdoin. Lisäksi Valmiin suunnitelman toteutumista seurataan mm. Savilahdi-projektissa ja rakennusvalvonnassa.

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa. Kilpailun järjestäjällä on oikeus täydentää ja tarkentaa kilpailuohjelmaa tarpeen mukaan. Kaupungilla on oikeus tarkistaa perustellusta syystä ja seuraamuksitta ilmoittautumisen ja neuvottelujen kuluessa kilpailukriteerejä/asetettuja tavoitteita. Kaupunki pidättää myös oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin kilpailuehdotuksiin/suunnitelmiin tai hylätä kaikki kilpailuehdotukset/suunnitelmat tai asemakaavavaiheessa yhdistellä ehdotusten/suunnitelmien parhaita osia.

Kilpailuohjelmakokonaisuudessa on erikseen kerrottu, mikäli asiaan liittyy erityisesti huomioitavia ja noudatettavia minimivaatimuksia. Perustellut poikkeamiset lähtökohdista/ reunaehdoista/ tavoitteista ja minimivaatimuksista voivat olla sallittuja, mikäli ne parantavat kilpailualueen kokonaisratkaisua ja suunniteltujen hankkeiden ominaisuuksia, asunto- toimitila- tai palveluratkaisuja tai yleisesti kilpailualueen suunniteltujen hankkeiden toteutuskelpoisuutta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kuopion kaupungilla on oikeus tehdä myöhemmin tarpeelliseksi katsomiaan asemakaavan muutoksia tai uusia asemakaavoja Savilahden alueella Kilpailualueen sisä- tai ulkopuolella. Kuopion kaupunki ei myöskään vastaa siitä, että Savilahden alueella tehtyjen yleissuunnitelmien tai voimassa olevien asemakaavojen mukaiset hankkeet toteutuisivat niiden kaavassa/suunnitelmissa osoitettujen käyttötarkoitusten, laajuuden tai suunniteltujen aikataulujen mukaisesti.

Osallistumalla kilpailuun kilpailijat hyväksyvät kilpailun säännöt.

KILPAILUTEHTÄVÄ

1.4. Yleistä

Ilmoittautumisvaiheen (1. vaihe) Luonnossuunnitelma sekä Neuvottelu- ja kehitysvaiheen (2. vaihe) tuloksena laadittava Valmis suunnitelma tulee laatia koko Kilpailualueelle. Suunnitelmia ei siten voi laatia vain osalle Kilpailualueetta, kuten esimerkiksi vain tietylle osa-alueelle tai vain asuinrakennusoikeuden osalta. Erilaisten toimintojen muodostaman kokonaisratkaisun ja rakentamisen kuvaaminen ovat keskeinen osa laadittavia suunnitelmia.

Kilpailutehtävänä on suunnitella alueelle korkeatasoinen ratkaisu, jossa arkkitehtoniset, laadulliset, toiminnalliset, ekologiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja innovatiivisesti. Suunnitelman keskeisenä lähtökohtana on luoda uudenlaista asuinalueetta, jossa asukkaat voivat elää aktiivista ja yhteisöllistä kaupunkielämää luonnosta nauttien työpaikkojen ja opiskelumahdollisuuksien äärellä. Suunnitelman on oltava laadukas, toimiva ja toteuttamiskelpoinen ja ehdotuksen tekijän on oltava sitoutunut alueen rakennushankkeiden toteuttamiseen sovittavassa laajuudessa.

Voittanutta suunnitelmaa (mahdollisesti täydennettynä 2. sijoittuneen ratkaisulla) tullaan käyttämään alueen asemakaavoituksen lähtökohtana, jolloin yhteistyö voittaneiden kumppaneiden ja kaupungin välillä on keskeisessä roolissa. Voittaneet kumppanit lähtevät toteuttamaan alueen rakentamista sovittavassa laajuudessa asemakaavavaiheen jälkeen, jolloin yhteistyö jatkuu edelleen.

1.5. Kilpailun lähtökohdat, reunaehdot ja tavoitteet

Erityisenä mielenkiinnonkohteena ovat alueen potentiaalin hyödyntäminen, toiminnallinen sisältö ja tulevaisuuden mahdollisuuksien lisäarvon tunnistaminen. Tarkoituksena on löytää toteutuskelpoinen suunnittelun 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.

Haasteellisia ja toisaalta lisäarvoa luovia kohtia, joihin toivotaan kiinnitettävän huomiota ja löydettyä toteuttamiskelpoisia kekseliäitä ratkaisuja:

- laaksosta kalliotasanteelle sijoittuva lähiliikuntapuiston osa, sekä esteetön liikkuminen laakson ja kalliotasanteen välillä
- hybridikorttelit
- alueen elävöittäminen ja kohtaamisten mahdollistaminen (esim. korttelit – yleiset alueet, rakennusten pihat, rakennusten yhteiset alueet)
- liikkumis- ja pysäköintiratkaisut
- kalliotilojen hyödyntäminen
- suojeltavien rakennusten hyödyntäminen

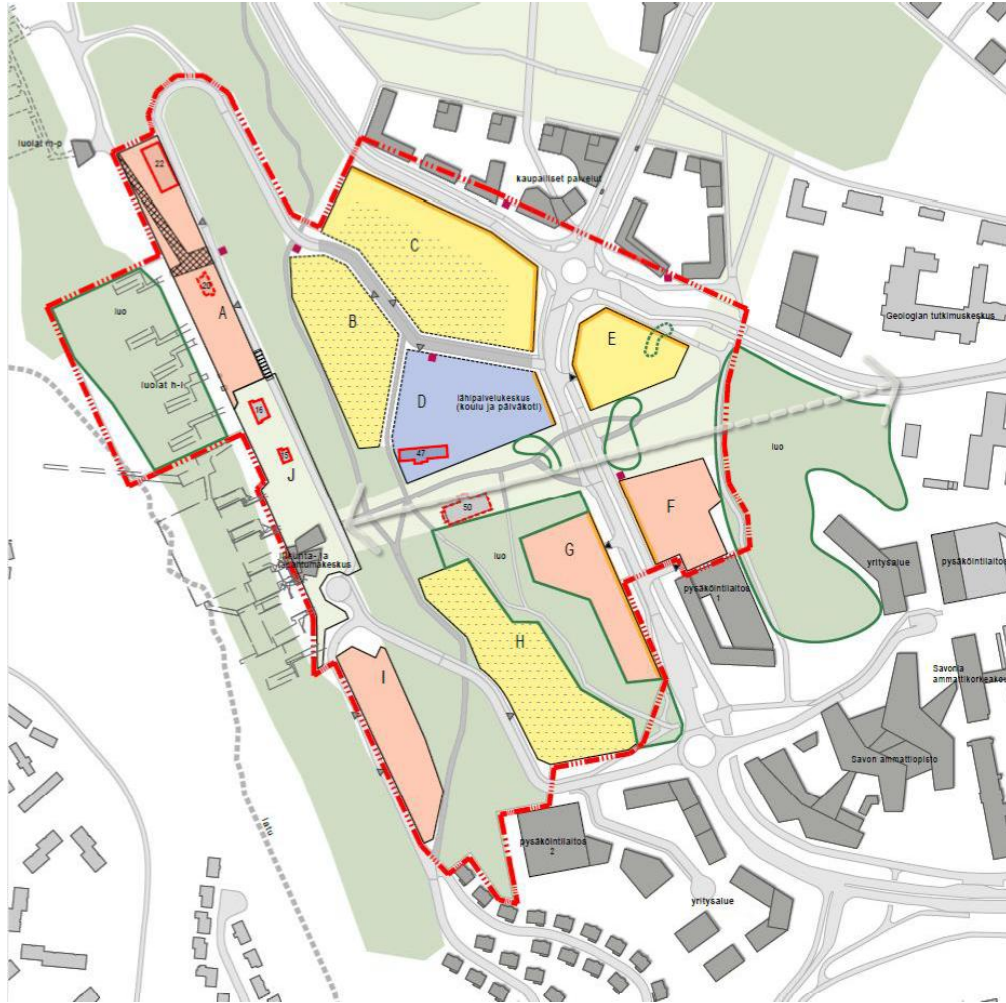
Elämää 360-astetta kuvaa hyvin Savilahden kokonaiskonseptia, sillä alueesta on tarkoitus luoda ympäri vuorokauden ja vuoden sykkivä sekä kansainvälisen tason työpaikka-, opiskelu- ja asuinalue, jossa on hyvät vapaa-ajanviettomahdollisuudet. Savilahden suunnittelua ohjaavat kolme pääperiaatetta: kestävästi, osaavasti ja yhdessä. Tärkeitä läpileikkaavia teemoja ovat yhteiskäyttöisyys, tulevaisuuteen suuntaavuus ja muuntojoustavuus, toimivuus, kestävä kehitys, kiertotalous, vahva identiteetti ja viihtyisyys. Lisäksi kilpailulla pyritään löytämään uusia toteuttamiskelpoisia arjen sujuvuutta tukevia ratkaisuja ja tuomaan toiminnallista sisältöä/palveluja/yrityksiä alueelle. Osaaminen viittaa siihen, että toteutuksessa hyödynnetään viimeisintä osaamista, ja nykyaikaista ja tulevaisuuden tekniikkaa sekä ratkaisuja/käytänteitä.

Kestävyydellä tarkoitetaan, että alueen suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon ekologinen, taloudellinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys. Kuopio tähtää hiilineutraaliksi, jätteettömäksi ja kestäväen kulutuksen kaupungiksi. Yksi Kuopion kaupungin strategian päätavoitteista on resurssiviisas Kuopio. Kaupunginosasta halutaan rakentaa resurssiviisautta, kiertotaloutta sekä elinkaaritoutta edistävä sekä yhteiskäyttöisiä ratkaisuja tukeva. Tässä kilpailuohjelmassa kiertotalous ilmenee läpileikkaavana teemana eri osa-alueissa. Savilahden tavoitteellaan uusia kiertotalouden mukaisia ratkaisuja, jotka toimivat myös mallina muille kaupunkikehityshankkeille.

Arjen hyvinvointia tukevien ratkaisujen kehittäminen, eri toimintojen muodostaman kokonaisratkaisun kuvaaminen sekä kilpailualueelle sijoittuvien eri hankkeiden määrittely ovat keskeinen osa laadittavaa Luonnossuunnitelmaa sekä lopullista Valmista suunnitelmaa.

Kilpailuohjelmassa on kaksi varsinaista liitettä. Suunnittelussa tulee erityisesti noudattaa kilpailun tavoitteita (liite 1) ja periaatekaaviossa esitettyjä reunaehtoja (liite 2/ kuva 3):

1. Kilpailun tavoitteet. Kilpailun tavoitteet –dokumentissa on aihepiireittäin kuvattu kilpailun tavoitteita.
2. Kilpailun periaatekaavio (pdf / dwg)



Kuva 3. Ote kilpailun periaatekaaviosta (liite 2).

Muut ohjelma-asiakirjat:

Tämän kilpailuohjelman ja sen liitteiden lisäksi ohjelma-asiakirjoihin kuuluvat seuraavat liiteasiakirjat, jotka löytyvät kilpailun nettisivulta (www.savilahti.com/alueuovutuskilpailu):

3. Savilahden maankäytön yleissuunnitelmaluonnos ja havainneaineisto Varikon alueelta (päivitys 20.12.2019). *Kilpailun pohjaksi laadittu maankäytön yleissuunnitelmaluonnos (liite 3 / kuva 2) ei ole kilpailua ohjaava, vaan esittää yhtä suunnitteluratkaisua, jonka rinnalle kilpailulta toivotaan erilaisia arkkitehtonisia ja toiminnallisia kokonaisratkaisuja.*
4. Teemakaaviot: kaupunkirakenne, luontoarvot, kulttuuriarvot, palvelut ja liikenne
5. Savilahden osayleiskaava liitteineen
6. Vanhan varikon itäosan asemakaava ja asemakaavan muutos liitteineen. Sisältää mm: meluselvitys, pysäköintitarkastelut, hulevesien hallintasuunnitelma, vesihuollon yleissuunnitelma, kaukolämpöverkon yleissuunnitelma, joustavan pysäköintinormin soveltamisohje, kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys.
7. Ajantasa-asemakaava

8. Kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun eteneminen alueella
9. Savilahti-projektin tavoitteet (KH 4.5.2015)
10. Savilahden maankäytön yleissuunnitelma 1.0 (KH 8.5.2017)
11. Savilahden rakentamiseen liittyviä periaatteita, ohjeita ja maksuja (KH 12.8.2019)
12. Savilahti-ohje sekä sitä kokoava ja täydentävä liite (KH 12.8.2019)
13. Valon kaavan valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelma (KH 12.8.2019)
14. Pima- selvitykset
15. Liikunta- ja tapahtumakeskuksen toteutussuunnitelma luonnos
16. Neulamäen kalliotilojen erilaisten käyttötarkoitusten kartoitus, 30.6.2015, Rockplan
17. Alueen katusuunnitelmat, Sarastuskaari ja Loistekatu
18. Varikon liikenneverkko
19. Maaperä- ja pohjatutkimus kartta
20. Ilmakuvia Varikon alueelta
21. Valokuvia Varikon alueelta
22. 3D malliaineistot (ETRS-GK27-koordinaatistossa sekä N2000-korkeusjärjestelmässä)
 - maastomalli, jossa maanpintatieto, katualueet, sillat ja olevien suunnitelmien aluetietoa (dwg)
 - Nykytila maanpintatieto tuotettavissa ilmalaserkeilausaineistosta (LAS)
 - Olevat rakennukset (dwg)
 - Ympäröivien alueiden suunnitellut rakennukset (dwg)
 - Nykytilan mukainen kasvillisuus (dwg, las, shp+ohje aineiston käytöstä)
23. Kantakartta (dwg)
24. Tietomallipohjaisten havainneaineistojen luovutus

Muut alueelle laaditut selvitykset:

www.savilahti.com/selvityksia

25. Savilahden toimijaprofiilit 2030 ja 2050
26. Selvitys tulevaisuuden tietoliikennetarkaisujen vaikutuksista Savilahden alueen maankäytön sekä infrastruktuurin suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon 2017–2050
27. Savilahden pysäköintitarkaisujen yleisperiaatteet ja yliopistorannan asemakaava-alueen pysäköinnin yleissuunnitelma
28. Datan kerääminen, varastointi ja käyttäminen Savilahden ICT-alustalla
29. Rakennusvaiheen logistiikka Savilahdessa
30. Lämmitys- ja jäähdytysverkot tulevaisuuden Savilahdessa
31. Savilahden opastuksen yleissuunnitelma
32. ICT-infran yleissuunnitelma
33. Palvelumuotoilu Savilahden jätehuollossa
34. Talvikunnossapito Savilahdessa
35. Innovatiiviset pysäkkiopasteet Savilahdessa
36. Asumisen uudet muodot Savilahdessa
37. Asumisen trendit ja Kuopion uusien alueiden potentiaaliset asukasryhmät
38. Savilahden älykkäät energiaverkot -selvitys
39. Savilahden vähähiilinen energiamalli-hanke (tiivistelmä)
40. Savilahden aurinkoenergiaselvitys
41. Savilahden geoenergiaselvitys
42. ICT-tarkaisujen hallintamallit

- 43. Savilahti –visio
- 44. Yleiset kelpoisuusedellytykset

2. KILPAILUN KULKU JA EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

2.1. Kilpailun kulku

Kilpailu on luonteeltaan kaksivaiheinen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely. Tarkoituksena on tuottaa neuvottelu- ja kehitysvaiheen kautta parhaiten kilpailuohjelmassa asetetut kriteerit ja tavoitteet täyttävä, Luonnossuunnitelman perusteella laadittava Valmis suunnitelma. Tämä suunnitelma toimii kilpailualueen asemakaavan laatimisen ja toteuttamisen perustana. Kyseessä ei ole ainoastaan arkkitehtuurikilpailu, vaan kokonaisratkaisu on keskeisessä roolissa. Edelleen hakumenettelyn tarkoituksena on, että kaupunkirakennelautakunta varaisi tontteja parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle Valmiin suunnitelman esittäneille konsortioille. Varaaminen tarkoittaa sitä, että em. Tavalla varattuja tontteja ei varausaikana luovuteta muille tahoille kuin konsortioon kuuluville tahoille. Konsortio osallistuu kilpailualueen kaavoitukseen kumppanuuskaavoituksena ja toimii kilpailualueelle kaavoitettavien asuinkerrostalo- ja muiden tonttien toteuttajana sovittavassa/varattavassa laajuudessa. Kilpailualueella varataan siten, että neuvottelujen päätteeksi tehdään Varauspäätös ja Yhteistoimintasopimus kumppanuuskaavoitusta varten. Asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen Varauspäätöstä ja/tai Yhteistoimintasopimusta tarkennetaan vielä tarpeenmukaisesti.

1. Ilmoittautumisvaiheessa arvosteluryhmä valitsee ilmoittautuneiden joukosta 0–2 parasta konsortiota jatkoon. Tässä vaiheessa kilpailijat laativat Luonnossuunnitelman, jolla ne ilmoittautuvat kilpailuun.

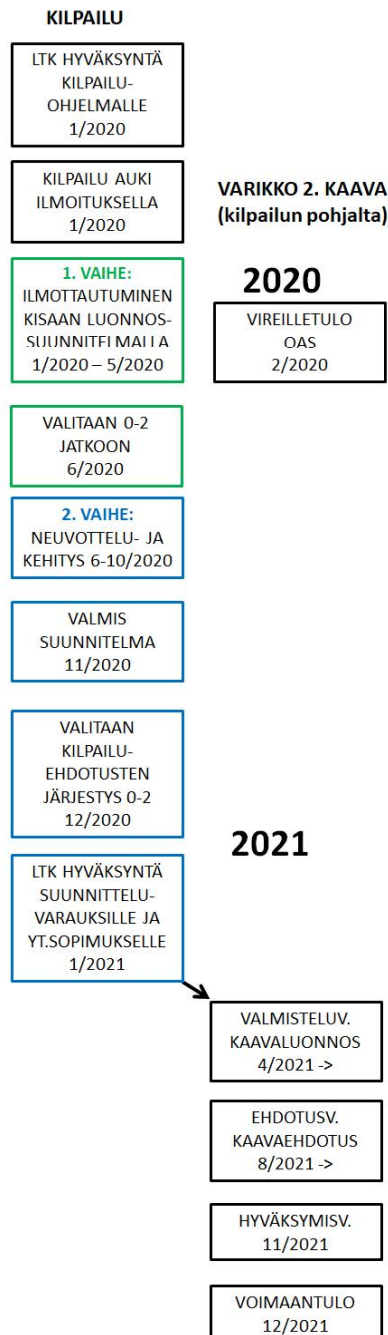
2. Kehitys- ja neuvotteluvaiheessa Luonnossuunnitelmaa kehitetään työpajatyypeisin neuvotteluin (kunkin konsortion kanssa erikseen niin, että konsortioiden välinen kilpailusalaisuus säilyy) sellaiseen tarkkuustasoon, että sen perusteella voidaan edetä kaavaprosessin luonnosvaiheeseen. Tässä vaiheessa pystytään määrittämään tarkemmin tontinsaaaja sitovat toiminnalliset, sisällölliset ja laadulliset lähtökohdat. Keskeisenä tavoitteena on saattaa neuvotteluihin valitun konsortion esittämä suunnitelma laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa (lopulliseksi Valmiiksi suunnitelmaksi) ottaen huomioon asetetut tavoitteet. Tämän lisäksi neuvottelujen tavoitteena on varmistaa, että suunnitelmaa voidaan käyttää riittävänä kaavaluonnosvaiheen lähtöaineistona, varmistaa riittävät tiedot varauspäätösten ja sopimusten tekemiselle. Lopullisen Valmiin suunnitelman osalta kysymys on konsortion (varauksensaaaja) antamasta sitovasta laatulupauksesta, jonka mukaiset ehdot sisällytetään sopimukseen ja Varauspäätökseen. Suunnitelmista saatujen palautteiden ja arviointiryhmän arvioiden perusteella toiseen vaiheeseen edenneet kilpailuehdotukset asetetaan paremmuusjärjestykseen.

Tulokset julkaistaan aikataulun mukaisesti ilmoittamalla kilpailijoille henkilökohtaisesti. Mahdollisista yhteisistä tiedotustilaisuuksista sovitaan osapuolten kesken yhteisesti.

Valituiksi tuleville kumppaneille varataan kilpailualueen osia hankkeiden rakentamista varten. Kaavaluonnos laaditaan voittaneen työn pohjalta ja siihen voidaan ottaa mahdollisesti toiseksi sijoittuneen työn parhaita puolia mukaan luoden suunnitelmasynteesi yhteistyössä valituiksi tulevien kumppaneiden (enintään 2) kanssa.

Kilpailun aikataulu

Kilpailu alkaa 1/2020 ja päättyy 1/2021. Aikataulu voi tarkentua kilpailun edetessä.



Kuva 4. Kilpailu- ja kaavoitusprosessi

1. Vaihe, Ilmoittautuminen:

- Kilpailuun ilmoittautumisaika alkaa 31.1.2020 ja päättyy 13.5.2020 (*kilpailuaikaa on jatkettu*)
- Mahdolliset ennakkohyväksyntää koskevat pyynnöt 3.4.2020 saakka
- Kysymysten esittäminen ja niihin vastaaminen 17.4.2020 saakka
- Luonnossuunnitelman toimittamisesta sopiminen 8.5. 2020 mennessä
- Ilmoittautumisaika päättyy 13.5.2020 klo 15.00:
 - o Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla Luonnossuunnitelma Kilpailualueen suunnittelusta ja toteuttamisesta.
- 1. vaiheen kilpailuehdotusten esittelyt 18.5. klo 8:30-12:30
- 1. vaiheen tulosten julkaisu viikolla 23

2. Vaihe, Neuvottelu- ja kehitys:

- 1. neuvottelu konsortion 1 kanssa 10.6.2020 klo 12:30-15:30
- 1. neuvottelu konsortion 2 kanssa 11.6.2020 klo 12:30-15:30
- Luonnossuunnitelmien kehittämistä kohti Valmista suunnitelmaa
- 2. neuvottelu kehittyneen Luonnossuunnitelman perusteella 8/2020
- Luonnossuunnitelmien kehittämistä kohti Valmista suunnitelmaa
- Lopullinen kilpailuehdotus (Valmis suunnitelma) valmistuu 10/2020
- 3. neuvottelu Valmiin suunnitelman perusteella 11/2020
- Kilpailuehdotusten (Valmis suunnitelma) arviointi ja Valitaan voittaja(t), enintään 2, jatkoyhteistyöhön 12/2020

Kaavoitus:

- Yhteistoimintasopimus ja suunnitteluvaraus 1/2021
- Kaavaluonnos nähtäville 4/2021
- Tarvittavat sopimusten ja/tai varausten täsmennykset 6/2021
- Kaava lainvoimainen 12/2021

Toteutus:

- Maanluovutussopimukset ja Tonttien luovutus 2021-2022
- Rakentamien alkaa 2022 (tavoitteena on mahdollisimman pikainen rakentamisen aloittaminen asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen)

Kilpailijoilla on oikeus esittää kilpailua koskevia kysymyksiä, jotka tulee lähettää sähköpostilla osoitteeseen annika.korhonen@kuopio.fi etenemisaikataulun mukaisesti. Sähköpostin aiheeksi tulee merkitä "Vanhan Varikon alueen kilpailu". Kaikki sähköpostilla erikseen esitetyt kysymykset ja niiden vastaukset julkaistaan kilpailun nettisivuilla (www.savilahti.com/alueluovutuskilpailu) Samalla tavalla ilmoitetaan asiakirjojen laadintaan vaikuttavat mahdolliset lisäohjeet ja/tai tähän hakuohjeeseen tehtävät täydennykset ja korjaukset. Vain näin annetut tiedot ovat menettelyn järjestäjää sitovia.

2.2. Kilpailuehdotuksen sisältö

Suunnittelutyössä tutkitaan kilpailu-aluetta sekä sen liittymistä olevaan ja suunniteltuun kaupunkirakenteeseen, aluekokonaisuuden toiminnallisuutta, vaikutuksia maisema- ja kaupunkikuvaan sekä liikenteen ja pysäköinnin järjestämistä eri liikkumismuotojen osalta.

Suunnitelmat on laadittava koko kilpailu-alueelle. Mahdollisia liikesalaisuuksia sisältävät osat on merkittävä selkeästi aineistoon. Kaupunki noudattaa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Luonnossuunnitelman ja erityisesti lopullisen Valmiin suunnitelman on oltava muodoltaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden esitettyjen tekijöiden toteutuminen on tontinluovutuksen yhteydessä todennettavissa esimerkiksi rakennuslupasuunnitelmista tai muutoin.

Sekä 1.Vaiheen Luonnossuunnitelmissa että 2.Vaiheen lopullisissa Valmiissa suunnitelmissa on esitettävä tarkentuvina seuraavat seikat, joita käytetään suunnitelmia vertailtaessa myös arviointi- ja valintakriteereinä:

1. **Konsortio: Kilpailuehdotuksen tekijän (konsortion) kokemus, kokoonpano, yleiset kelpoisuusedellytykset ja sitoutuminen yhteistyöhön** Tältä osin ilmoittautujien on myös huomioitava se, mitä kilpailuohjelman kohdassa 1.3 on sanottu.
 - a. Osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä Kilpailualueen suunnittelemiseksi ja varattavan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.
 - b. Kuvaus osapuolten sitoutumisesta varattavan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan varattavasta hankekokonaisuudesta.
 - c. projektiorganisaation kuvaus (projektinjohtajan, pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus ja referenssit)
 - d. Kumppanuus ja yhteistyö, toimintatavat, projektinjohtokäytännöt
2. **Suunnitelma: Kilpailualueen arkkitehtuuri, kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö**
 - a. Konsepti, arkkitehtuuri, kaupunkikuva, perusratkaisut, kaupunkirakenne, liittyminen ympäristöön, korttelirakenne, julkiset kaupunkitilat, viher- ja virkistysyhteydet, liikenne- ja pysäköintiratkaisut, hulevedet, infra-/kunnallistekniset verkostot)
 - b. Kuvaus toteutettavasta toiminnallisesta sisällöntuotannosta: toimintojen sijoittuminen, yritystoiminnan/asumisen konseptit-/ratkaisut, yritys-/palvelu-/vapaa-ajantoiminnot/toimijat jne.
 - c. Laajuustiedot
3. **Rakentaminen: Kilpailualueen toteuttamis- ja rakentamiskelpoisuus**
 - a. Kilpailualueen toiminnallinen, taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.
 - b. Kilpailualueen arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

- c. konsortion toteuttamukseen toivoman hankekokonaisuuden toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys Kilpailualueen sisältä (voitettaessa kilpailu)

4. Innovatiivisuus ja kestävä kehitys: Arkea helpottavat tulevaisuuteen suuntaavat ja ekologiset ratkaisut/käytännöt suunnittelussa, rakentamisessa ja käytön aikana

- a. Kuvaus kestävästä kehityksestä ja toteutettavista uusista innovatiivisista ratkaisuista/sisällöistä (palvelut, yritykset ja toimijat; tilaratkaisut; innovatiiviset älykaupunkiratkaisut; ekologisuutta ja kiertotaloutta edistävät ratkaisut yms.)

Kilpailussa esitettävä aineisto:

Kilpailuaineisto toimitetaan sekä pdf –muodossa, että tulostettuina plansseina. Pdf –muotoinen aineisto toimitetaan tallennettuna yhdeksi tiedostoksi, joka on saman sisältöinen tulostettujen planssien kanssa. Pdf –tiedostomuoto on vaakasuuntainen ja A3 – kokoinen. Selostus toimitetaan erillisenä A4 koossa. Tulostettu aineisto toimitetaan kiinnitettynä vaakasuuntaisille A3 –kokoisille jäykille alustoille. *Aineiston resoluution tulee olla min. 300 dpi. Selostus toimitetaan erillisenä A4 koossa. Ehdotusten käsittely ei ole anonymiä, joten nimimerkkiä ei tarvita. Ehdotus sen sijaan on hyvä nimetä käsittelyn helpottamiseksi.*

Luonnossuunnitelman (1. vaihe) tarkkuustaso on karkeampi:

- Lyhyt selostus, josta käy selkeästi ilmi vastaukset kohdan 2.2. arviointikriteereihin 1-4
- Yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön. 1: 3000 (A3 koossa)
- Alueleikkauksia 1:3000
- Havainnekuvia, joista käy ilmi alueen yleisilme
- Ilmakuvauspotus liitteen 20 tiedostoon 1
- Muuta havainnollistavaa aineistoa, kuten kaavioita jne.
- Videoesittely Luonnossuunnitelman keskeisimmistä sisällöistä. Esittelyn pituus, max. 15 min. Formaatin on oltava yhteensopiva microsoft office 365 kanssa. Tiedoston maksimikoko: 500 Mb. *Videon palautuspäivää on jatkettu 14.5. saakka.*

Valmis suunnitelma (2. vaihe) on täydentynyt, havainnollisempi ja tarkempi

- Selostus, josta käy selkeästi ilmi vastaukset kohdan 2.2. arviointikriteereihin 1-4
- Yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön. 1: 2000 (A1 koossa)
- Alueleikkauksia 1:2000
- Havainnekuvia, joista käy ilmi alueen arkkitehtoninen ilme sekä pihojen ja puiston luonne
- Ilmakuvauspotus liitteen 20 tiedostoon 1
- Muuta havainnollistavaa aineistoa, kuten kaavioita jne.
- 3D-mallinnus: Suunnitelmat tulee toimittaa tilaajalle IFC-tiedonsiirtoformaattista sekä suunnitteluhjelmiston natiiviformaatissa. Lisätietoa aineiston luovutuksesta yleisohjeesta (liite 24).

Kilpailija voi liittää ehdotukseen em. aineiston lisäksi myös muita, arvioinnin kannalta tarpeelliseksi katsomiaan havainnemateriaaleja.

2.3. Ilmoittautumisasiakirjojen toimittaminen

Ilmoittautumisasiakirjat eli kilpailualueen toteuttamista koskevat Luonnossuunnitelmat tulee toimittaa viimeistään keskiviikkona 13.5.2020 klo 15.00 Kuopion Kaupunkiympäristön asiakaspalveluun, Valtuustotalon ala-aulaan (Suokatu 42, Kuopio). Lähetys on varustettava merkinnällä "Vanhan Varikon pohjoisosan suunnittelu- ja alueluovutuskilpailu". Videon palautuspäivää on jatkettu 14.5. klo 15.00 saakka.

Kilpailuehdotukset on myös mahdollista jättää saman päivän aikana todistettavasti postin tai kuljetuslaitoksen toimitettavaksi. Jos kilpailuehdotuksia ei toimiteta paikanpäälle, on sähköinen versio toimitettava em. määräaikaan mennessä sähköpostitse.

Poikkeustilanteen johdosta, Luonnossuunnitelmien toimittamisesta on ilmoitettava etukäteen, viimeistään perjantaina 8.5.2020 mennessä. Ilmoittaminen on tehtävä toimitustavasta riippumatta. Ilmoittaminen tapahtuu ottamalla yhteyttä Annika Korhoseen (annika.korhonen(at) kuopio.fi tai puh. 044 718 5074) ja sopimalla toimitustavasta.

Lopullisten Valmiiden suunnitelmien (2. Vaihe) toimittamisesta sovitaan erikseen Neuvottelu- ja kehitysvaiheessa.

3. KILPAILUEHDOTUKSEN ARVIOINTI, RATKAISU JA JATKO

3.1. Yleistä

Kilpailuun osallistuvien tulee laatia kilpailuohjelmassa vaaditut suunnitelmat/selvitykset. Yksi arviointikriteeri on, miten laaja-alaisesti suunnitelmassa on huomioitu tämän ohjelman/kilpailutehtävän eri osa-alueet. Suunnitelmissa on siis esitettävä kohdassa 2.2. vaaditut seikat, joita käytetään suunnitelmia vertailtaessa myös osaltaan arviointi- ja valintakriteereinä. Kilpailu ratkaistaan ehdotusten laadun, kokonaisidean, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella kokonaisarviointina. Läpileikkaavina teemoina arjen hyvinvointia tukevat innovatiiviset ratkaisut, yhteisöllisyys sekä kestävä kehitys

Arvostelussa huomioitavaa, mikäli ehdotuksen tekijä pystyy sitoutumaan:

- Yleisesti minimivaatimukset ylittävät ratkaisut
- Yritysten ja palvelutuottajien tuominen alueelle (muuta kuin koulu/päiväkoti) ja näiden toimitilarakentamisen toteuttaminen
- uudenlaiset kaupunkiasumisen muodot ja ratkaisut
- haasteellisten paikkojen ratkaisut ja niiden toteutusmalli (kohta 2.2)

3.2. Neuvottelu- ja kehitysvaiheeseen valitseminen

Kilpailun arviointiryhmä arvioi ilmoittautujan yleiset kelpoisuus- ja osallistumisedellytykset ennen suunnitelmien arvioinnin aloittamista.

Arviointiryhmä valitsee 1. Ilmoittautumisvaiheesta tämän kilpailuohjelman mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien perusteella 0-2 parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneitä Luonnossuunnitelman esittänyttä ilmoittautujaa (konsortiota) toiseen eli Neuvottelu- ja kehitysvaiheeseen.

3.3. Neuvottelu- ja kehitysvaiheen keskeiset tavoitteet

Neuvottelujen keskeisenä tavoitteena on saattaa neuvotteluihin valittujen esittämät Luonnossuunnitelmat laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa Valmiiksi suunnitelmiksi. Tässä huomioidaan kilpailuohjeessa niille asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut tavoitteet sekä arviointi- ja valintakriteerit.

Neuvottelu- ja kehitysvaiheessa laadittavien Valmiiden suunnitelmien on oltava kokonaisuudessaan ja yksityiskohdissaan riittävän tarkkoja, selkeitä ja toteuttamiskelpoisia, jotta niitä voidaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa. Valmiin suunnitelman tulee sisältää mm. riittävä asemakaavoituksen pohjaksi tarvittava aineisto. Konsortio vastaa kaupungin hyväksymällä tavalla laadittujen havainneaineistojen ja suunnitelmien kustannuksista. Muista maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämistä tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arviointien kustannuksista vastaa kaupunki. Tämän aineistokokonaisuuden muodostamisessa korostuu yhteistyö kaupungin ja konsortion/konsortioiden välillä.

Neuvotteluissa selvitetään tarkemmin mm. Kilpailualueelle muodostettavien tonttien rakentamisen aloittamiseen ja toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, kaupunkirakenteellisten ja -kuvallisten suunnitelmien laadintaan ja toiminnalliseen sisältöön sekä erilaisiin ratkaisuihin liittyviä kysymyksiä, tulevaan kaavoitusyhteistyöhön liittyviä kysymyksiä, kaupungin ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuita, yleisten ja muiden alueiden toteuttamisaikatauluja, tonttien vuokraushintoja sekä tulevia sopimusten ja varauspäättösten ehtoja.

3.4. Kilpailun ratkaiseminen ja arviointiryhmä

Arviointiryhmä arvioi ilmoittautumisasiakirjat (Luonnossuunnitelmat) ja lopulliset Valmiit suunnitelmat paremmuusjärjestykseen sen perusteella, kuinka ansiokkaasti mainitut suunnitelmat täyttävät **kokonaisarvioinnin** perusteella asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut arviointi- ja valintakriteerit. Arviointiryhmä valitsee menettelyssä 0-2 konsortiota ja esittää niitä kaupunkirakennelautakunnalle Kilpailualueen varauksen saajaksi. Arviointiryhmä voi perustellusti esittää, että Kilpailualue jätetään kokonaan varaamatta (vrt. Kohta 1.3). Arviointiryhmä voi myös esittää prosessin aikana jatkosuunnitteluohjeita, joita varauksensaaja on velvollinen noudattamaan.

Arviointiryhmään kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

-Jari Kyllönen, pj., apulaiskaupunginjohtaja, kaupunkisuunnittelujohtaja

- Jukka Pulkkinen, kaupunkirakennelautakunnan edustaja
- Annika Korhonen, kaavoitusarkkitehti
- Sirpa Lähti-Hyvönen, strategiajohtaja
- Katri Hiltunen, asuntotoimenjohtaja
- Pauli Sonninen, va. asemakaavapäällikkö
- Lauri Lytsy, kiinteistöjohtaja
- Jukka Eskelinen, suunnitteluinsinööri
- Retu Ylinen, kehitysasiantuntija
- Antti Niskanen, hankejohtaja
- Vesa Ijäs, Yliarkkitehti / Sampo Vallius, erityisasiantuntija, asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Lisäksi arviointiryhmän asiantuntijoina toimivat mm. seuraavien aihealueiden edustajat:

- arkkitehtuuri ja kaupunkikuva
- rakentaminen ja kunnossapito
- ympäristöasiat
- innovaatio- ja teknologiaratkaisut
- yritys- ja elinkeinoelämä
- maaomaisuudenhallinta
- kunnallistekniset- ja infraratkaisut
- viher- ja virkistysalueet
- hyvinvointi ja alueen julkiset palvelut

Kilpailun järjestäjä voi tarvittaessa muuttaa arviointiryhmän kokoonpanoa. Arviointiryhmä voi kuulla tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

Molemmissa vaiheessa jatkoon edenneet työryhmät esittelevät tarvittaessa ehdotuksensa arviointiryhmälle.

3.5. Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus

Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta kilpailuehdotuksiin/suunnitelmiin. Kaikkien ehdotusten tekijänoikeudet jäävät tekijälle. Menettelyn järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa markkinointi- ja esittelytarkoituksissa, ellei osallistuja sitä nimenomaan joltain osin perustellusta syystä kiellä. Asiakirjoihin mahdollisesti sisältyvät liike- ja ammattisalaisuudet tulee eritellä ja merkitä selkeästi. Kaupunki noudattaa kuitenkin viranomaisen toiminnan julkisuudesta annettua lakia. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän-, käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

4. KILPAILUALUEEN TOTEUTUKSEN PERIAATTEET

4.1. Varattavan rakennusoikeuden määrä

Kilpailun kautta varataan enintään kahdelle voittajalle yhteensä enintään noin 50% alueen asuinrakennusoikeudesta (sisältäen ARA-rakentamisen joko voittajan tai kaupungin toteuttamana) ja kaupunki jättää noin 50% asuinrakennusoikeudesta normaaliin kaupungin tontinluovutusmenettelyyn. Mikäli molemmille voittajille varataan asuinrakennusoikeutta, alustava jakauma on:

1. Sija: noin 60% voittajille varattavasta rakennusoikeudesta
2. Sija: noin 40% voittajille varattavasta rakennusoikeudesta

Voittajat saavat valita rakennuskohteensa sijoitusjärjestyksessä kaupungin kanssa neuvotellen. Lopullinen jakauma ja rakennusoikeuden määrä riippuvat osaltaan voittajien lukumäärästä. Eli esitetyt määrät ja jakaumat lähtevät siitä oletuksesta, että voittajia on kaksi. Mikäli voittajia olisi vain yksi, niin määrä johon konsortio sitoutuu voi olla pienempikin. Yhdelle konsortiolle varattava rakennusoikeuden maksimimäärä on noin 25 000 k-m².

Mikäli voittaja on sitoutunut toteuttamaan yritys-/toimitilarakentamista esim. hybridikohteissa tulee toimitilarakennusoikeus erikseen asuinrakentamisen päälle lisänä, erikseen kaupungin kanssa sovittavassa laajuudessa.

BONUSOPTIO: Kilpailun ensimmäiseksi sijoittunut saa hyvän kilpailusuorituksen myötä kiinnityksen hankkia tontin tämän kilpailualueen jälkeen myöhemmältä kaavoitettavalta pohjoisemmalta kaupungin hallussa olevalta alueelta. Tämä rakennusoikeusoptio kattaa yhden asuinkerrostalotontin (rakennusoikeus n. 3 500-4 000 k-m²) kaupungin osoittamalta paikalta ns. Marikonrannan alueelta.

4.2. Kilpailualueen varaus ja asemakaavoitusvaihe

Arviointiryhmä suorittaa ehdotusten arvioinnin ja tekee esityksen voittajista. Tämän perusteella kaupunkirakennelautakunta ratkaisee kilpailun ja päättää kilpailualueen varaamisesta voittajille hankkeiden suunnittelua ja asemakaavoitusta varten (Varauspäätos). Lautakunta voi myös seuraamuksittain päättää, että Kilpailualue jätetään kokonaan varaamatta. Varauspäätoksen jälkeen tehdään osapuolien välinen Yhteistoimintasopimus.

Voittajat osallistuvat yhteistyössä Kuopion kaupungin kaupunkisuunnittelun palvelualueen ja kaupungin muiden eri hallintokuntien edustajien kanssa Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämän asemakaavan valmisteluun (ns. kumppanuuskaavoitus), jonka lähtökohtana ovat tässä kilpailuohjelmassa, Valmiissa suunnitelmassa ja Varauspäätoksessä esitetyt reunaehdot ja perusratkaisut.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaavoitus on viranomaistoimintaa, joten Kuopion kaupunki ei vastaa mistään toteuttajalle (konsortiolle) mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos viivästyy esimerkiksi valituksen johdosta tai kaavamuuksien ei tule sisällöltään, laajuudeltaan tai muuten voimaan toteuttajan

esittämien hankkeiden toteuttamisen edellyttämällä tavalla tai muutoin Valmiin suunnitelman mukaisena, tai ei tule lainkaan voimaan.

4.3. Keskeisiä varausehtoja

Varauksensaajat ovat velvollisia kilpailuohjelman ehtojen mukaisesti kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella kilpailualueelle laadittavalla asemakaavan muutoksella muodostettavat ja varauksensaajille luovutettavat tontit rakennuksineen ja näitä palvelevat toiminnot/rakenteet (mm. pysäköinnin) Kilpailuohjelman, Valmiin suunnitelman, laadittavan asemakaavan, Yhteistoimintasopimuksen, varauspäätöksen ja lopullisten tontinluovutus sopimusten mukaisesti.

Tällöin varauksensaajat ovat myös velvollisia noudattamaan muun ohella hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan hakemaan kaikki luovutettavien tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä.

Lisäksi varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan kaikista Varausalueelle muodostettavien tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Kilpailualueelle muodostettavien tonttien luovutuksen keskeiset periaatteet ja ehdot sovitaan tarkemmin Neuvottelu- ja kehitysvaiheen aikana tämän Kilpailuohjelman mukaisesti ja ne sisällytetään osaksi kumppanuuskaavoitusta varten tehtävää Varauspäätöstä ja Yhteistoimintasopimusta. Asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen Varauspäätöstä/sopimusta tarkennetaan tarvittaessa kuitenkin niin, että aiemmin sovitut reunaehdot täyttyvät, ellei erikseen toisin sovita.

Laadittaviin Varauspäätöksiin/sopimuksiin sekä tonttien lopullisiin luovutus sopimuksiin sisällytetään lisäksi Savilahdessa noudatetut alueelliset lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot.

4.4. Tonttien luovutusmuodot ja myyntihinnat

Kaupunki päättää tonttien hinnoittelusta. Toteutettavat tontit luovutetaan vuokraamalla käypään markkinahintaan. Asuntotonttien myynnistä voidaan neuvotella sitten, kun vuokrasopimuksen mukainen rakentamisveloite on vuokralaisen toimesta täytetty. Tonttien lopulliset luovutushinnat niihin liittyvine hinnantarkistusmekanismeineen on tarkoitus vahvistaa kaupungin toimivaltaisen tahon toimesta ja ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon tai arviolausuntoihin perustuen ennen tonttien luovutusta. Näin ollen seuraavassa esitetyt hinnat eivät menettelyn tässä vaiheessa ole kaupunkia sitovia, vaan kyse on hintaindikaatioista:

- vapaarahoitteinen ja sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto: vuokra 8-12 €/k-m² / v
- valtion tukema vuokra-asuntotuotanto: vuokra 7 - 8 €/k-m²
- yritysten toimitilat esim. toimistotyyppinen: vuokra 6 - 7 €/k-m²/v

Hintaindikaatioita on edelleen tarkoitus täsmentää neuvottelujen aikana ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon tai arviolausuntoihin perustuen niin, että lopulliset hinnat ovat päätettynä ennen kilpailun ratkaisemista eli ennen varauspäätöksen tekemistä.

4.5. Yleisten alueiden ja kunnallistekniikan toteuttamisen periaatteet

Kaupunki pyrkii rakentamaan Kilpailualueelle vastaisuudessa muodostettavien tonttien ulkopuolelle kadut ja muut yleiset alueet sekä kunnallistekniset verkostot, käytössä olevien määrärahojen mukaisesti sitä mukaa, kun Kilpailualueen toteuttaminen etenee. Kadut ja muut yleiset alueet viimeistellään kuitenkin vasta, kun Kilpailualueen ja lähialueiden rakentamistoiminta on kokonaisuudessaan saatettu loppuun.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään vastaisuudessa kaavoitettaville tonteille toteutettavat hankkeet muihin yhdyskuntateknisiin verkostoihin ja reitteihin/yhteyksiin.

4.6. Rakentamis- ja toteutusvaihe

Tavoitteena on, että vähintään noin 20 % Kilpailualueelta luovutetusta asuinrakennusoikeudesta on lähtenyt rakentamaan viimeistään vuoden kuluessa kaavamutoksen lainvoimaistumisesta. Tonttien luovutussopimuksiin sisällytetään sitovat rakentamisvelvoitteet.

Voittanutta suunnitelmaa (mahdollisesti täydennettynä 2. sijoittuneen ratkaisulla) ja vahvistunutta asemakaavaa tullaan käyttämään alueen rakentamisessa, jolloin konsortion toiminta ja projekti johto sekä yhteistyö voittaneiden kumppaneiden kesken ja kaupungin välillä sekä on keskeisessä roolissa myös toteutusvaiheessa.

Kaupungin tahtotila on edetä Savilahden seuraavalle uudelle kaupungin omistamalle asuntorakentamisalueelle (ns. Marikon ranta) vasta, kun nyt kyseessä olevan Vanhan Varikon rakentaminen on edennyt pitkälle. Tämä tarkoittaa tavoitteellisesti Marikonrannan asemakaavoituksen aloittamista aikaisintaan noin vuonna 2024 (annetaan rakentumisaikaa noin 4-5 vuotta). Mikäli Vanhan Varikon asemakaavan vahvistuminen viivästyy kaupungista riippumattomasta syystä, näitä aikataulutavoitteita tarkastellaan uudelleen.

Kilpailuohjelman varsinaiset liitteet

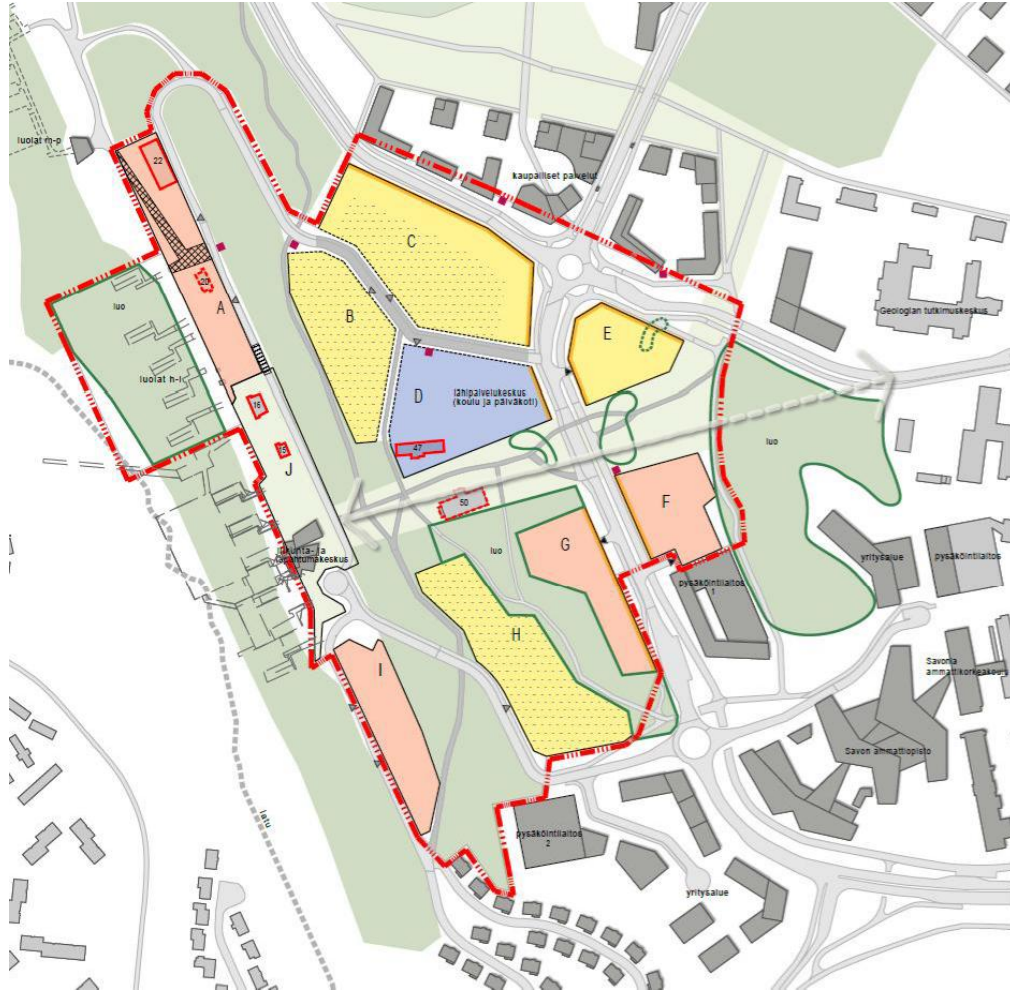
1. Kilpailun tavoitteet
2. Kilpailun periaatekaavio (pdf / dwg)

LIITE 1. Kilpailun tavoitteet

Kuopion kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue

VANHAN VARIKON POHJOISOSAN

SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU



10.1.2019

Sisällys

1.1.	Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva	2
1.2.	Asuminen	3
1.3.	Palvelut ja elinkeinoelämä	5
1.4.	Luonto, maisema ja ulkotilat	7
1.5.	Maaperä- ja rakennettavuustiedot	8
1.6.	Kulttuurihistorialliset arvot	8
1.7.	Valon kaava ja valaistusratkaisut	9
1.8.	Melu	10
1.9.	Älykaupunkiratkaisut ja tietoliikenneinfra	10
1.10.	Liikenne ja pysäköinti	12
1.11.	Energiatehokkuus, uusiutuva energia sekä sähkö- ja energiaverkot	13
1.12.	Vesihuoltoverkostot ja hulevedet	15
1.13.	VSS-ratkaisut	16
1.14.	Kiinteistöjen jätehuolto	16
1.15.	Rakentamisen suunnittelu	17

1.1. Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Kilpailualue on osa uutta Savilahteen rakentuvaa kaupunginosaa. Vanhan Varikon aluetta kehitetään pääasiassa asumisen alueena, joka kytkeytyy läheisiin oppilaitos- ja työpaikka-alueisiin. Jyrkkä mäenrinne erottaa varikon alueen Neulamäen asuinalueesta. Varikon laakson lähiliikuntapuistosta on visioitu hissi- tms. esteetöntä toteutuskelpoista yhteyttä kevyelle liikenteelle Liikunta- ja tapahtumakeskuksen tasanteelle.

Varikon alueelle on tavoitteena muodostaa identiteetiltään omaleimaista ja selkeää, kaupunkimaista ja vehreää ympäristöä, jossa Valon kaavan ajatus on läpileikkaavana (ks. kohta 1.7). Suunnittelussa tulee huomioida kävelijän ja pyöräilijän mittakaava, mikä voi näkyä mm. vaihtelevina, mielenkiintoisina kaupunkitiloina ja kerroskorkeuksina sekä elävänä maantasokerroksena. Tavoite on muodostaa niin ilmeeltään kuin materiaaleiltaankin laadukasta, aikaa kestävää ja harkittua kaupunkiympäristöä, jossa tulevat käyttäjät viihtyvät ja jonka he voivat tuntea kodikseen.

Kaupunkisuunnittelun lähtökohtina tulee huomioida maisema, maaston muodot, suojeltavat rakennukset, valaistusolosuhteet ja paikan henki. Rakennusten tulee sopia alueen maisemakuvaan siten, että kalliorinne toimii taustana rakennuksille. Mäen rinteeltä avautuu maisema alas Varikon laaksoon aina Puijonlaakson etelärinteelle saakka ja tavoitteena on saada tuleville asukkaalle asuntoja hyvillä näkymillä. Erityisesti kattokerroksiin toivotaan vaihtelevuutta ja kiinnostavia ratkaisuja.

Suunnitelmassa voi tutkia sopivia paikkoja hallitusti myös korkean rakentamisen sijoittamiselle. Mahdollista korkeaa rakentamista suositellaan kauemmaksi kaduista ja rannasta sijoittuviin kortteleihin B, C ja H, joihin se maasto-olosuhteet ja kaukonäkymät huomioiden soveltuu parhaiten. Korkea rakentaminen ei ole kuitenkaan itsetarkoitus ja pakollista tavoitteiden mukaisen suunnitteluratkaisun löytämiseksi. Korkean rakentamisen rinnalla tulee olla myös ihmisen mittakaavan mukaisia, moni-ilmeisiä, rohkeita ja tulevaisuuteen suuntautuvia ratkaisuja. Alueen rakentamisen maksimikerrosluku on XV. Korkean rakentamisen suunnitteluun ja toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kokoojakatujen varsille suositellaan katutilaa rajaavia rakennusmassoja, joiden kerrosluvuksi suositellaan maksimissaan VI. Korttelien sisäosissa on puistomaisia korttelipihoja. Korkean rakentamisen rinnalle suositellaan tutkimaan matalampaa rakentamista, kuten perheitä houkuttelevia talotyyppejä.

Vanhan Varikon alueelle on tavoitteena luoda omaleimaisuutta rakennusten mielenkiintoisella ja vaihtelevalla kattomaailmalla, jonka päämääränä on muodostaa olennainen osa alueen identiteettiä ja korostaa laaksosta kohoavaa Neulaniemen itärinnettä. Mielenkiintoinen kattomaailma voi näkyä alueella esim. erilaisina kattomuotoina, kuten harjakattoina, eri suuntiin kääntyvinä kattolappeina tai kattoterasseina. Kattojen lisäksi huomiota tulee kiinnittää erityisesti katuun rajautuvien julkisivujen elävän maantasokerroksen suunnitteluun. Lisäksi rakennusten parvekkeet ja erkkerit tulee toteuttaa hallitusti osana julkisivukokonaisuutta ilman erillisiä parveketorneja.

Rakentamisen ratkaisuissa vihreys ja erilaiset luontopohjaiset ratkaisut ovat erityisen suositeltavia, kuten myös Kuopion kaupungin strategian mukaisesti puurakentamisen ja puun käytön erilaiset ja monimuotoiset ratkaisut. Yleisesti puun monipuolista käyttöä suositellaan. Puun lisäksi suositellaan käytettäväksi ekologisesti mahdollisimman kestäviä rakennusmateriaaleja kuten kierrätettyjä tai kierrätyskelpoisia materiaaleja, elinkaareltaan kestäviä materiaaleja ja kotimaisia materiaaleja. Julkisivumateriaaleina suositellaan rappausta ja tiiltä, pienemmissä rakennuksissa ja rakennelmissä sekä maantasokerroksen julkisivuissa puuta.

Varikon alueella rakennusten julkisivujen ja kattojen värityksessä pyritään mielenkiintoiseen, mutta hallittuun materiaali- ja värimaailmaan. Rakennusten julkisivuissa suositellaan käytettäväksi pehmeitä, lämpimiä ja vaaleita värisävyjä. Katoissa pyritään yhtenäiseen sävymaailmaan ja suositellaan käytettäväksi esim. tummia kylmänharmaita tai muita kalliomaisemaan sopivia sävyjä.

Kalliotasanne sijoittuu näkyvälle paikalle laaksosta aukeavaan maisemaan. Alueelle pyritään luomaan oma, Vanhan Varikon laaksoalueesta poikkeava, kaupunkikuvallinen identiteettinsä. Kalliotasanteen arkkitehtuuriin suositellaan vahvoja vapaita muotoja, kontrasteja ja jopa ns. wau-arkkitehtuuria. Suunnittelussa on huomioitava taustalla nouseva kalliorinne. Kattomaaailman toivotaan olevan yhtenäinen ja monimuotoinen, mukailen Varikon rinteessä kohoavaa kattomaisemaa. Väreiksi suositellaan harmonisia, ympäristöstä poimittuja värisävyjä ja materiaaleiksi lasia, kivimateriaaleja, terästä, puuta ja betonia.

Kaupunkitiloista tavoitellaan viihtyisiä, vehreitä ja ulkoilemaan sekä kohtaamisiin houkuttelevia ympäristöjä, joissa maisema, luonto ja urbaani rakentaminen yhdistyvät luontevasti ja innovatiivisesti.

Minimivaatimukset:

- Identiteetiltään omaleimainen, kaupunkimainen ja korkealaatuinen kaupunkikuva.
- Viihtyisiä ja turvallinen kaupunkiympäristö kaikkina vuodenaikoina.
- Katuun rajatutuvat maantason julkisivut ja maantasokerrokset tulee tehdä eläviksi.

1.2. Asuminen

Asuminen käsittää pääosan kilpailualueen rakentamisesta ja siten sen suunnitteluratkaisuilla on keskeinen merkitys alueen monimuotoisuudelle ja ilmeelle. Kilpailualueelle tavoitellaan asumista n. 80 000–100 000 k-m². Esitetyissä ratkaisuissa asumista voidaan esittää yksin asuintaloihin tai asuntoja voidaan sovittaa yhteen työ- ja toimistotilojen sekä palvelutilojen kanssa ns. hybridiratkaisuina. Ainakin kilpailun kortteille A, F, G ja I hybridiratkaisujen löytäminen on suositeltavaa.

Tavoitteena on, että alueelle suunnitellaan ja toteutetaan monipuolista resurssiviisasta ja pitkälle tulevaisuuteen kestävää asuntorakentamista.

Asuintalojen huoneistojakauman tulee olla monipuolinen ja houkutteleva. Alueelle tavoitellaan erilaisia väestöryhmiä ja eri-ikäisiä asukkaita lapsiperheistä senioreihin. Asuntojen ja ratkaisujen tulee olla mahdollisimman paljon ajassa muuntuvia ja joustavia.

Tulevaisuuden asuntorakentamisessa palveluiden ja yhteisöllisyyden roolin uskotaan kasvavan. Tästä syystä sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä alueen rakentaminen edellyttää panostusta yhteisöllisyyteen ja arkisten toimintojen sijoittumisen tarkasteluun alueella. Arkkitehtuurilla ja toimintojen sijoittelulla voidaan merkittävästi vaikuttaa mm. siihen millainen palveluverkko asuinalueelle syntyy. Kilpailutöissä toivotaan tutkittavan esim. yhteisöllisten ja jakamistalouteen perustuvien palveluiden muodostumista alueelle osana rakennettavaa ympäristöä ja toisaalta alueelle muodostuvaa yhteisöä. Asukkaille suunnattavia palveluja ja yhteiskäyttöisiä tiloja toivotaan tarkasteltavan kortteli- ja aluetasolla.

Minimivaatimukset:

- Asuminen n. 80 000 kem2
- Tuettu asuntotuotanto:
 - Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus tulee olla vähintään 20 ja maksimissaan 30 prosenttia, ja tämän tulee olla pitkän korkotuen tuotantoa (sisältää myös asumisoikeusasumisen sekä nuoriso- ja/tai opiskelija-asuntotuotannon). Kilpailun edetessä kaupunki hyväksyy pitkän korkotuen yhteistyökumppanit tai esittää toteuttajalle yhteistyökumppanit. Kaupunki voi jättää pitkän korkotuen tuotannon tontit myös itselleen luovutettavaksi eteenpäin.
 - Vapaaarahoitteisen vuokratuotannon (tai lyhyt valtion korkotuki) osuus voi olla korkeintaan 10 prosenttia kerrosalasta kokonaisina taloina toteutettuna
 - Perustellut ja yhteisesti sovitut täsmennykset em. jakaumavaatimuksiin voivat olla kilpailuprosessin aikana mahdollisia (markkinatilanteen tarkastelu).
- Asuntojen pinta-alat:
 - Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 48 m2 tonteittain tarkasteltuna (poikkeuksena opiskelija- ja erityisasumisen talot/kohteet, jotka kaupunki hyväksyy erilliseen tarkasteluun perustuen). Perustellut ja yhteisesti sovitut täsmennykset em. Pinta-alavaatimuksiin voivat olla kilpailuprosessin aikana mahdollisia (markkinatilanteen tarkastelu).
 - Mikäli em. pinta-alavaatimuksista poiketaan, tulee sitä kompensoida yhteistiloilla ja osoittamalla pienten asuntojen yhdistettävyyden ja muuntojoustavuuden kaavioin ja tekstein. Alueella tavoitellaan monipuolista asuntojakaumaa ja erilaisia asuntotyyppejä.
 - Kortteleissa tulee toteuttaa vähintään 1% kerrosalasta yhteisöllisiä yhteistiloja, kuten kerhohuone/harrastetila/juhlatila/yhteisölohuone/viherhuone/pelihuone jne. Tilat saa sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä.

Valtion tukeman asuntotuotannon osalta on lisäksi huomioitava, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) edellyttää rakennusurakoiden tavanomaisena pidettävää kilpailuttamista. Tämä tarkoittaa kaupungin tonttien osalta yleensä sitä, että kaupunki pidättää ARA-tontit itsellään ja luovuttaa ne suoraan ARA:n tukemaa asuntotuotantoa toteuttavalle rakennuttajalle, mikäli konsortiossa ei ole ARA-kelpoista toimijaa. Neuvottelumenettelyä voidaan soveltaa vain erityistapauksissa, jotka sovitaan erikseen kilpailun edetessä kaupungin kanssa.

1.3. Palvelut ja elinkeinoelämä

Savilahti tukeutuu sijaintinsa puolesta osittain keskustan ja lähialueiden palveluihin. Kaupunginosaan kaavillaan alakoulua ja 2–3 päiväkotia sekä lähiliikuntapuistoa. Lähistöllä on hypermarket, ja suunnittelualueesta pohjoiseen on suunnitteilla kaupallisten lähipalveluiden keskus, uimaranta sekä venesatama. Pääosa Kuopion ammatillisista ja korkea-asteen oppilaitoksista tulee sijoittumaan vuoteen 2023 mennessä Savilahden, johon muodostuu noin 15 000 opiskelijan keskittymä. Nykyisin Savilahden alueella on mm. Yliopistollinen sairaala, tutkimuslaitoksia ja oppilaitoksia, sekä yli 200 yritystä. Näissä on yhteensä n.10 000 työpaikkaa. Savilahden luodaan edelleen puitteita uusille yrityksille ja toimitiloille, sekä eri toimintojen synergioille.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseviin kalliitiloihin rakennetaan liikunta- ja tapahtumakeskus, joka mahdollistaa tapahtumien järjestämisen jopa 4 000 henkilölle. Kilpailualueen länsipuolelle, Neulamäen laelle, sijoittuu myös ulkoilureitti, joka toimii talvella hiihtoladuna, ja on merkittävä yhteys Kuopion pohjoisen ja eteläisen latuverkoston välillä. Ladun suunniteltu sijainti on osoitettu maankäytön yleissuunnitelmauonnoksessa. Tavoitteena on, että liikunta- ja tapahtumakeskus, koulu ja päiväkotia, lähiliikuntapuisto sekä ulkoilureitistöt muodostavat toiminnallisesti tehokkaan ja monenlaisen käytön mahdollistavan palvelukokonaisuuden.

Kilpailualueelle tavoitellaan yritystoimitiloja n. 15 000–25 000 k-m², joista n. 3 000 k-m² muodostuisivat katutasossa sijaitsevista liike-, palvelu, yhteiskäyttö- tai kulttuuritiloista. Em. toimintojen sijoittamisella katutasoon pyritään elävöittämään katutilaa ja tuetaan näin tavoitetta muodostaa Savilahdesta vuorokauden ja vuoden ympäri elävä kaupunginosa.

Kilpailualueelle, kortteliin D on suunnitteilla 3-sarjainen alakoulu sekä 8-ryhmäinen päiväkotia (vaihtoehto A). Tilat toteutetaan samaan rakennukseen. Suunnittelun lähtökohtana on tilojen yhteiskäyttöisyys. Tarkoituksena on hyödyntää koulun ja päiväkodin toiminnassa mahdollisimman paljon puiston kentästä ja läheisen liikunta- ja tapahtumakeskuksen tiloja. Päiväkodin ulkoilualueet on kuitenkin sijoitettava lähipalvelukeskuksen tontille, samoin kuin pieni ulkoilualue koululaisten käyttöön. Muut leikki-, peli- ja liikunta-alueet voidaan sijoittaa läheisille avoimille puistoalueille, turvallisten reittien varrelle. Lähipalvelukeskuksen tontille on ratkaistava lisäksi saattoliikenne sekä riittävä pysäköinti (päivä- / iltakäyttö). Tontilla sijaitsevan suojelurakennuksen käyttö voidaan tutkia hyödynnettäväksi osana lähipalvelukeskuksen toimintoja (ei kuitenkaan luokkatiloina), tai muuhun luontevaan käyttöön. Suunnittelussa tutkitaan lisäksi toista vaihtoehtoa (vaihtoehto B), jossa kortteliin sijoitetaan 2-sarjainen koulu, 4-ryhmäinen päiväkotia sekä asumista.

Kilpailualueella sijaitsee yhteensä viisi alun perin puolustusvoimien käytössä ollut kalliotilaa (H, I, J, K ja L). Tilat sijaitsevat korttelin A länsipuolella ja niiden vaakasuuntaiset sisäänkäynnit sijoittuvat kalliotasanteelle. Kalliotilojen yhteenlaskettu pinta-ala on n. 1500 m². Tavoitteena on löytää kilpailun kautta niille rooli osana aluekokonaisuutta sijoittamalla niihin esim. alueen muuta toimintaa tukevia palveluita/toimintoja. Tavoitteena on, että kalliotilat kytkeytyvät luontevasti muuhun kaupunkirakenteeseen. Rockplan Oy:n (30.6.2015) laatiman Neulamäen kalliotilojen erilaisten käyttötarkoitusten kartoituksen mukaan (liite 16) kallion laatu on kalliotilojen kohdalla rakentamiseen soveltuvaa. Kalliotiloja H–L on mahdollista käyttää monenlaisiin tarpeisiin, mutta ne on käytännössä rakennettava kokonaisuudessaan uudisrakentamista vastaavalla tavalla, lukuun ottamatta varsinaista runkorakennetta. Tiloihin on järjestettävä lisäksi toinen uloskäynti. Kalliotilojen yläpuolella sijaitseva metsä on osayleiskaavassa suojeltua aluetta (luo), joka on jätettävä rakentamattomaksi. Suunnitelmissa on mahdollista ideoida myös kilpailualueen pohjoispuolelle sijoittuvien luolastojen M–P käyttöä.

Hybridirakentaminen eli eri toimintojen yhdistäminen samaan kortteliin tukee tavoitetta monipuolisesta, elävästä, ja tiivistä kaupunkiympäristöstä, jossa asuminen, palvelut ja työssäkäynti lomittuvat toisiinsa. Hybridirakentaminen on eri tilatyyppeiden tai toimintojen rakentamista yhdeksi kokonaisuudeksi, jossa käyttötarkoitusten yhteenkuuluvuus on oleellista. Hybridirakentamisessa käyttötarkoitukset yhdistyvät siten, että niiden vuorovaikutus sekä toiminnallisesti että fyysisesti on huomattava. Asumista, työpaikkoja ym. toimintoja yhdistäviä hybridikortteleita toivotaan kilpailualueen kortteleihin A, I, G ja F.

Minimivaatimukset:

- Yritysten toimitilat n. 15 000 k-m²
- Liike- palvelu-, yhteiskäyttö-, tai kulttuuritiloja katutasossa 2 000 k-m²
- Lähipalvelukeskus: laaditaan sekä vaihtoehdot A, että B,
 - Vaihtoehtoa A, lähipalvelukeskus, yht. n. 5 000 k-m², jossa
 - Alakoulu, 3 sarjaa
 - Päiväkotij, 8 ryhmää
 - Vaihtoehto B, lähipalvelukeskus, yht. n. 3 000 k-m², jossa
 - Alakoulu, 2 sarjaa
 - Päiväkotij, 6 ryhmää
 - asumista
- Kalliotilojen suunnitteleminen osaksi Varikon aluekokonaisuutta
- Hybridikortteleissa samalle tontille sijoittuvat eri toiminnot tulee yhdistyä vähintään yhteisellä maantasokerroksella synergian mahdollistamiseksi (esim. liiketilat, asuminen, toimistot).

1.4. Luonto, maisema ja ulkotilat

Luonto ja sen läheisyys ovat yksi Savilahden alueen vetovoimatekijöistä. Alueelta on hyvät yhteydet ulkoilu- ja virkistysmetsiin sekä vesistöön. Kilpailualue on pääasiassa ihmistoiminnan muokkaamaa käytöstä poistuvaa varasto- ja tuotantoaluetta. Alueen rakennusten ja tiestön lomassa on jonkin verran sekä lehto- että kangasmetsää. Alueella elävien liito-oravien ja lepäkoiden suojeleminen tulee huomioida suunnitelmissa. Tarvittavat viheryhteydet ja suojeltavat alueet on osoitettu kilpailun periaatekaaviossa (liite 2), sekä tarkemmin luontoarvot-kaaviossa (liite 4).

Maisemallisesti tavoitteena on, että puistomaiseman ominaispiirteitä, sille ominaista voimakasta tilallisuutta ja solmukohtia korostetaan osana kalliotasanteelta rantaan ulottuvaa liikkumiseen kannustavaa puistoakselia toiminnallisesti ja maisema-arkkitehtonisesti. Maisemaa hallitseva kalliiojyrkkä tulee suunnitella vahvaksi osaksi puistoakselia. Puistoalueella säilyvät suojellut rakennukset tulee suunnitella luontevaksi tilalliseksi ja toiminnalliseksi osaksi puistoa. Paikan kulttuurihistoriasta kumpuavaa henkeä korostetaan suunnittelulla – esimerkiksi materiaalivalinnoin. Tavoitteena on mielenkiintoinen, monimuotoinen ja elämyksellinen virkistysympäristö, joka koostuu luontevista, helposti orientoitavista, toiminnoiltaan joustavista ja turvallisista julkisista ulkotiloista. Yhtenä maisemallisena tavoitteena on tärkeän näkymälinja avaaminen Neulaniementieltä kalliotasanteelle liito-oravan elinolosuhteet turvaten.

Julkisista kaupunkitiloista on tavoitteena muodostaa selkeästi rajautuvia, vehreitä ja viihtyisiä alueita, joihin muodostuu luontevia oleskelun ja kohtaamisen paikkoja. Tavoitteena on, että ympäristö houkuttelee alueen asukkaita ulkoilemaan, kuntoilemaan ja huolehtimaan omasta hyvinvoinnistaan sekä kannustaa eri käyttäjäryhmien välisiin kohtaamisiin ja yhteisöllisyyteen. Puistoakselille, kilpailualueen kohdalle on suositeltavaa varata tilaa korttelileikkipaikalle (n. 2 000 m²), pelikentälle / kaukalolle (n. 60x30 m.) sekä muille liikuntaan ja kohtaamiseen kannustaville toiminnoille.

Liikunta- ja tapahtumakeskuksen tontilla (J) on lainvoimainen asemakaava. Tontin toteutussuunnittelu on parhaillaan käynnissä ja esirakentamisen on tarkoitus alkaa vuoden 2020 aikana. Tonttia ei luovuteta kilpailun myötä, vaan tontti tulee säilymään kaupungin hallinnassa liikunta- ja tapahtumakeskuksen piha-alueena. Kilpailun tavoitteena tontin osalta on tuottaa alueelle suunnitelmia osana liikuntapainotteista puistoakselikokonaisuutta. Huomioon otettavia seikkoja piha-alueen suunnittelussa ovat mm. riittävä tilavaraus kokoontumiselle sisääntulorakennuksen edustalla, tarvittavat pysäköintipaikat (13 AP) tontin etelälaidalla, pelastustie / kevyenliikenteenväylä kalliotasanteen reunalla, tilavaraukset huolto liikenteelle, sekä kulttuurihistoriallisten arvojen ja takana kohoavan kallion huomioiminen suunnittelussa. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida kiinteistön tontille tulevien maalämpökaivojen huollettavuus sekä tapahtumakäytössä ns. bajamajojen (n. 30 kpl) tarvitsema tilavaraus sisäänkäyntirakennuksen ja luolan 4 läheisyydessä. Tavoitteena tontin suunnittelussa on viihtyisiä ja monipuolinen, liikuntaan kannustava piha-alue.

Korttelirakenteissa tavoitellaan resurssiviisaita ratkaisuja mm. yhteiskäyttöpihoja ja yhteistiloja. Pihoille tavoitellaan monipuolisia asukkaiden yhteisöllisyyttä ja kohtaamisia edistäviä toimintoja sekä leikkiin varattavia alueita. Osaan asunnoista

voi liittyä myös pieniä yksityisiä tai jaettuja ulko-oleskelualueita, kuten pihoja ja kattoterasseja. Tavoitteena on, että piha-alueet suunniteltaisiin korttelikohtaisesti ja että alueelle muodostuisi useampien eri taloyhtiöiden käytössä olevia laadukkaita yhteispihoja. Huomioita tulisi kiinnittää myös korttelien sisäisiin yhteyksiin.

Minimivaatimukset:

- Kalliotasanteelta rantaan johtava liikkumiseen ja kohtaamisiin kannustava puistoakseli ja siihen sijoittuvat toiminnot suunnitellaan luontevaksi osaksi ympäröiviä kortteleita ja ovat hyvin saavutettavissa

1.5. Maaperä- ja rakennettavuustiedot

Kuopion entisen asevarikon toiminnan lopettamisen yhteydessä koko asevarikon alueen toiminnat ja rakennukset on kartoitettu mahdollisen maaperän pilaantumisen arvioimiseksi. Alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu useina eri ajankohtina ja maaperää on kunnostettu eri alueilla vaihteittain vuosien 2003 ja 2019 välisenä aikana.

Kilpailualueella on edelleen pilaantuneita maita vuonna 2004 kunnostetun jakeluaseman (rakennus 127) alueella (luontoarvot, liite 4). Pilaantuneet maat sijaitsevat syväällä maaperässä ja sisältävät öljyhiilivetyjä ja VOC-yhdisteitä. Riskinarvioinnin perusteella ne voivat olla toistaiseksi maaperässä haittaa aiheuttamattomina, mutta mahdollisen alueen rakentamisen yhteydessä massojen poisto tulee arvioida uudestaan. Lopulliseen tasoon on kunnostamatta myös raepuhaltamon alue (rakennus 154). Kilpailualueen eteläpuolella on kunnostamatta lisäksi varastorakennuksen 56 alue. Kilpailualueen maaperästä voi vielä löytyä jätteitä tai haitta-aineita. Myöskään ampumatarvikkeiden tai harjoitusampumatarvikkeiden löytymistä ei alueen historia huomioon ottaen voida sulkea pois. Mahdolliset löydökset voivat aiheuttaa viiveitä rakentamiselle. Aluetta tutkitaan vielä kilpailun aikana ja kaupunki tekee yhdessä valtion kanssa näitä koskevan ohjeistuksen.

Kilpailualueen maaperä on selvästi näkyvää kalliotasannetta lukuun ottamatta pääosin hiekkamoreenia (maaperä- ja pohjatutkimuskartta liitteenä 19). Korttelien E ja F itäosassa esiintyy paikoin savea. Maanpeitekerroksen paksuus vaihtelee n. 1-6 metrin välillä. Rakennettavuudeltaan alue on normaali.

1.6. Kulttuurihistorialliset arvot

Kilpailua koskevalle alueelle sijoittuu yhteensä viisi osayleiskaavassa suojelumerkinnöin osoitettua rakennusta, jotka on esitetty kulttuuriarvot kaaviossa (liite 4), valokuvia rakennuksista on lisäksi liitteessä 21. Rakennukset 20, 16 ja 15 ovat osayleiskaavassa SR-3 merkinnällä osoitettuja rakennuksia (rakennus tai alue, joka pyritään säilyttämään). Rakennukset sijaitsevat kalliotasanteella ja ovat olleet alun perin luolastoihin liittyviä tuotanto- ja varastotiloja. Näistä rakennukset 16 ja 15 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu merkinnällä sr-15 (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus...). Rakennukset ovat tiilirakenteisia, rapattuja, vuonna 1941 rakennettuja rakennuksia. Rakennukset 47 ja 50 ovat laaksossa sijaitsevia rapattuja tiilirunkoisia 40-luvun alun rakennuksia, jotka ovat osayleiskaavassa osoitettu merkinnällä sr-5 (rakennusryhmän rakennuksista 1-2

kpl tulisi alueen kulttuuri- ja rakennushistoriaa edustavina säilyttää). Lisäksi rakennuksessa 22, joka on 40-luvun alussa rakennettu puurakennus, on tärkeä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueen rakennusten suojelu ratkeaa asemakaavaprosessin edetessä. ELY-keskuksen ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon kanssa pidettyjen neuvottelujen perusteella rakennukset 22 ja 47 ovat ehdottomasti säilytettäviä rakennuksia. Kilpailun tavoitteena on, että suojelurakennuksille löydetäisiin mahdollisimman hyvä, luonteva käyttö ja uusi omistaja.

Minimivaatimukset:

- Suojelurakennusten käytön suunnittelu toimivaksi osaksi aluekokonaisuutta

1.7. Valon kaava ja valaistusratkaisut

Tavoitteena on, että Savilahti on viihtyisä ja turvallinen kaikkina vuodenaikoina ja että ympäristö mahdollistaa sekä kannustaa pitämään hyvää huolta itsestään. Tätä tavoitetta toteutetaan osaltaan Valon kaavalla (liite 13). Valon kaava – alueen luova yhtälö on kokonaisajatus valosta kaikkialla Savilahdessa. Valo näkyy alueen nimistössä, taiteessa, muotoilussa, valaistuksessa ja luonnonvalon hyödyntämisenä. Valo voi olla maamerkkejä, opasteratkaisuja ja alueen tapahtumia. Valo näkyy myös oppilaitosten ja yritysten valoon liittyvänä osaamisena. Valon kaavan on tarkoitus yhdistää aluetta, vahvistaa sen identiteettiä ja tunnistettavuutta. Jokainen alueen toimija voi löytää oman kiinnityspinnan Valon kaavaan ja vahvistaa näin yhteistä tarinaa. Yhteinen teema myös inspiroi uusien sisältöjen tuottamiseen ja vahvistaa hyvinvointia.

Erityisesti kaupunkiympäristön osalta Valon kaavaa toteutetaan alueen Valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelman avulla. Ohjelman avulla alueelle syntyy valosta inspiroitunutta taidetta sekä valotaidetta. Osa taiteesta voi olla väliaikaista ja siihen voi liittyä yhteisöllisiä elementtejä. Teosten valoon liittyvä osallistava toiminta sekä vuosittain toistuvat tapahtumat luovat pohjaa yhteisöllisyydelle. Tavoitteena on lisätä asukkaiden ja alueen toimijoiden tietoisuutta valosta ja siihen liittyvistä kysymyksenasetteluista. On suositeltavaa, että toimijat huomioivat Valon kaavan valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelmassa kuvatut ohjeet rakentamisessa.

Valon kaavan päämääränä on mm. taiteen, valaistuksen ja tapahtumien avulla luoda ympäristöjä ja paikkoja, jotka herättävät ajatuksia, mahdollistavat muiden ihmisten kohtaamisen ja kannustavat liikkumaan esimerkiksi kävelleen tai pyörällä. Hyvinvoinnin lisäämisen lisäksi tavoitteena on myös kasvattaa kiinnostusta uusiutuvaa energiaa kohtaan, lisätä luontoarvojen kunnioitusta ja kiinnostusta oman ympäristön havainnoimiseen kaikkina vuoden ja vuorokauden aikoina.

Valon kaavan tärkeä osa on toimiva valaistus, ja sen tavoitteita ovat turvallisuus, viihtyisyyden parantaminen, alueen imagon ja identiteetin korostaminen, huolettavuus ja käyttöikä, energiatehokkuus sekä valaistuksen ohjaus. Valaistuksessa tulee ottaa myös huomioon alueella elävät lepakot.

Valaistuksessa tulee ottaa huomioon Valon kaavan valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelmassa määritetty valaistusta koskeva ohjeistus. Katu- ja Alue

valaistuksessa käytetään valona lämmintä valkoista (2700–3000 K) ja valaisinkohtaista ohjausjärjestelmää. Vastaavia määritelmiä käytetään myös piha-alueiden yleisvalaistuksessa. Alue- ja pihavalauksessa valo tulee suunnata alaspäin.

Valon kaava -ohjelmassa on määritetty kilpailualueelle yksi suuren mittaluokan valotaideteos kalliotasanteelle sekä puistoakselille kaksi muuta taiteen paikkaa. Lisäksi kallioluolien taustalla nouseva kalliojyrkänne on määritetty valaistavaksi. Pimeyden paikaksi on määritetty säilytettävän rakennuksen 22 ympäristö. Em. taiteen paikat tulee huomioida suunnitelmissa.

Minimivaatimukset:

- Sitoutuminen Valon kaava -konseptin toteuttamiseen, mm. Valon kaava -maksu 0,5 % arvonlisäverottomista investointikuluista.
- Aluevalaistuksessa valon sävyn tulee olla lämmin valkoinen (2700-3000 K)
- Alue- ja pihavalauksessa valo tulee suunnata alaspäin
- Valaistusratkaisut tulee toteuttaa energiatehokkaasti (esim. LED- tekniikka)

1.8. Melu

Suunnittelualue sijoittuu tulevaisuudessa vilkkaasti liikennöityjen Sarastuskaaren ja Neulaniementien ympäristöön. Meluntorjunta tulee huomioida alueen rakennusten, ulko-oleskelualueiden ja parvekkeiden sijoittelun sekä rakentamisen vaiheistuksen osalta. Asumisen osalta piha- ja oleskelualueiden päiväajan ohjearvotaso ulkona (LAeq07-22) on 55 dB ja yöajan ohjearvotaso (LAeq22-07) on 45 dB. Opetus- ja kokoustilojen ohjearvotaso sisällä (LAeq07-22) on 35 dB, liike- ja toimistohuoneistojen osalta ohjearvotaso sisällä (LAeq07-22) on 45dB.

Asuinrakennusten suunnittelussa tulee julkisivurakenteiden ääneneristävyydet mitoittaa siten, että valtioneuvoston päätöksen sisämelutasojen ohjearvotasot eivät ylity. Asuinrakennusten parvekkeiden sijoittelussa tulee myös ottaa huomioon asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot, sillä parvekkeille sovelletaan ulkoalueiden päiväajan ohjearvoja. Periaatekaaviossa (liite 2) on esitetty katualueita reunustavat alueet, joille on suositeltavaa muodostaa katuja rajaavia, pääosin yhtenäisiä rakennusmassoja, jotta piha-alueet voidaan suojata melulta.

Nykytilanteen ja ennustetilanteen v. 2035 melutilanne saatavissa Kuopion kaupungin karttapalvelusta. Esim. Vuoden 2035 päiväajan meluvyöhykkeet <http://karttapalvelu.kuopio.fi/link/pv5wu>

1.9. Älykaupunkiratkaisut ja tietoliikenneinfra

Älykaupunkiratkaisut:

Savilahden kehittämisen yhtenä päämääränä on digitalisaation mahdollisuuksien ja eri lähteistä saatavan datan tehokkaampi hyödyntäminen

- päätöksenteon ja kaupunkilaisten arkivalintojen tukena;
- vähähiilisyyden ja kiertotalouden edistämisessä sekä
- uuden yritys- ja TKI-toiminnan mahdollistamisessa

Kilpailussa suositellaan toteuttamaan asuin- ja toimitilakiinteistöihin sekä piha-alueille älyratkaisuja, joista kertyy toisten toimijoiden kanssa jaettavaa dataa ja jotka hyödyntävät jaettavaa dataa. Näiden ratkaisujen tulee edistää Savilahden asukkaiden ja toimijoiden arjen sujuvuutta, hyvinvointia ja turvallisuutta sekä kestävä kehitystä, ja ne voivat liittyä esimerkiksi pysäköintiin, liikenteeseen, talotekniikkaan, energiatehokkuuteen, jätehuoltoon, olosuhteiden mittaamiseen, kiinteistödatan keräämiseen sekä palvelujen saavutettavuuteen. Erityisesti suositellaan sellaisten ratkaisujen toteuttamista, jossa pitkälle jalostettua dataa voidaan hyödyntää koneellisesti esim. tekoälyn ja koneoppimisen avulla ja käyttää automatisoidusti toiminnan ohjaamiseen.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmillä on keskeinen rooli uusien älyratkaisujen mahdollistamisessa. Uusien kiinteistöjen kiinteistöautomaatiojärjestelmiin tulee liittää sähkön ja lämmön kulutusmittaus sekä niihin suositellaan liittämään tilojen olosuhteiden dynaaminen ohjaus käyttöasteen mukaisesti. Järjestelmiin tulee liittää myös vedenkulutuksen mittaus kiinteistöissä, joissa on etäluettavat vesimittarit. Lisäksi edellytetään sellaisten kiinteistöautomaatiojärjestelmien käyttämistä, jotka mahdollistavat liittymisen sähkön ja lämmön kysyntäjoustomarkkinoille. Kiinteistöautomaatiojärjestelmiin suositellaan liitettäväksi kiinteistön omien ulko- ja sisävalaisimien valaistuksen ohjaus ja sen sähkönkulutuksen mittaus.

Kilpailun internet-sivuille tullaan lisäämään kaupungin suunnitelmat älykaupunkialustan rakentamiseksi. Kilpailun edetessä voidaan erikseen neuvotella kilpailutoissa ehdotettujen älyratkaisujen ja kaupungin kehittämän älykaupunkialustan yhteensovittamisesta ja ratkaisujen tukeutumisesta älykaupunkialustaan.

Tietoliikenneinfra:

Tiedonsiirron kapasiteettitarpeet tulevat moninkertaistumaan lähitulevaisuudessa ja tietoliikenneinfrastruktuuri on yhä tärkeämpi osa kaupunkien perusinfrastruktuuria. Savilahdessa tavoitteeksi on asetettu, että alueelle rakentuu kattavat tietoliikennenyhteydet, jotka mahdollistavat uusien älyratkaisujen käyttöönoton mahdollisimman helposti ja ketterästi (esim. 5G-verkot, jotka tarvitsevat huomattavasti nykyistä tiheämmän tukiasemaverkon).

Kilpailualueen tiedonsiirto kapasiteetin varmistamiseksi alueelle toteutetaan ns. Mikroputkiverkosto. Verkoston rakennustyöt on jo aloitettu käynnissä olevilla kadunrakennustyömailla mm Sarastuskaarella. Rakennettavien kiinteistöjen tulee liittyä tähän verkostoon.

Minimivaatimukset:

- Kiinteistöautomaatiojärjestelmään tulee liittää sähkön ja lämmön kulutusmittaus. Lisäksi järjestelmään tulee liittää vedenkulutuksen mittaus, jos kiinteistössä on etäluettavat vesimittarit.
- Rakennusten kiinteistöautomaatiojärjestelmien tulee mahdollistaa liittyminen sähkön ja lämmön kysyntäjoustomarkkinoille. Kiinteistöautomaatiojärjestelmillä tulee voida säätää kiinteistöjen sähkö- ja lämpötehoa joustavasti.
- Kiinteistöissä tulee olla asuntokohtainen vedenkulutuksen mittaus.

- Liittyminen ICT-infran mikroputkiverkkoon joko asennuttamalla mikroputki tai sijoittamalla 110mm-putki rakennuksesta tontin rajalle valokuituverkon runkoyhteyden suuntaan Kuopion kaupungin toteuttaman tarkemman verkkosuunnitelman mukaisesti
- Uusiin rakennuksiin (pl. piharakennukset yms. pienet rakennelmat) tulee varata lähtökohtaisesti yht. vähintään 11,5 m² tekninen tila talojakamoksi. Talojakamoon on kulkuoikeus vain teleoperaattoreiden edustajilla. Teleoperaattoreiden edustajille tulee lisäksi järjestää kulkuyhteys talojakamon ovelle. Talojakamoon tulee mahtua neljä kpl 800*800*2000 laitekaappeja sekä niiden vaatimat työtilat eli vähintään 1200 mm edessä, 800 mm takana. Tilan huonekorkeus tulee olla vähintään 2500 mm. Uusiin rakennuksiin (pl. piharakennukset yms. pienet rakennelmat) tulee lisäksi varata tietoliikennekaapeleille kaapelireitti (minimi halkaisija 100 mm) em. talojakamosta katolle sekä varautua tukiasemien sijoittamiseen katolle
- 4G- ja 5G-verkkojen sisäkuuluvuus tulee varmistaa

1.10. Liikenne ja pysäköinti

Savilahden liikenne- ja pysäköintihaasteen ratkaiseminen vaatii monenlaisten keinojen yhdistämistä. Keinoja ovat mm. joukkoliikenteen sekä kävely- ja pyöräilymahdollisuuksien edistäminen sekä uusien toimintatapojen ja asenteiden omaksuminen. Alueen pysäköinti pyritään ratkaisemaan pääosin rakenteellisin ratkaisuin (pysäköintitalot, kortteli-/tonttikohdaiset ratkaisut jne.). Savilahden viimeisimmissä asemakaavoissa (Yliopistonranta, Vanhan varikon itäosa) on otettu käyttöön kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen kannustava joustava pysäköintinormi.

Savilahti ja suunnittelualaue ovat hyvin saavutettavissa keskustasta, muualta Kuopion alueelta sekä seudullisesti. Aluetta pyritään kehittämään siten, että asuminen ja liikkuminen myös ilman omaa autoa on mahdollista. Savilahden alueella panostetaan paljon kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen sujuvuuteen ja houkuttelevuuteen. Tavoitteena on, että jokaisella asukkaalla olisi asunoltaan enintään 250 metrin matka bussipysäkille. Lisäksi pysäkkialueiden tulee olla houkuttelevia ja reittien pysäkeille sujuvia ja selkeitä.

Tavoitteena on, että kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat houkuttelevia ja aitoja vaihtoehtoja alueen saavuttamiseksi ja siellä liikkumiseksi. Tavoitetta pyritään tukemaan myös kaupunkitasoisesti käyttäjälähtöisillä liikenteen palvelumalleilla ja luomalla edellytyksiä sekä etuisuuksia vähäpäästöisille kulkumuodoille. Suunnittelussa tulee panostaa houkutteleviin, selkeisiin ja sujuviin kävely- ja pyöräilyreitteihin, sekä niiden saavutettavuuteen korttelialueilta. Kortteleihin tulee varata riittävästi tilaa polkupyörien pysäköimiselle ja panostaa pyörien pysäköinnin laatuun. Yhteyksiin pyöräpysäköinniltä sisäänkäynneille ja kevyenliikenteenväylille tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tavoitteena on, että kaikki pyöräpysäköintipaikat ovat katettuja ja että kulkuyhteys kiinteistöiltä kevyen liikenteen väylille suunnitellaan mahdollisimman helpoksi, lyhyeksi ja näkyväksi.

Jalankuluympäristöistä tulee luoda miellyttäviä, turvallisia ja esteettömiä vuodenaajoista riippumatta. Kävely-ympäristöihin tulee panostaa osana matkaketjua - pysäköintipaikoilta ja pysäkeiltä tulee luoda sujuvat yhteydet korttelialueille myös korttelien sisäiset yhteydet huomioiden. Korttelirakenteissa

tulee huomioida alueelle laaditut katusuunnitelmat mm. sopeuttamalla katujen korot suunnitelmiin. Toiveena on, että suunnitelmassa visioidaan toteutusmalleja innovatiivisille opasteratkaisuille sekä tulevaisuuden liikkumismuodoille kuten autonomisille busseille.

Alueen tehokkuustavoite edellyttää, että pysäköinti ratkaistaan pääasiassa rakenteellisesti. Pintapysäköintiä tullaan tarvitsemaan jonkin verran lyhytaikaista pysäköintiä varten mm. asiointiin ja esteettömään pysäköintiin tonteilla. Tavoitteena on saada pysäköintipaikat tehokkaasti käyttöön mm. osoittamalla eri maankäyttömuotojen yhteiskäyttöistä pysäköintiä samoille alueille vuorottaispysäköintiperiaatteella. Asumispainotteisilla alueilla, kuten kilpailualueella, vuorottaispysäköintipotentiaali on pienempi, jolloin todennäköisimpinä ratkaisuna ovat asuntorakennuttajien itsensä toteuttamat yhteiskäyttöiset ratkaisut. Kilpailualueen asuntorakentamisen autopaikoista osa pyritään sijoittamaan Vanhan varikon kaava-alueen kahteen julkiseen pysäköintilaitokseen: Korttelista H osoitetaan osa autopaikoita pysäköintilaitokseen 2 (arviolta n. 40 AP) ja Kortteleista G ja F pysäköintilaitokseen 1 (arviolta yht. n. 90 AP). Vanhan varikon itäosan pysäköintiselvitys on liitteessä 2.

Minimivaatimukset:

- Joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksien edistäminen
- Kilpailualueen asuntorakentamisen autopaikoista osa, arviolta noin 130 kpl, sijoitetaan ja lunastetaan Vanhan varikon kaava-alueen kahteen julkiseen pysäköintilaitokseen niiden kapasiteetin mahdollistamassa laajuudessa. Maksu autopaikkavelvoitteen hoitamisesta ei vielä oikeuta autopaikkaan ja pysäköintiin, vaan kiinteistön/pysäköijän tulee tehdä oma sopimuksensa pysäköinnistä pysäköintioperaattorin kanssa.
- Polkupyöräpysäköintinormit ovat:
 - asuminen: 1/30 m²
 - palveluasuminen 1pp/25 m²
 - liike- toimistorakentaminen: 1pp/50 m²
 - opetustoiminta 1pp/ 2 oppilasta.
- Alueella tullaan jatkamaan joustavan pysäköintinormin soveltamista, jossa alustavat autopaikkannormit (ns. pohjaluvut) ovat:
 - asuminen: 1 ap/65 k-m²
 - palveluasuminen: 1ap/200 k-m²
 - opiskelija-asuminen: 1op-ap / 300 k-m²
 - asumisen vierasautopaikat muuten vaadittavien autopaikkojen lisäksi: 1 vap/ 10 as
 - liike- ja toimistorakentaminen: 1 ap/80 Km²
 - opetustoiminta: 1 ap/ 175 Ym².
- Kiinteistöissä tulee rakentaa ja varautua rakentamaan sähköautojen latauspisteitä Kuopion rakennusjärjestyksessä osoitetulla tavalla. Lisäksi kiinteistöjen sähkökeskusten kapasiteetin tulee olla riittävä, jotta ko. latauspisteiden yhtäaikainen käyttö on mahdollista.
- Kiinteistöjen pyöräpysäköintipaikat suunnitellaan ja mitoitetaan RT-kortiston (RT-kortti 98-11207) ohjeita noudattaen
- Kiinteistöjen pyöräpysäköintipaikat on toteutettava katutasossa tai siten, että kulku ko. paikoille on esteetön

1.11. Energiatehokkuus, uusiutuva energia sekä sähkö- ja energiaverkot

Savilahdesta halutaan rakentaa resurssiviisautta, kiertotaloutta sekä elinkaaritoutta edistävä sekä yhteiskäyttöisiä ratkaisuja tukeva alue. Tavoitteena on, että Savilahdesta rakentuu mahdollisimman vähähiilinen ja uusiutuvaa energiaa tuottava ja hyödyntävä alue.

Energiatehokkuus tulee huomioida suunnittelussa siten, että se toteutuu koko alueen elinkaaren ajan. Tähän vaikuttavat mm. rakennusmateriaalit, tilojen monikäyttöisyys, valaistusratkaisut ja muut tekniset järjestelmät. Kiinteistöihin toteutetut energiatehokkaat ja uusiutuvaa energiaa tuottavat ratkaisut katsotaan kilpailussa eduksi.

Alueelle on rakenteilla Kuopion Energian sähköverkko. Kilpailualueen ympäristöön on suunnitteilla yhteensä 6 kpl muuntamoiden et-alueita, jotka ovat kooltaan 6x6m. Periaatekuvaan (liite 2) on esitetty muuntamoiden ohjeelliset sijainnit. Tonteilla sijaitsevat muuntamot tulee suunnitella osaksi korttelikokonaisuutta (sijoittuen esim. piharakennuksiin).

Kuopion Energia tarjoaa koko Savilahden alueelle (ml. Kilpailualue) sekä kaukolämmitys- että kaukojäähdytyspalveluja. Alueella suositellaan, että toimistorakennukset ja opetustoimintaa palvelevat rakennukset liitetään kaukojäähdytysverkkoon ja sen hyödyntämistä asuntorakentamisessa tutkitaan.

Tavoitteena on, että aurinkoenergiaa hyödynnettäisiin Savilahdessa sekä aktiivisesti että passiivisesti. Aurinkoenergian ja geoenergian hyödyntämismahdollisuuksia on selvitetty Savilahden vähähiilinen energiamalli – hankkeessa 2016. Savilahden aurinkoenergiaselvitys ja Savilahden geoenergiaselvitys osoittavat alueen potentiaalit. Kilpailualueella on erittäin hyvä maanpeitepaksuus ja kallioperän laatu geoenergian hyödyntämisen näkökulmasta. Suosituksena on, että uusiutuvan energian tuotantoa sijoitetaan uusiin kiinteistöihin (esim. integroidut aurinkopaneelit).

Yksi energiatehokkuuden parantamiseen ja uusiutuvien energianlähteiden osuuden kasvattamiseen liittyvä tavoite on älykkäiden energiaverkkojen rakentaminen ja erilaisten energian kysyntäjoustoratkaisujen edistäminen Savilahdessa. Uusissa kiinteistöissä suositellaan edistämään em. tavoitteita älykkyyttä tukevalla kiinteistöjen (toimitilat, pysäköinti-infrastrukturi, kotitaloudet) sähkösuunnittelulla ja kiinteistöautomaatiolla talotekniikan ohjauksessa (mm. Valaistus, kodintekniikka, lämmitys, ilmastointi, lämminvesivaraaja, hukkalämpöjen hyödyntäminen):

- IoT:n sekä nopeiden valokuitu- ja langattomien yhteyksien hyödyntäminen energiaratkaisujen tiedonsiirrossa
- sopivien tilojen kulutusseurantaan perustuva energiaohjaus (lämmitys, valaistus, ilmastointi, vedenkäyttö)
- kiinteistöväylät ja energiahallintajärjestelmät (HEMS, BEMS)
- informaatiojärjestelmät, älytaulut ja -pylväät, joilla voidaan jakaa energiaa ja kiinteistön käyttöön liittyvää informaatiota
- Mahdollisten varavoimakoneiden hyödyntäminen kysyntäjoustossa
- Energian varastointiratkaisut ja sähköajoneuvojen käyttö sähkövarastoina sekä latausinfra kattavuus.

Myös yhteistyömahdollisuuksien tarkastelu energia-alan toimijoiden, esim. sähköverkko- ja energiayhtiön, kanssa on suositeltavaa:

- Seuraavan sukupolven energiamittaus (AMR 2.0)
- Virtuaalivoimalaitos (palvelu) kysyntäjousto-potentiaalin hallintaan

Minimivaatimukset:

- Uusiutuvan energian hyödyntäminen alueen kaikissa kiinteistöissä.
- Tontille suunnitellun rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki tulee arvioida ympäristöministeriön menetelmäohjeen mukaan ja suunnittelussa tulee pyrkiä mahdollisimman pieneen elinkaaren hiilijalanjälkeen.

1.12. Vesihuoltoverkostot ja hulevedet

Koska vesihuoltolaki edellyttää, että vesihuoltoverkostojen liitospaikka on osoitettava kiinteistön välittömään läheisyyteen, tulee kortteleiden suunnittelussa pyrkiä ratkaisuihin, jossa tontit rajautuvat yleisiin katualueisiin. Tällöin vesihuoltoverkostot voidaan sijoittaa kunnossapidettävälle, yleisille katualueille.

Vesihuolto, käyttö- ja jätevesi

Varikon alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma, jonka periaatteiden mukaisesti alue tullaan tulevaisuudessa liittämään Kuopion Veden toiminta-alueeseen. Kilpailualueen jätevedet ohjataan viettoviemärin kautta saneerattavalle Neulalahden jätevedenpumppaamolle ja edelleen olemassa olevia verkostoja pitkin Lehtoniemen jätevedenpuhdistamolle.

Korkeat rakennukset voivat edellyttää vesijohtoveden paineenkorotuksia. Kuopion Vesi tarkastelee kaavatyön aikana korkeamman painepiirin tarpeen ja alueelle mahdollisesti rakennettavan paineenkorotusaseman sijainnin. Osalle kiinteistöistä tulee todennäköisesti tarve kiinteistökohtaiselle paineenkorotukselle. Kaavatyön aikana tarkastellaan myös tarpeet vesihuollon et-alueille (jätevedenpumppaamot / paineenkorotusasemat), rasitteille ja kaavamerkinnoille.

Kiinteistöjen käyttö- ja jätevesijärjestelmissä suositellaan käytettäväksi innovatiivisia ratkaisuja, jotka edistävät kestävästä vesienkäytöstä, energiatehokkuutta sekä kiertotaloutta ja resurssiviisautta.

Hulevedet

Savilahden on laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, joka toimii osaltaan suunnittelun lähtökohtana (liitteessä 2). Katu- ja yleisillä alueilla suunnitelmasta on toteutumassa mm. Sarastuskaaren viherkaistan biohiilisuodatus, Neulamäentien hulevesipainanne ja Loistekadun biosuodatusalue. Katu- ja yleisille alueille rakennetaan hulevesiviettoviemäröinti. Hulevedet pyritään hallitsemaan luonnonmukaisilla hallintamenetelmillä siten, että ne eivät kuormittaisi alueen vesistöä. Rakentamisalueella muodostuvia piha- ja kenttävesiä hallitaan alustavasti maanpäällisillä viivytävillä ja suodattavilla hulevesijärjestelmillä. Kattovedet johdetaan mahdollisuuksien mukaan erillään hulevesien johtamisreiteille, kilpailualueella tämä on mahdollista kortteilla E ja F. Viherkattojen toteuttamismahdollisuuksia tulee tutkia. Myös rakentamisen aikaiseen hulevesienhallintaan tulee kiinnittää huomioita. Hulevesien hallintaan on

toivottavaa esittää myös omia innovatiivisia ja toimivia ratkaisuja, kuten esim. korttelikohtaiset hulevesien hyödyntämisen mahdollisuudet ja toteutettavuus esim. viherrakenteiden kastelussa.

Kilpailualueen itäreunassa on hulevesien käsittely/johtamisalue jonka kautta hulevedet ohjautuvat Neulalahteen.

1.13. VSS-ratkaisut

Puolustusvoimien entisiin kalliioiloihin rakennetaan Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus, joka toimii myös alueellisena yhteiskäyttöisenä väestösuojana. Lunastamalla väestönsuojapaikat yleisestä väestönsuojasta kiinteistöt vapautuvat järjestämästä väestönsuojauksen itse. Suoja on tällöin kiinteistöjen käytössä kriisitilanteessa, mutta maksu ei kuitenkaan oikeuta tilan omistus- tai hallinto-oikeuteen normaaliaikoina. Normaalinaikoina yhteisväestönsuojaa käytetään liikunta- ja tapahtumakeskuksena.

Koska kiinteistöihin ei rakenneta omia väestösuojia, avaa tämä mahdollisuuksia uudenlaisten tilakäyttöisten ratkaisujen kehittämiseen. Ehdotuksen tekijän toivotaan huomioivan ja tutkivan tämän avaamia mahdollisuuksia.

Minimivaatimukset:

- Kiinteistöjen väestösuojapaikkojen lunastaminen alueellisesta väestösuojasta (kaavamääräys)

1.14. Kiinteistöjen jätehuolto

Kuopio tähtää jätteettömäksi, hiilineutraaliksi ja globaalisti kestävästä kulutuksen kaupungiksi viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Yhtenä tärkeänä osa-alueena tavoitteeseen pääsemisessä on kierrätyksen tehostaminen ja uusien ratkaisujen pilotointi.

Savilahdessa tavoitteena on yhteisillä ratkaisuilla tehostaa ja monipuolistaa syntyneen jätteen lajittelua ja kierrätystä. Alueella otetaan käyttöön asuntoaluekohtainen jätteenkeräysjärjestelmä eli korttelikeräysjärjestelmä, jossa useat kiinteistöt käyttävät korttelikohtaisia tai usean korttelin yhteisiä jätteenkeräyspisteitä. Tarkoituksena on, että Savilahdessa jätekeräyspisteiden toteuttajana ja hallinnoijana toimii Jätekukko Oy, jolloin Jätekukko myös investoi, rakentaa ja ylläpitää jätepisteet.

Ehdotuksen tekijän toivotaan esittävän, miten tätä järjestelmää voi kehittää eteenpäin. Ratkaisuilla pyritään ensisijaisesti kierrättämisen helppouteen ja vaivattomuuteen sekä kierrätysasteen kasvattamiseen. Asuntojen kierrätysratkaisujen tulee olla monipuoliset ja riittävät. Asunnoissa olevien kierrätyskalusteiden tulee mahdollistaa vähintään seitsemän jätelajin lajittelu (yhtä monta jaetta kuin jätepisteellä on mahdollista lajitella). Tämä voidaan toteuttaa erilaisilla palvelumuotoilu- ja tuotekehitysratkaisuilla, joilla asukas saa esimerkiksi muokattua kodin jätepidettään jätemääriensä mukaisesti.

Toimitiloissa suositellaan kannustamista monipuoliseen kierrättämiseen mm. tarjoamalla mahdollisuus lajitella toimitilojen sisällä yhtä montaa jätelajia kuin kierrätyspisteellä.

Minimivaatimukset:

- Kiinteistöt liittyvät osaksi Savilahden jätehuoltomallia, jossa Jätekuukko Oy toteuttaa asuntoaluekohtaisen jätteenkeräysjärjestelmän eli korttelikeräysjärjestelmän, ja hallinnoi sitä.
- Kullakin alueella kerätään mahdollisimman montaa jätelajia (sekajäte, biojäte, paperi, kartonki-, lasi-, metalli- ja muovipakkaukset) kuitenkin vähintään kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.
- Asunnoissa tulee kannustaa monipuoliseen kierrättämiseen mm. tarjoamalla mahdollisuus lajitella asunnon sisällä yhtä montaa jätelajia kuin korttelikohtaisella syväkeräyspisteellä kerätään.

1.15. Rakentamisen suunnittelu

Savilahden alue rakentuu usean vuoden kuluessa ja tavoitteena on, että Savilahteen muodostuu viihtyisä ja turvallinen kaupunkiympäristö myös rakentamisen ajaksi. Tavoitteena on, että jätteen syntymistä ehkäistään jo rakentamisen aikana. Tässä toimivana ratkaisuna voisivat olla esimerkiksi kiertotaloutta tehostavien yhteisten työmaapalveluiden hyödyntäminen ja rakentamispaikalla tehtävä huolellinen eri materiaalien ja jätelajien lajittelu.

Savilahdessa on oma rakentamiskoordinaattori, jonka tehtävänä on mm. koordinoida alueen rakennusaikaista logistiikkaa/toimintaa ja auttaa Savilahden erilaisten rakennushankkeiden toteuttajia näiden tavoitteiden toteuttamisessa.

Minimivaatimukset:

- Sitoutuminen Savilahden rakentamisaajan yhteisiin pelisääntöihin, suunnitelmiin sekä tiettyjen suunnitelmien laatimiseen osaltaan (esim. tontinkäyttösuunnitelma, logistiikkasuunnitelma, suunnitelma maamassojen uudelleenkäytöstä, jätehuoltosuunnitelma rakentamisen aikaisesta syntypaikkalajittelusta)
- Rakennusliikkeen/toteuttajan tulee esittää lyhyt kuvaus rakennuksen suunnittelusta ja toteutuksesta siten, että elementtien/ materiaalin uusiokäyttö mahdollistetaan.
- Uusista rakennuksista (pl. piharakennukset yms. pienet rakennelmat) on laadittava 3D-tietomalli (IFC), joka luovutetaan korvauksetta Kuopion kaupungille kaupungin ja/ tai kiinteistön omistajien ja sitä hallinnoivien henkilöiden hyödynnettäväksi (mm. kiinteistön kunnossapidon ja kaupunkisuunnittelun tarpeisiin). Tämä tukee kaupungin tavoitetta kehittää Savilahdesta digitaalinen kaksonen ja mahdollistaa siten uutta kehitys- ja liiketoimintaa sekä palveluja.

KYSYMYKSET & VASTAUKSET

Kilpailuun liittyviä kysymyksiä on voinut lähettää sähköpostitse osoitteeseen [annika.korhonen\(at\)kuopio.fi](mailto:annika.korhonen(at)kuopio.fi). Kaikki 17.4.2020 mennessä saapuneet kysymykset ja vastaukset on julkaistu tässä alla.

Huomioitavaa!

Alueluovutuskilpailun 1. vaiheen kilpailutyöt tulevat nähtäville Savilahden nettisivuille 10.9.-9.10.2020, ja töitä on mahdollista kommentoida 21.9. asti. Kilpailun ensimmäinen vaihe ratkeaa tavoitteellisesti lokakuun lopussa.

Kysymys: Pyytäisin tarkat speksit viistoilmakuvaan (siihen mihin tehdään kuvaistutus) kuvauspaikka, korkeus, suunta, kulma jotta malli voidaan upottaa oikein ko kuvaan.

Vastaus: Kuvan keskipiste ETRS-GK27-koordinaatistossa on Xyz=27531731.498 6976769.598 239.829. Tämän jälkeen kierrot on tehtävä manuaalisesti kiertämällä ja skaalaamalla paikoilleen.

Kysymys: Onko meillä käytettävissä urheilukeskuksen sisäänkäynnin visualisointeja, vai voimmeko itse hahmotella sen?

Vastaus: Liikunta- ja tapahtumakeskuksen luonnosvaiheen visualisointi näkyy kilpailuohjelman liitteessä 11. 3D -malliaineistossa on lisäksi rakennuksen massamalli.

Kysymys: Voiko tonttien maankäyttöä muuttaa, eli voiko hyvällä syyllä poiketa yleiskaavan ohjeistuksesta?

Vastaus: Alueella on voimassa suhteellisen tuore, vuonna 2017 voimaantullut yleiskaava, jossa alueelle on osoitettu pääosin vaihtoehtoisin käyttötarkoituserkinnöin työpaikka-alueita / kerrostalovaltaisia asuinalueita sekä virkistysalueita. Suunnittelu on kuitenkin täsmentynyt yleiskaavavaiheesta asemakaavoituksen ja maankäytön suunnittelun edetessä. Tavoitteellinen maankäyttöratkaisu on esitetty kilpailuohjelman periaatekaaviossa (liite 2). Periaatekaaviosta/yleiskaavasta on kilpailussa mahdollista hyvällä syyllä poiketa. Suunnittelua ohjataan tarkemmin kilpailun toisessa vaiheessa.

Kysymys: Kuinka lopullisia katulinjaukset ovat ja etenkin niiden korot? Entä onko katukorkoja mahdollista laskea samalle tasolle tonttien kanssa? 3D-aineistossa näyttäisi siltä, että tontteja pitäisi täyttää reippaasti, jotta katutasen korkoon päästäisiin. Olemmeko ymmärtäneet asian oikein vai onko katujen korkomaailmaan mahdollista vielä vaikuttaa?

Vastaus: Kilpailualueella on huomattavia korkoeroja, jotka vaativat hyvää suunnittelua. Lähtökohtaisesti tonttien massiivisia täyttöjä tulee pyrkiä välttämään. Tonttien korot on myös sovittava suunnitelmissa katualueisiin. Sarastuskaari, Loistekatu ja Hehkukatu ovat parhaillaan rakenteilla hyväksytyjen katusuunnitelmien mukaisesti. Katujen on määrä valmistua vuoden 21 loppuun mennessä ja näiden katujen korkoihin ei ole enää mahdollista vaikuttaa. Osa katuverkostosta rakentuu myöhemmin ja näiden korkoihin/linjauksiin on suunnitelmissa mahdollisuus edelleen vaikuttaa, kuitenkin siten, että ne liittyvät luontevasti rakenteilla oleviin katuihin ja kilpailussa esitettäviin ratkaisuihin. Periaatekaaviossa (liite 2) on esitetty tumman harmaalla kyseiset kadut / kevyenliikenteen väylät.

Kysymys: What is the situation on the existing buildings marked on the map with blue (see the attachment)? Are they going to be demolished or have they already been demolished? Is it possible to consider them in our design or has it been decided that they will be sooner or late demolish anyway?

Vastaus: Entisen asevarikon alueella on ollut viitisenkymmentä rakennusta, joista pääosa on kylmillään olevia varastohalleja. Suurin osa rakennuksista, joilla ei ole todettu olevan erityisiä historiallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, on maankäytön yleissuunnitelmassa esitetty purettaviksi ja näistä osa on jo purettu. Rakennuksen 13 suojelua tarkasteltiin asemakaavavaiheessa. Se todettiin kalliotasanteella sijaitsevista osayleiskaavassa sr-3 merkinnällä osoitetuista rakennuksista huonoimmassa kunnossa olevaksi sekä merkityksiltään vähäisimmäksi. Maankäytön yleissuunnitelmassa sekä asemakaavassa rakennus on jäämässä suunnitellun katulinjauksen alle. Rakennukset 47 ja 50 on todettu osayleiskaavan SR-5 aluerajauksen rakennuksista parhaimmassa kunnossa olevaksi ja toisaalta edustavimmaksi rakennuspariksi. Esikuntarakennukset (rak.130-132) on todettu huonokuntoisiksi ja ne on maankäytön yleissuunnitelmassa esitetty purettaviksi. Rakennukselle 130 (autohalli) on myönnetty purkulupa, mutta päätöstä purkamisen aloittamisesta ei ole vielä tehty. Suunnitelmissa on mahdollista esittää rakennusten säilyttämistä, mikäli kilpailuehdotuksen tekijä löytää niille luontevan ja taloudellisesti kestävän suunnittelu- ja toteutusratkaisun konsortion toteuttamana. Neulamäen asevarikon alueen rakennusinventointi löytyy liitteen 6 Vanhan varikon itäosan asemakaava-aineiston liitteestä 12. Periaatekaavioon (liite2) ja kulttuurihistorialliset arvot -kaavioon on esitetty rakennukset, jotka tulee säilyttää / tulee pyrkiä säilyttämään.

Kysymys: Kilpailuaineistoon on lisätty vaatimus videosta. Kävimme aihetta juuri läpi kilpailukonsortion kanssa ja hyvän videon tekeminen on useamman päivän työ. Ja itse asiassa video voidaan viimeistellä vasta, kun muu suunnitteluaineisto on valmis. Näin ollen kysymmekin, onko kilpailuajan pidentäminen esim. 20.5.2020 saakka mahdollista?

Vastaus: Tarkoituksena on, että vapaamuotoisella videoesittelyllä korvataan osittain aineiston esittelyä esittelytilaisuudessa, joka todennäköisesti joudutaan tilanteesta johtuen järjestämään etäpalaverina. Lisäksi videon tarkoitus on tehostaa arviointiryhmän työskentelyä sekä auttaa pääsemään sisälle kilpailutoiden keskeisiin arvioitaviin kohtiin, ja sen kautta kilpailuaikaa oli mahdollista jatkaa parilla päivällä. Toisaalta videon kautta kilpailijoilla on mahdollisuus nostaa tiivistetysti esille ehdotuksensa keskeinen sisältö. Videon ei ole tarkoitus olla markkinointitasoinen video, vaan muutaman minuutin pituinen ytimekäs esittely kilpailun Luonnosvaiheen keskeisimmistä asioista, vaikkapa ehdotetun projektipäällikön kertomana. Olemme käyneet kilpailun aikataulua läpi ja kuten viime viikolla ilmoitimme, kilpailuaikaa on jatkettu 13.5. saakka. Tällä aikataululla mahdollistamme kilpailun ratkeamisen vielä ennen lomakautta, ja varmistamme sekä kilpailun että alueen kaavoituksen etenemisen suunnitellusti.

Kysymys: Onko kilpailuaikaa mahdollista jatkaa?

Vastaus: Olemme tarkastelleet kilpailun aikataulua. Kilpailuaikaa on päätetty jatkaa kahdella päivällä 13.5. klo 15.00 saakka. Kilpailun aikataulu säilyy muilta osin ennallaan. Päivitetty aikataulu löytyy kilpailuohjelmasta.

Kysymys: Tarkentaisitteko kilpailuaineiston jättämistä missä formaatissa jätetään ja millä menettelyllä? Onko tarkoitus, että konsortion jäsenet ovat jo lyhyessä selostuksessa mukana vai esitetäänkö suunnitelma ja idea-aineisto erikseen ja työ/konsortion kokoonpano erillisissä kirjekuorissa?

Maanantaina 11.5.2020 klo 15:00 ilmoittautumisaika päättyy. Mitä se tarkoittaa postitetun aineiston osalta? Onko käytäntö sama kuin arkkitehtikilpailuissa yleensä: Kilpailuehdotukset on toimitettava viimeistään kilpailun päättymispäivään mennessä Valtuustotalon ala-aulaan Kuopiossa, 11.5.2020 klo 15:00 tai jätettävä saman päivän aikana todistettavasti postin tai kuljetuslaitoksen toimitettavaksi. Eli riittääkö, että aineisto toimitetaan postiin maanantaina 11.5.2020? Tällä on suuri merkitys ajankäytön suunnittelussa, etenkin koronaviruksen hidastaessa arkisia prosesseja ja toimitusaikoja.

Vastaus: Kilpailuohjelman luvussa 2.2. määritellään kilpailu ehdotuksen sisältö. Sivulta 15 alkaa lista seikoista (kohdat 1-4), jotka tulee Luonnossuunnitelmassa esittää ja joita käytetään suunnitelmia vertailtaessa myös arviointi- ja valintakriteereinä. Sivulla 16 esitetään tarkemmin luonnossuunnitelmassa vaaditut asiakirjat, niiden tarkkuustasoa sekä tiedostojen formaatti- ja tulostusohjeet. Liitteessä 24 on lisäksi kerrottu tarkemmin tietomallipohjaisten havainneaineistojen luovuttamisesta kaupungille. Kilpailu ei ole salainen ja konsortion kokoonpano on yksi kilpailun arviointi- ja valintakriteereistä, joten kaikki asiakirjat voidaan toimittaa samassa paketissa. Selvyiden vuoksi täsmennetään, että termi Luonnossuunnitelma sisältää kaiken sen aineiston, jolla konsortio esittää vastuksensa kilpailuohjelman sivun 15 kohtien 1-4 osa-alueisiin huomioiden Liitteen 44 vaatimukset sekä kohdan 3.1 asiat. Luonnossuunnitelman esitystavaksi toivotaan selkeää jäsentelyä arvioitavien asioiden ja asiakirjojen suhteen.

Ohjelmassa on määritelty, että kilpailuehdotukset voi toimittaa kaupunkiympäristön asiakaspalveluun maanantaihin 11.5.2020 klo 15:00 mennessä. Kilpailuohjelmaa on muutettu siten, että ehdotukset on mahdollista jättää myös saman päivän aikana todistettavasti postin tai kuljetuslaitoksen toimitettavaksi. Jos kilpailuehdotuksia ei toimiteta paikanpäälle, on sähköinen versio toimitettava määräaikaan mennessä sähköpostitse. Kilpailuohjelmaa on täydennetty tältä osin.

Poikkeustilanteen johdosta, Luonnossuunnitelmien toimittamisesta on ilmoitettava etukäteen, viimeistään perjantaina 8.5.2020 mennessä. Ilmoittaminen on tehtävä toimitustavasta riippumatta. Ilmoittaminen tapahtuu ottamalla yhteyttä *Annika Korhoseen* (annika.korhonen(at)kuopio.fi tai p. 044 718 5074) ja sopimalla toimitustavasta. Kilpailuohjelmaa on täydennetty tältä osin.

Kysymys: Onko ok, että sähköiset tiedostot (selostus, planssit ja muu materiaali) lähetetään teille USB-tikulla postitse, tulostettujen planssien mukana? Entä tarvitseeko sama aineisto lähettää teille myös sähköpostitse?

Vastaus: Kysymyksessä esitetty toimitustapa on ok. Kaikki aineisto tulee toimittaa yhtenä pakettina. Jos materiaali toimitetaan postitse, on sama aineisto lähetettävä määräpäivään mennessä myös sähköpostitse.

Kysymys: Selostuksen sivukooksi olette ilmoittaneet A4-koon, mutta sivumäärää ette ole määrittäneet. Olemmeko ymmärtäneet ohjeenne oikein, vai onko sivumääräsuositus olemassa?

Vastaus: Maksimisivumäärää ei ole kilpailuohjelmassa määritetty. Vrt. yllä oleva vastaus koskien kilpailuehdotuksen sisältöä.

Kysymys: Tuleeko kaikkien tulostettujen planssien olla A3-kokoisia? Entä onko planssien lukumäärä kilpailijoiden oman harkinnan varassa? Tarvitseeko planssit numeroida? Onko pdf-muodossa lähetettyjen planssien oltava A3-koossa vai koskeeko tämä mitoitus ainoastaan tulostettuja plansseja? Entä onko pdf-tiedostojen resoluutiolla väliä?

Vastaus: Kaikkien tulostettujen planssien tulee olla vaakasuuntaisia ja A3-kokoisia. Planssien lukumäärä on omassa harkinnassa, mutta samalla toivotaan niiden lukumäärän pysyvän kohtuullisena. Planssit on suositeltavaa numeroida. Pdf-aineiston tulee olla samansisältöinen tulostettujen planssien kanssa. Pdf-tiedostojen resoluution tulee olla vähintään 300 dpi.

Kysymys: Onko ehdotusten käsittely anonyymiä? Tuleeko ehdotukselle antaa jokin nimi/nimimerkki ja jos tarvitsee, niin onko se merkittävä jotenkin selostukseen tai plansseihin?

Vastaus: Ehdotusten käsittely ei ole anonyymiä, joten nimimerkkiä ei tarvita. Ehdotus sen sijaan on hyvä nimetä käsittelyn helpottamiseksi.

Kysymys: Tarvitseeko metatiedot poistaa sähköisistä tiedostoista?

Vastaus: Kilpailun metatietoja ei tarvitse poistaa kilpailutöistä, mikäli ne eivät sisällä liikesalaisuuksia.

Kysymys: Saammeko vastaanottovahvistuksen teiltä, kun olette vastaanottaneet aineistomme?

Vastaus: Toimitamme vastaanottovahvistuksen, kun olemme vastaanottaneet kilpailutyöt.

Kysymys: Jos kilpailuun tulee vain 1 kilpailuehdotus alueesta, jatkaako kaupunki prosessiaan normaalisti vai keskeytetäänkö prosessi kaupungin puolesta?

Vastaus: Arviointiryhmän on mahdollista valita jatkoon 0-2 parhaiten asetetut tavoitteet täyttävää konsortiota, eli käytännössä yhdenkin hyvän ja valintakriteerit täyttävän kilpailuehdotuksen kanssa on mahdollista edetä kilpailun toiseen vaiheeseen.

Kysymys: Voisiko kaupunki esittää katualueiden rakentamisen aikataulun alueelle?

Vastaus: Kilpailusivuille on lisätty uusi liite 45: yhteiset työmaajärjestelyt, johon on esitetty katualueiden rakentamisen arvioitu aikataulu.

Kysymys: VSS-paikan lunastuskustannus kalliosuojatiloista kaupungilta?

Vastaus: Väestönsuojapaikan hinnaksi on määritelty 1 150 €/väestönsuojapaikka (arvonlisäveroton maksu).

[Linkki 1](#)

[Linkki 2](#)

Kysymys: Jätehuoltojärjestelmään liittyminen, jonka Jäte kukko tulee toteuttamaan. Onko tiedossa millainen järjestelmä? Onko tiedossa kustannus, mitä maksaa, jos tällainen vaade liittyä kiinteistöillä?

Vastaus: Kaupunginhallitus on hyväksynyt Savilahden jätehuollon toteuttamismallin, jonka mukaan useat kiinteistöt käyttävät korttelikohtaisia tai usean korttelin yhteisiä jätteenkeräyspisteitä. Alueelle toteutetaan korttelikeräysjärjestelmä, jota hallinnoi Jäte kukko Oy, joka myös investoi, rakentaa ja ylläpitää jättepisteet. Jätetaksoista päättää erikseen Savo-Pielisen jätelautakunta.

[Kaupunginhallituksen päätös](#)

Jätelautakunnan hyväksymän taksan mukaisesti Savilahden alueelle rakennettavan korttelikeräyksen ylläpitomaksu on vuodessa 21,25 euroa / vakituinen asuinhuoneisto (sis. alv 24 %). Ylläpitomaksulla katetaan korttelikeräyspisteiden rakentaminen, kunnossapito ja muu ylläpito. Korttelikeräyksen käytöstä maksetaan lisäksi normaalisti taksan mukaiset syväkeräyssäiliöiden tyhjennysmaksut, jotka jaetaan kiinteistöjen kesken korttelikeräyspistettä käyttävien rakennusten kerrosalojen (k-m²) mukaisessa suhteessa. Myös asuinhuoneistokohtaiset perusmaksut määräytyvät samalla tavalla kuin muillakin alueilla. Taksaan voi tutustua tarkemmin jätelautakunnan [verkkosivuilla](#).

Kun Jäte kukko järjestää jätteiden keräyspisteet korttelikohtaisesti ja huolehtii niiden ylläpidosta, ei rakentajien siis tarvitse järjestää kiinteistöille omia jätteenkeräyspaikkoja. Kiinteistökohtaisten keräyspaikkojen rakentamis- ja ylläpitokustannuksia ei siis tule, vaan kiinteistöt osallistuvat korttelikeräyksen ylläpitomaksulla yhteisten jätteenkeräyspisteiden rakentamisen ja ylläpidon kustannuksiin.

Kysymys: Kuinka tarkasti esim. annettua pysäköintinormia tulee noudattaa? Kumminkin kilpailuohjelmassa puhutaan autottomasta kaupungin osasta, jossa kevyt liikenne pääosassa? Pysäköinnin tarve/määrä on oleellinen suunnittelun elementti alueen ideoinnissa.

Vastaus: Savilahden liikennejärjestelyjä pyritään kehittämään mm. edistämällä mahdollisuuksia kävellä, pyöräillä ja käyttää joukkoliikennettä. Tavoitteena on, että kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat houkuttelevia ja aitoja vaihtoehtoja alueen saavuttamiseksi ja siellä liikkumiseksi. Aluetta ei kuitenkaan kehitetä ns. autottomana alueena, vaan alueelle on tarkoitus rakentaa riittävästi pysäköintiä asukkaiden ja muiden toimijoiden tarpeisiin. Pysäköinti on tarkoitus toteuttaa pääasiassa rakenteellisin yhteiskäyttöisin ratkaisuin mahdollista vuorottaiskäyttöä hyödyntäen. Alueelle laadittua pysäköintinormia tulee lähtökohtaisesti noudattaa. Alueella sovelletaan joustavaa pysäköintinormia: kilpailun tavoitteet dokumentin sivulla 13 listatut pysäköintinormit ovat ns. pohjalukuja, joista kiinteistöjen on mahdollisuus saada vähennyksiä toteuttamalla itse jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä kannustavia toimenpiteitä.

[Linkki 1](#)

[Linkki 2](#)

Kysymys: Onko kysymysten takarajan esittäminen edelleen 31.3.2020? Asioita kun tutkitaan tarkemmin niin ristiriitaisuuksia tai tulkintoja muodostuu. Esitetään kysymysten esittämiseen/vastaamiseen huhtikuun loppua 30.4.2020.

Vastaus: Kysymysten esittämisen takarajaa on jatkettu. Kysymyksiä voi esittää perjantaihin 17.4. saakka. Tämän jälkeen luonnosten laatimiselle on varattu aikaa vielä n. kolme viikkoa ennen ilmoittautumisasiakirjojen toimittamista.

Kysymys: Kilpailusivustolla mainitaan ilmoittautumisesta kisaan 3.4 mennessä, niin miten tässä tulisi menetellä? Onko jokin tietty kaava, miten halutaan menetellä?

Vastaus: Kilpailuohjelmassa mainitaan, että mahdolliset ennakko hyväksyntää koskevat pyynnöt tulee toimittaa 3.4.2020 mennessä. Ennakko hyväksyntä ei ole pakollinen, mutta sen avulla on mahdollista etukäteen ennen suunnittelun aloittamista varmistaa konsortion yleisten kelpoisuusedellytysten täyttyminen ja siten mahdollisuudet osallistua kilpailuun. Vaadittavat kelpoisuusedellytykset on esitetty liitteessä 44: Yleiset kelpoisuusedellytykset. Varsinainen ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla luonnossuunnitelma määräaikaan, 11.5.2020 klo 15 mennessä. Myös luonnossuunnitelmassa pitää esittää kelpoisuusehtojen täyttyminen kilpailuohjelman ja liitteen 44 mukaisesti.

Kysymys: Miten yleishyödyllisten rakennuttajien (ARA) oletetaan toimivan kilpailussa?

Vastaus: Kaupunki ei osallistu millään tavalla konsortioiden muodostamiseen, vaan erilaiset toimijat pyrkivät keskenään muodostamaan mahdollisimman kilpailu- ja yhteistyökykyisen liittoutuman. Konsortioiden muodostuminen toisaalta perustuu sen jäsenten välisiin sitoumuksiin ja luottamukseen (vrt. Liite 44). Kuten kilpailuohjelmassa on todettu pelkkä/pelkät ARA-toimija(t) ei voi olla konsortion päämuodostaja ja päävetäjä. Ja kuten kilpailuohjelmassa on todettu Kuopion kaupunki varaa oikeuden hyväksyä konsortioon esitetyt ARA-toimijat tai mikäli sellaisia ei ole, niin osoittaa ARA-toimijat toteutusvaiheeseen mukaan. Eli mikäli kilpailun kautta valikoituu 2 voittajaa ja niissä on hyväksyttävä(t) ARA-toimija(t) ja riittävä määrä ARA-rakentamista (vrt. Tavoitteen kohta 1.2 Asuminen), niin kilpailun kautta jaettava rakennusoikeus tulee käytetyksi suoraan silloin. Kuitenkin kilpailualueelle jää myös ARA-tontteja kaupungin myöhempään maanluovutukseen (Vrt. Kysymykset & vastaukset -kohta alempana, kaupungin muun luovutuksen aikataulu).

Kysymyksiä koskien yleisiä kelpoisuusedellytyksiä, liite 44:

Kysymys: *"Projektiorganisaation kuvaus yritystasolla":* tällä tarkoitetaan varmaan nimenomaan tätä kilpailun suunnitteluvaihetta, ei itse rakentamisvaihetta? Rakentamisvaihe alkaa vasta aikaisintaan parin vuoden kuluttua, joten sen projektiorganisaatiota on vielä turhan aikaista kuvata.

Vastaus: Kysymyksellä tarkoitetaan koko prosessia "kaavoittamattomasta maa-alueesta valmiiden asuntojen ja toimitilojen luovutukseen käyttäjille". Eli projektiorganisaatio on kuvattava suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Vrt kilpailuohjelma kohta 1.3.

Kysymys: *"Mukaan on liitettävä konsortion perustajien vastuuhenkilöiden allekirjoittama selvitys (vakuutus) siitä, että jäsenyritysten voimavarat ovat konsortion käytettävissä hankkeen toteuttamisessa - projektiorganisaation kuvaus henkilötasolla."* Tällä tarkoitetaan varmaan nimenomaan tätä kilpailun suunnitteluvaihetta, ei itse rakentamisvaihetta? Projektiorganisaatioon nimettyjen ihmisten mahdollinen työnantajan vaihdos ei toivottavasti ole syy yhtäkkiselle konsortion hylkäämiselle?

Vastaus: Vrt. edellinen vastaus. Kysymyksellä tarkoitetaan niin suunnittelu- kuin rakennusvaiheettakin. Tarkoituksena on, että nyt nimettävät henkilöt sitoutuvat hankkeeseen rakentamisvaiheen loppuun saakka. Mahdollisissa force major -tyyppisissä tapauksissa (esim. yksittäisissä työnantajan vaihdoksissa) on tilalle löydettävä yhtä pätevä Kuopion kaupungin hyväksymä henkilö jatkamaan tehtävää.

Kysymys: *"Sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativien tai poikkeuksellisen vaativien kaupunkiympäristöön sijoittuvien täydennysrakennuskohteiden pääsuunnittelijana toimimisesta."* Ihmettelemme hieman tuota näkemystä poikkeuksellisen vaativasta täydennysrakentamisesta, kun alueella ei käytännössä ole rakennettua ympäristöä muutamaa vanhaa säilytettävää rakennusta lukuun ottamatta.

Vastaus: Kilpailun tavoitteena on synnyttää alueelle laadukasta, keskusta-alueeseen rinnastettavaa tiivistä kaupunkiympäristöä, joten alueella tulee edellyttää myös suunnittelijoilta riittävää pätevyyttä. Alue on lisäksi mm. korkoerojen takia vaativaa. Toisaalta koko Savilahden alue on keskustan kupeeseen, olemassa olevaan osaamiskeskittymään ja luotoon kytkeytyvää laaja-alaista vaativaa täydennysrakentamista. Osallistumisedellytyksiä on kuitenkin kohtuullistettu: kilpailun liitettä 44 Yleiset kelpoisuusedellytykset on päivitetty ja edellytys vähintään kuuden vuoden vähimmäiskokemuksesta vaativien tai poikkeuksellisen vaativien kaupunkiympäristöön sijoittuvien täydennysrakennuskohteiden pääsuunnittelijana ja arkkitehtisuunnittelijana toimimisesta on muutettu neljäksi vuodeksi.

Kysymys: *"Kuvaus hankkeen laadunvarmistuksesta, yhteistyömenetelmistä, konsortion toimintatavoista ja projektinjohtokäytännöistä."* Tällä tarkoitetaan varmaan nimenomaan tätä kilpailun suunnitteluvaihetta, ei itse rakentamisvaihetta? Eihän tämä konsortio välttämättä edes toimi juuri tässä kokoonpanossa itse rakentamisvaiheen aikana, kun mm. ARA-hankkeiden urakointi kilpailutetaan. Tässä riittänee päätason kuvaus ko. asioista?

Vastaus: Vrt. edelliset vastaukset ja aiemmin kerrottua ARA-asiaa: kohdassa tarkoitetaan koko hanketta suunnittelusta rakentamiseen. Kilpailussa tavoitteena on, että sama kokoonpano toimii hankkeessa alusta loppuun saakka. Jokainen konsortio voi valita oman esityksensä tarkkuustason huomioiden, että annettua aineistoa käytetään arvioinnin perusteena.

Kysymys: Kaupungilta olisi hyvä saada .dwg pohjakartta 3D-muodossa sisältäen katusuunnitelmat korkoineen ja kortteleiden rajat.

Vastaus: Liitteitä on päivitetty kilpailusivulla:

- Liite 2 - Periaatekaavio: pdf:n rinnalle on julkaistu dwg-versio korttelialueista (zip tiedosto)
- Liite 22 - 3D malliaineistot: Aineistoon on maastomalli.dwg tiedoston rinnalle lisätty erilliset tiedostot katujen pinnoista LandXML -muodossa, jotka löytyvät erillisestä pintamallit -kansista
- Liite 23 - kantakartta: 2D kantakartan rinnalle on julkaistu 3D kantakartta (zip tiedosto)

Kysymys: Kilpailuohjelmassa todetaan, että kaupunki jättää n. 50% asuinrakennusoikeudesta normaaliin kaupungin tontinluovutusmenettelyyn. Tulevatko em. tontit olemaan vuokratontteja, ovatko niiden hinnat samat kuin kilpailussa luovutettavien tonttien hinnat, ja mikä on niiden aikataulu?

Vastaus: Sekä kilpailun myötä luovutettavat tontit, että myöhemmin luovutettavat tontit tulevat todennäköisesti olemaan vuokratontteja. Kilpailuohjelmassa on esitetty alustava ei-sitova hintaindikaatio Varikon alueen tonttien vuokrille. Kaikkien tonttien osalta markkinahintaiset maanvuokrat selvitetään kuntalain 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla ulkopuolisten arviolausuntojen avulla sitten, kun alueen suunnittelu on edennyt riittävän pitkälle. Vuokrausehdoista päättää selvitysten ja valmistelun jälkeen Kuopion kaupunkirakennelautakunta. Rakentaminen lähtee liikkeelle kilpailun kautta luovutettavista tonteista. Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen voisi käynnistyä vuosina 2022-2023. Kun kilpailussa luovutettavien tonttien rakentaminen on ensin käynnistynyt riittävältä osin, tarkastellaan jäljelle jäävien tonttien luovutuksen aikataulu. Kilpailun rakentamisaikataulu muodostuu myös osittain kilpailuehdotuksen ja asemakaavaratkaisun kautta.

Kysymys: Kilpailun tavoitteissa määritellään, että ohjelman mukaan kilpailussa tavoitellaan n. 3 000 k-m2 katutasoisen liiketiloja. Tavoiteltujen liiketilojen määrä tuntuu suurelta.

Vastaus: Kilpailun tavoitteeksi on asetettu 3 000 k-m2 katutasoon sijoittuvia tiloja, jotka voivat koostua liike-, palvelu-, yhteiskäyttö- tai kulttuuritiloista. Tarkoituksena on saada elävyyttä katutasoon, erityisesti Sarastuskaaren ja Neulaniementien varsille eri käyttötarkoitukseen soveltuvilla tiloilla. Kilpailun minimivaatimukseksi on määritetty 2 000 k-m2 liike-, palvelu-, yhteiskäyttö- ja kulttuuritiloja katutasossa. Eli em. määrän ei tarvitse olla kokonaisuudessaan kaupallisia liiketiloja.

Kysymys: Miten saan tiedon kilpailuohjelman muutoksista?

Vastaus: Kilpailun nettisivuilla ylläpidetään viimeisintä versiota kilpailuohjelmasta ja kerrotaan vastauksia esille nouseviin kysymyksiin. Lisäksi kilpailuun osallistumista aikovien konsortioiden on mahdollista pyytää ilmoitusviesti kilpailusivuston päivittämisestä lähettämällä yhdyshenkilön sähköpostiosoite osoitteeseen [annika.korhonen\(at\)kuopio.fi](mailto:annika.korhonen(at)kuopio.fi)

Kysymys: Milloinkin saa jättää kysymyksiä kilpailusta?

Vastaus: Kilpailuun voi jättää kysymyksiä ja saada vastauksia 31.3.2020 saakka. Tarkoituksena on, että kysymyksiä esitetään sitä mukaan kun niitä nousee esille, jotta osallistujat saavat mahdollisimman hyvät lähtötiedot ilmoittautumisaineiston laatimiseksi.

ARA-kohteen voi ARA:lta saadun tiedon mukaan toteuttaa neuvottelumenettelyllä Savilahdessa

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) suosittelee, että Savilahden kilpailuun osallistuvat tahot ottavat mukaan kilpailuehdotusta tekevään ryhmään myös ARA-kelpoisen yhteisön, kuten esimerkiksi kunnallisen vuokraloyhtiön. Tontinluovutusten tapahtuessa laadullisena arkkitehtuurikilpailuna, ARA hyväksyy näille kaupungin luovuttamille tonteille ARA-hankkeiden toteuttamisen neuvottelumenettelynä. Julkisten hankintayksiköiden, kuten kunnalliset vuokraloyhtiöt ovat, on otettava kuitenkin huomioon hankintalain vaatimukset.