

Savilahden Vanhan Varikon pohjoisosan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Tausta

Kilpailun tarkoituksena on ollut hakea kumppaneita kehittämään, suunnittelemaan ja rakentamaan Savilahden Vanhan Varikon pohjoisosaa yhdessä kaupungin kanssa. Kilpailun tavoitteena on löytää sellainen rakentamisvaiheeseen johtava kokonaisratkaisu, joka vastaa vaikuttavuudeltaan parhaiten Savilahden alueen kehittämiseksi asetettuihin tavoitteisiin. Kilpailutehtävänä on ollut suunnitella korkeatasoista aluetta, jossa arkkitehtoniset, laadulliset, toiminnalliset, ekologiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja innovatiivisesti. Kilpailu on suunnattu yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille) ja se on luonteeltaan kaksivaiheinen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely, joka tähtää kumppanuuskaavoitukseen ja kaupungin omistamien tonttien/maan luovutukseen. Kaupunkirakennelautakunta on 22.1.2020 hyväksynyt Vanhan Varikon pohjoisosan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun käynnistämisen ja kilpailuohjelman.



Kuva 1: Kilpailualue

Kilpailun ensimmäisen vaiheeseen (ilmoittautumisvaihe) saatiin viisi ehdotusta 13.5.2020 ja kaupunkirakennelautakunta valitsi 28.10.2020 kilpailun toiseen vaiheeseen (kehitys- ja neuvotteluvaihe) kilpailuehdotuksen "Lohkare". Kyseisen ehdotuksen oli laatinut konsortio PEAB Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Sweco Finland Oy, Kesko Oyj, Hoivatilat Oyj, Taaleri Oyj, Kaupunkivarasto (Eselko Oy) ja TA-Yhtymä Oy. Kilpailun 2.vaiheessa konsortio on täydentynyt Virkkula Asumisoikeus Oy:llä.

Kaikkien viiden ehdotuksen suunnitelmaosuuksia on kuvattu Vanhan varikon pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineistossa, joka on ollut julkisesti nähtävänä 10.9.–9.10.2020. Kilpailun 2. vaiheen aikana suunnitelmat ovat kehittyneet ja niiden pohjalta on laadittu luonnos asemakaavaratkaisusta. Valmisteluvaiheen aineistoa on käsitelty kaupunkirakennelautakunnassa uudelleen 25.8.2021, jonka jälkeen aineisto on asetettu nähtäväksi 1.9.–2.10.2021.

2. vaiheen arviointi, ohjaus ja tulokset

Kilpailussa on ollut keskeistä suunnitella alueen kokonaisratkaisua neljän arviointikriteerin näkökulmasta: maankäytöllisen ja kaupunkikuvallisen suunnitelman toimivuus, rakentamisen toteutettavuus, innovatiivisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvät ratkaisut sekä konsortion kokoonpanon monipuolisuus.

Kilpailun arviointiryhmänä on toiminut: Jari Kyllönen (apulaiskaupunginjohtaja / kaupunkisuunnittelujohtaja, pj.), Aleksi Eskelinen (kaupunkirakennelautakunta), Matti Sariola (kaupunkirakennelautakunta), Sirpa Lätti-Hyvönen (strategiajohtaja), Katri Hiltunen (asuntotoimenjohtaja), Pauli Sonninen (va. asemakaavapäällikkö), Lauri Lytsy (kiinteistöjohtaja), Jukka Eskelinen (kunnallistekniikan suunnitteluinsinööri), Retu Ylinen (kehitysasiantuntija), Antti Niskanen (hankejohtaja), Vesa Ijäs (Yliarkkitehti, ARA), Sampo Vallius, (erityisasiantuntija, ARA) ja Annika Korhonen (kaavoitusarkkitehti). Arviointiryhmä on kokoontunut kilpailu- ja neuvotteluvaiheessa 9 kertaa.

Kilpailun kehitys- ja neuvotteluvaiheessa konsortio on kehittänyt kilpailuehdotustaan (luonnossuunnitelma) kaupungin ohjauksessa valmiiksi suunnitelmaksi. Ohjaustyöhön on osallistunut asiantuntijoita erilaisista näkökulmista mm. arkkitehtuuri ja kaupunkikuva, rakentaminen ja kunnossapito, ympäristöasiat, innovatiivisuus ja kestävä kehitys, yritys- ja elinkeinoelämä, maaomaisuuden hallinta, kunnallistekniset- ja infraratkaisut, viher- ja virkistysalueet, hyvinvointi ja alueen julkiset palvelut, Valon kaava ja lähialvelukeskus.

Kilpailun kehitysvaiheen aineistosta sekä kaavatyön valmisteluvaiheen nähtävänäolosta on tiedotettu lähialueen asukkaita, yrityksiä, oppilaitoksia ja muita toimijoita. Suunnitelmia on esitelty sidosryhmille erilaisissa tilaisuuksissa. Yleisölle suunnitelmia on esitelty mm. 21.9. pidetyssä yleisötilaisuudessa sekä 15.9. pidetyllä yleisöretkellä alueella. Valmisteluvaiheesta on ollut mahdollista käydä tarkastelemassa ja kommentoimassa myös Kuopion 3D- kaupunkimalliin tehdyn upotuksen avulla Kuopio 3D (s3dmaps.com). Kilpailun kehitysvaiheen suunnitelmia esitellään pääkirjaston ala-aulassa viikolla 41.

Neuvottelu- ja kehitysvaiheessa osapuolet ovat käyneet läpi alueen toteuttamiseen liittyviä vastuunjakoja sekä toiminnallisia, sisällöllisiä ja laadullisia lähtökohtia. Suunnittelun rinnalla on käyty sopimusneuvotteluja, joiden

tuloksena on laadittu osapuolten välinen yhteistoimintasopimusesitys ja on saavutettu valmius esittää suunnitteluvarauksen tekemistä konsortiolle.

Arviointiryhmän ratkaisuehdotus

Valmista suunnitelmaa on arvioitu sen perusteella, kuinka hyvin konsortion kehittämä suunnitelma täyttää kokonaisarvioinnin perusteella asetetut arviointi- ja valintakriteerit. Suunnitelmassa on arvioitu konsortiota, suunnitelmaa, rakentamista sekä innovatiivisuutta ja kestävästä kehitystä kokonaisuutena.

Tehdyn kokonaisarvioinnin perusteella arviointiryhmä pitää konsortion esittämää Lohkare suunnitelmaa kokonaisuutena hyvänä ratkaisuna edetäessä Vanhan Varikon alueella kohti tarkempaa suunnitteluvaihetta. Arviointiryhmä toteaa maankäyttöisten ratkaisujen tarkentuneen ja kehittyneen 2. vaiheessa hyvin erilaisten näkökulmien suhteen. Neuvottelu- ja kehitysvaiheessa on ollut maankäyttöön liittyvien suunnitelmien osalta keskeistä löytää alueen luonteeseen sopiva kokonaisratkaisu huomioiden mm. luontoarvot, maasto-olosuhteet sekä kallioasanteen rinteeseen sijoittuvan korttelin rakenne ja reitistöratkaisut. Lisäksi muita kokonaisratkaisuun liittyviä näkökulmia on tarkennettu esim. vastuunjakojen ja toteutuskelpoisuuden osalta. 2. vaiheen tavoitteena on ollut varmistaa, että valmista suunnitelmaa voidaan käyttää riittävänä kaavaprosessin lähtöaineistona sekä varmistaa riittävät tiedot varauspäätösten ja liittyvien sopimusten tekemiselle. Suunnitelmassa ja sopimuksessa on monipuolisesti pyritty huomioimaan kaupungin asettamat tavoitteet mm. puurakentamistavoitteiden osalta.

Arviointiryhmä esittää yksimielisesti jatkamista alueen kehittämistä Lohkare-konsortion kanssa. Valmiin Suunnitelman laatinut konsortio on: Peab Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Sweco Infra & Rail Oy, Sweco Talotekniikka Oy, Taaleri Vuokrakoti Oy, Kesko Oyj, Kaupunkivarasto.fi (Eselko Oy), Hoivatiilat Oyj, TA-Asumisoikeus Oy, TA-Yhtymä Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Virkkula Asumisoikeus Oy.

Arviointiryhmä esittää, että kaupunki varaa kilpailualueella omistamaansa maa-alueita konsortiolle kohdista, joita nimitetään jatkossa Lohkareen hankealueeksi. Hankealueen rakentamismahdollisuudet ratkeavat asemakaavaprosessissa ja Lohkareelle varattava asuntorakentamisen rakennusoikeus on noin 25 000 k-m² ja yritys-/toimitilarakentamisen rakennusoikeus (esim. kauppa-, varasto-, liike-/toimitila) noin 1 000–3 000 k-m². Lisäksi mikäli konsortio toimii kaupungin näkökulmasta hyvin onnistuen luomaan Savilahden tavoitteet vastaavan alueen, voi konsortio saada bonuksena maa-aluevarauksen. Tämä tarkoittaa mahdollisuutta hankkia, varata ja vuokrata tontti kaupungin tontinvarausperiaatteiden mukaisesti tämän kilpailualueen jälkeen myöhemmältä kaavoitettavalta kaupungin hallussa olevalta alueelta. Tämä rakennusoikeusoptio kattaa yhden asuin-kerrostalotontin (rakennusoikeus noin 3 500–4 000 k-m²) kaupungin osoittamalta paikalta ns. Marikonrannan alueelta. Bonusoption saaminen ratkaistaan erikseen alueen asemakaavan saatua lainvoiman.



Kuva 2: Lohkareen hankealue

Tavoitteena on, että hankealueen rakentaminen tultaisiin toteuttamaan konsortion rakennuttajaosapuolten toimesta myöhemmin laadittavien tonttien luovutussopimusten ehtojen mukaisesti. Hankealueen varaaminen konsortiolle tarkoittaa sitä, että kaupunki ei varauksen voimassaoloaikana luovuta hankealuetta tai osaa siitä muille kuin konsortion rakennuttajaosapuolille. Mikäli yhteistoimintasopimuksen tavoitteet toteutuvat tulevaisissa sopimuksissa ja hyväksyttävässä asemakaavassa, kaupunki vuokraa pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla muodostettavia tontteja konsortion rakennuttajaosapuolille. Tontit hinnoitellaan ennen luovutussopimusten tekemistä ulkopuolisiin kiinteistöarvioihin perustuen. Konsortion toteuttamat rakennushankkeet tavoitteellisine aikatauluineen ja toteutusjärjestyksineen on esitetty valmiissa suunnitelmassa. Konsortio aloittaa rakentamisen kalliotasanteen Lohkare-asuntokohteista ja niihin liittyvästä pysäköintirakennuksesta hakien niille ensimmäiseksi rakennuslupaa.

Hankealueen ulkopuolisia tontteja kaupunki luovuttaa myös muille konsortion ulkopuolisille rakennuttajatahoille yhteensovittaen luovutusta etenevän aikatauluun. Esim. osapuolet ovat sopineet, että kaupunki luovuttaa loput Lohkare-talojen tontit yhtä aikaa konsortion ulkopuolisille toteuttajille, mikäli tähän löytyy kilpailun ulkopuolisia sopivia rakennuttajia aikatauluun yhteensopivasti. Tämä on todettu tarkoituksenmukaiseksi, jotta näiden Lohkare-talojen rakentaminen toteutuu toimivana kokonaisuutena mm. pysäköinnin järjestämisen vuoksi. Lisäksi kaupungilla on mahdollisuus konsortion kanssa yhteisesti sopien luovuttaa tontteja myös muista kortte-

leista, mikäli se todetaan perustelluksi rakennuskokonaisuuksien toteuttamisen kannalta.

Lisäksi arviointiryhmä esittää, että kaupunki hyväksyy osapuolten välille laaditun yhteistoimintasopimuksen, joka on tehty kaupungin laatiman kilpailuaineiston tavoitteiden sekä konsortion laatiman valmiin suunnitelman toteuttamiseksi alueelle. Osapuolet ovat suunnittelussa ja sopimusneuvotteluissa käyneet läpi alueen toteuttamiseen liittyviä vastuunjakoja sekä toiminnallisia, sisällöllisiä ja laadullisia lähtökohtia. Valmiin suunnitelman ja yhteistoimintasopimuksen osalta kysymys on konsortion antamasta sitovasta laatulupauksesta, jonka mukaiset ehdot sisällytetään tuleviin sopimuksiin ja jonka mukainen laatutaso säilytetään tulevassa rakentamisessa. Lisäksi sopimuksen tarkoituksena on sopia osapuolten välisestä yhteistyöstä ja kustannusvastuiden periaatteista.

Alueen toteuttamiseen liittyvät suunnitelmat ovat vielä keskeneräiset. Toteutussuunnittelutyön edetessä ja ennen asemakaavan ehdotusvaiheen nähtävälle asettamista osapuolet käyvät läpi uudelleen yhteistoimintasopimuksen mukaiset asiat ja tekevät sopimukseen tarvittavat täsmennykset, mikäli niille on yhteisesti todettua tarvetta. Lisäksi asiat tarkentuvat edelleen myöhemmin tehtävissä maanluovutussovituksissa. Konsortio ja muut tulevat rakennuttajat tulevat velvoittamaan sopimuksilla tekemään yhteistyötä ja sitoutumaan toteuttamaan kilpailun, tämän sopimuksen ja tulevan asemakaavan tavoitteiden mukaista korkealaatuista aluekokonaisuutta.

Kilpailu- ja hankealue suunnitellaan toiminnallisena kokonaisuutena ja konsortion kanssa suoritettu neuvottelu- ja kehitysvaihe jatkuu tarkentuvalla moniammatillisella suunnittelulla. Osapuolet jatkavat sopimuksen voimaantumisen jälkeen alueen yleis- ja toteutussuunnittelua ja asemakaavoitusprosessia. Kaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa asemakaavoitusmenettelyssä.

Osapuolten tavoitteena on, että hankealue rakentuu vaiheittain viiden vuoden kuluessa siitä hetkestä, kun kaava on saanut lainvoiman. Tavoitteellinen asemakaavan vahvistuminen ja rakentamisen suunniteltu aloitusvuosi on 2022. Varikon alueen jo rakennettujen alueiden viimeistelytyöt ajoittuvat vuosille 2021–2022. Vuoden 2022 aikana on tavoitteena aloittaa kilpailualueen jäljellä oleva infrarakentaminen siten, että talonrakennushankkeiden käynnistyminen on yhteisesti hyväksytyyn rakentamisaikataulun mukaan mahdollista.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on yritys- ja ympäristövaikutuksiltaan positiivinen ja vaikutuksia arvioidaan tarkemmin asemakaavaprosessin yhteydessä.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta

1. päättää kaupungin jatkavan Vanhan Varikon alueen kehittämistä Lohkare-konsortion (Peab Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Sweco Infra & Rail Oy, Sweco Talotekniikka Oy, Taaleri Vuokrakoti Oy, Kesko Oyj, Kaupunkivarasto.fi (Eselko Oy), Hoivatilat Oyj, TA-Asumisoikeus Oy, TA-Yhtymä Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Virkkula Asumisoikeus Oy) kanssa.

2. päättää hyväksyä kaupungin ja konsortion välille laaditun yhteistoimintasopimuksen ja valtuuttaa Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelujen kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan sopimuksen. Sopimukseen voidaan tehdä kansliatoimenpitein vähäisiä muutoksia.
3. valtuuttaa kiinteistöjohtajan päättämään ja allekirjoittamaan yhteistoimintasopimuksen tarkennukset sopimuksen tarkistuspisteessä ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista kaupungin puolesta, mikäli tarkennukset ovat tämän esityksen ja päätöksen periaatteiden mukaisia.
4. tekee suunnitteluvarauksen konsortiolle hankealueen osalta. Suunnitteluvaraus on voimassa yhteistoimintasopimuksen voimassaoloajan. Varausmaksua ei peritä em. varausajalta.

Liitteet

- 3 163/2020 210920 Lohkare_Kuopio yhteistoimintasopimus
- 4 163/2020 Liite1 Kilpailutusasiakirjat
- 5 163/2020 Liite 2 Valmis suunnitelma
- 6 163/2020 Liite 3 PIMA ohje
- 7 163/2020 Liite 4 Kilpailu- ja hankealueet
- 8 163/2020 Liite 5 Reitistö
- 9 163/2020 Liite 6 Puurakentaminen

Valmistelija

Katri Hiltunen puh. +358 44 718 5050
Jarkko Meriläinen puh. +358 44 718 5531
Annika Korhonen puh. +358 44 718 5074
Jukka Eskelinen puh. +358 44 718 5421
Antti Niskanen puh. +358 44 718 5120
Retu Ylinen puh. +358 44 718 5140
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että hankejohtaja Antti Niskanen ja kaavoitusarkkitehti Annika Korhonen saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

29.09.2021

13/2021 7 (7)

30 §