

LAHTI



RANTA-KARTANON KORTTELIN
2154 LUOVUTUSKILPAILU
Kilpailuohjelma

1.9.2022

SISÄLLYS

1	KILPAILUKUTSU	3
	1.1 Kilpailun yleiskuvaus.....	3
	1.2 Kilpailualueen sijainti	3
	1.3 Kilpailun aikataulu.....	3
	1.4 Kilpailun tarkoitus	3
	1.5 Korttelin käyttötarkoitus.....	3
	1.6 Osallistumisoikeus ja kilpailuun ilmoittautuminen.....	4
	1.7 Kilpailun järjestäjä.....	4
	1.8 Arvosteluryhmä.....	4
2	KILPAILUTEKNISET TIEDOT	5
	2.1 Kilpailumateriaali	5
	2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet.....	5
	2.3 Arvostelu ja valintaesitys.....	5
	2.4 Kilpailun ratkaisu ja jatkotoimenpiteet.....	6
	2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus	6
	2.6 Kilpailun kieli.....	6
	2.7 Ehdotusten vakuuttaminen ja palauttaminen	6
3	KILPAILUTEHTÄVÄ.....	7
	3.1 Kilpailutehtävän yleiskuvaus	7
	3.2 Kilpailun kohde	7
	3.3 Korttelin pinta-ala ja rakennusoikeus.....	7
	3.4 Korttelin maanomistus	7
	3.5 Rakennettu ympäristö.....	8
	3.6 Kulttuurihistorialliset arvot	8
	3.7 Luonnonympäristö ja maisema	8
	3.8 Maaperä, rakennettavuus ja pohjavesi.....	8
	3.9 Ajoliittymät ja -yhteydet	9
	3.10 Pysäköinti.....	9
	3.11 Kunnallistekniset verkostot ja liittyminen verkostoihin	9
	3.12 Asemakaava ja kaavamääräykset.....	10
	3.13 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet.....	10
4	EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET.....	11
	4.1 Vaaditut asiakirjat ja esitystapa	11
	4.2 Kilpailusalaisuus, ehdotusten lukumäärä ja nimimerkkikuori.....	11
	4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätö.....	12
5	KILPAILUALUEEN LUOVUTUSEHDOT JA TOTEUTUS	13
	5.1 Tontin luovutusehdot	13
6	AIKATAULU.....	14

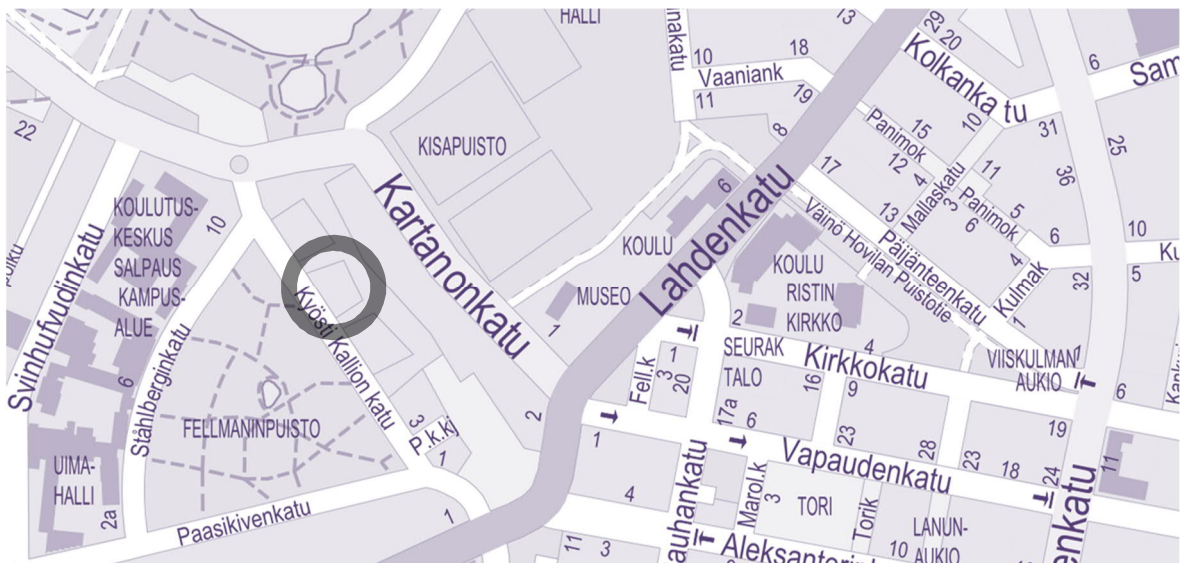
1 KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun yleiskuvaus

Lahden kaupunkiympäristön palvelualue järjestää luovutuskilpailun Ranta-Kartanon alueen korttelista 2154. Kaupunki luovuttaa alueen kilpailun voittajalle rakennettavaksi, ja kilpailuun osallistuvat sitoutuvat voittaessaan kilpailun toteuttamaan esittämiensä suunnitelmien mukaisen hankkeen. Kilpailuun osallistumisesta tai ehdotuksista ei makseta palkkioita.

1.2 Kilpailualueen sijainti

Kilpailualue sijaitsee Kartanon kaupunginosassa osoitteessa Kyösti Kallion katu 13 noin 0,6 kilometrin etäisyydellä Lahden kauppatorilta luoteeseen.



Kuva 1. Kilpailualueen sijainti kartalla.

Kilpailualue käsittää Kartanon (2.) kaupunginosan korttelin 2154 tontin 1 (kiinteistötunnus 398-2-2154-1). Kilpailualueen pinta-ala on 2 494 m². Tarkempi kilpailualueen raja-alue on kuvattu kohdassa 3.2. Jatkossa kilpailualueesta käytetään termiä "kortteli".

1.3 Kilpailun aikataulu

Kilpailu käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt kilpailuohjelman ja kilpailun käynnistymisestä on kuulutettu Uusi Lahti -lehdessä. Kilpailu päättyy 31.1.2023 klo 24:00.

1.4 Kilpailun tarkoitus

Kilpailun tavoitteena on löytää koko korttelia koskeva toteutuskelpoinen suunnitelma, joka ohjaa rakentamisen ja eri toimintojen sijoittumista korttelissa sekä valita hankkeelle toteuttaja, joka rakentaa tai rakennuttaa arkkitehtuuriltaan laadukkaan ja ekologisen kohteen. Kilpailussa sallitaan useamman toteuttajan muodostamat ryhmittymät.

1.5 Korttelin käyttötarkoitus

Kortteliin voidaan esittää asuin-, liike- ja toimistorakentamista. Näiden toimintojen keskinäistä suhdetta ei ole kilpailussa määrätty. Korttelin rakentamisen tulee olla pääosin vaaparaohitteista, arava-tuotantoa sallitaan kohteessa enintään 25 %. Yksioita saa olla enintään 30 % asuntojen kokonaislukumäärästä. Johtuen ympäristön aiemmin toteutuneista

kohteista ei kortteliin lähtökohtaisesti tule esittää tuettua palveluasumista kilpailuehdotuksessa.

1.6 Osallistumisoikeus ja kilpailuun ilmoittautuminen

Kilpailu on avoin kilpailu, johon voivat osallistua kaikki, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan hankkeen. Arvosteluryhmä arvioi saapuneiden ehdotusten tekijöiden taloudelliset, ammatilliset ja tekniset kyvyt toteuttaa hanke toimitettujen referenssien ja muiden aineistojen perusteella.

Kilpailijoiden tulee ennakoon ilmoittautua kilpailun sihteerille kirjeitse tai sähköpostitse 14.10.2022 mennessä. Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden olla järjestämättä kilpailua, mikäli ilmoittautuneita on vähemmän kuin kolme. Kilpailun järjestämättä jättämisestä tiedotetaan tässä tapauksessa kaikille kilpailuun ilmoittautuneille sekä kilpailun nettisivulla.

Ilmoittautumisen yhteydessä vaaditaan kilpailuun osallistuvan tahon yhteystiedot (puhelinnumero ja sähköpostiosoite).

1.7 Kilpailun järjestäjä

Kilpailun järjestää Lahden kaupunkiympäristön palvelualue, joka huolehtii kilpailun käytännön järjestelyistä.

Kilpailun järjestäjän edustajana toimii:

Kaupungeingeodeetti Juha Helminen
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu / Maapolitiikka
PL 202, 15101 LAHTI
(käyntiosoite: Askonkatu 2)
puh. 050 387 8710
juha.helminen@lahti.fi

Kilpailun sihteerinä toimii:

Kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu / Kaavoitus
PL 202, 15101 LAHTI
(käyntiosoite: Askonkatu 2)
puh. 050 398 5113
markus.lehmuskoski@lahti.fi

1.8 Arvosteluryhmä

Kilpailuehdotukset käsittelee arvosteluryhmä, johon kuuluvat:

- kaupungeingeodeetti Juha Helminen, kaupunkisuunnittelu, puheenjohtaja
- kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski, kaupunkisuunnittelu, sihteeri
- kaupunkikuva-arkkitehti Armi Patrikainen, rakennusvalvonta
- suunnittelupäällikkö Pirkko-Leena Jakonen, kaupunkisuunnittelu
- hankejohtaja Juhani Pirinen, hiilineutraalin rakentamisen kehityskeskus

Arvosteluryhmä voi kuulla tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Kilpailumateriaali

Kilpailumateriaalina on tämä kilpailuohjelma sekä seuraavat liitteet:

1. arviointitaulukko (PDF),
2. alueen asemakaava ja -määräykset 1:1000 (PDF),
3. pohjakartta sisältäen asemakaavan (DWG),
4. pohjakartta, A3, 1:1000 (PDF),
5. tonttikartta, A3, 1:500 (PDF),
6. maastomalli (SketchUp-muodossa, n. 1 km x 1 km),
7. ortoilmakuva 2021 (JPG),
8. viistoilmakuvia alueesta 2022, A4 (PDF),
9. Ranta-Kartanon taideohjelma (PDF),
10. Ranta-Kartanon puistoväylän suunnitelmat (PDF),
11. maaperän rakennettavuusselvitys (PDF),
12. maaperän pilaantuneisuusselvitys (PDF),
13. pienilmastoselvitys (PDF),
14. Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, Apoli Lahti (PDF).
15. maanvuokrasopimusluonnos
16. kauppakirjaluonnos

Kilpailumateriaali on saatavilla kilpailun nettisivulla:

www.lahti.fi > Asuminen ja ympäristö > Tontit ja rakentaminen > Tontit > Ranta-Kartanon korttelin luovutuskilpailu

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä tarkentavia kysymyksiä kilpailun kuluessa, kuitenkin viimeistään 14.11.2022 mennessä.

Kysymykset tulee tehdä sähköisesti Lahden kaupungin nettisivuilla olevan palautejärjestelmän kautta. Palautejärjestelmään pääsee em. kilpailun nettisivulta. Kilpailun järjestäjä vastaa kaikkiin tehtyihin kysymyksiin kilpailun nettisivulla, jolloin sekä kysymykset että niihin annetut vastaukset ovat nimettöminä kaikkien luettavissa.

Samalla tavalla ilmoitetaan kaikille ehdotusten laadintaan mahdollisesti vaikuttavat lisäohjeet. Vain näin annetut lisätiedot ovat kilpailun järjestäjiä sitovia. Sivulla ilmoitetaan myös, mikäli määräaikaan mennessä ei tullut tarkentavia kysymyksiä.

2.3 Arvostelu ja valintaesitys

Arvosteluryhmä suorittaa suunnitelmien vertailun sekä tekee sen pohjalta perustellun esityksen kaupunkiympäristölautakunnalle parhaan ratkaisun tekijän valitsemiseksi kilpailualueen toteuttajaksi. Nimimerkkikuoret avataan vasta arvostelutyön jälkeen. Ehdotusten tekijät ja nimet saatetaan tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle.

Mikäli ehdotusten tasapuolisen arvostelun turvaamiseksi vaaditaan ehdottomasti tarkentavia kysymyksiä kilpailuun osallistuneilta, kilpailun järjestäjä varaa itselleen oikeuden avata nimimerkkikuoret ennen arvostelutyön loppuunsaattamista. Tällöin arviointi tehdään ensin niiltä osin, kuin se on mahdollista.

Suunnitelmien laatuvertailu suoritetaan tasapuolisuuden ja selvästi ilmaistavan tuloksen saavuttamiseksi siten, että kaikista tarjouksista valmistellaan kohdan 3.13 mukainen liitteessä 1 kuvattu arviointi.

2.4 Kilpailun ratkaisu ja jatkotoimenpiteet

Kilpailu ratkaistaan huhtikuun 2023 loppuun mennessä arvosteluryhmän ehdotukseen perustuvalla kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä. Arvostelupöytäkirja sekä ote lautakunnan kokouksen pöytäkirjasta toimitetaan kaikille kilpailijoille.

Kortteli luovutetaan kilpailun voittajalle. Mikäli voittaja luopuu hankkeesta kilpailun ratkaisemisen jälkeen ennen sopimusten laatimista, voidaan kortteli luovuttaa varasijalla olevalle. Varasijalla olevan kilpailutyö on voimassa niin kauan, kunnes voittajan kanssa on tehty varaus tai sopimus korttelin luovutuksesta. Mikäli voittaja luopuu hankkeesta myöhemässä vaiheessa kaupunki voi neuvotella hankkeen toteuttamisesta muiden kilpailuun osallistuneiden tahojen kanssa.

Kilpailun järjestäjä varaa itselleen oikeuden olla luovuttamatta aluetta yhdellekään osallistujalle.

2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on oikeus hyödyntää esitettyjä ideoita sekä käyttää kilpailuehdotusten aineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoitukseen, ellei kilpailija sitä nimenomaan joltain osin kiellä. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän-, käyttö- ja keksijänoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

2.6 Kilpailun kieli

Kilpailuehdotukset ja kilpailun asiakirjat laaditaan suomen kielellä.

2.7 Ehdotusten vakuuttaminen ja palauttaminen

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta ehdotuksia.



Kuva 2. Havainnekuva toteutuneesta Ranta-Kartanon alueesta.

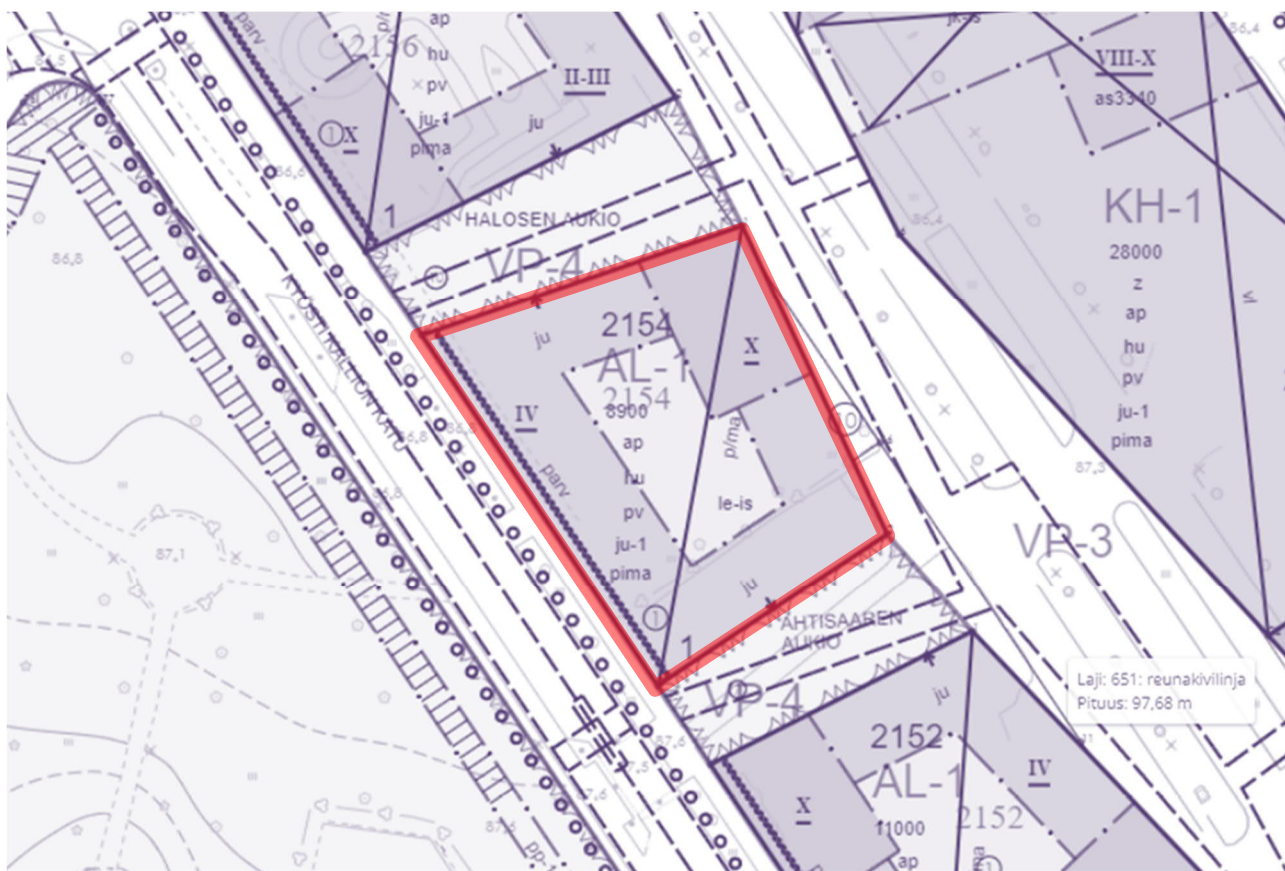
3 KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Kilpailutehtävän yleiskuvaus

Kilpailualueelle tulee laatia voimassa olevan asemakaavan (liite 2) pohjalta suunnitelma alueen rakentamiseksi sen kaupunkikuvalliset tavoitteet ja arvot huomioiden. Kilpailuehdoituksen tulee käsittää koko kortteli. Ehdotuksessa tulee huomioida tässä kilpailuohjelmassa annetut sisältövaatimukset ja -ohjeet. Kilpailuun osallistuvat sitoutuvat voittaessaan kilpailun toteuttamaan esittämiensä suunnitelmien mukaisen hankkeen.

3.2 Kilpailun kohde

Kilpailun kohde käsittää alueelle tehdyn asemakaavan mukaisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen AL-1 (liite 2). Tarkastelualue voi olla tätä laajempi, mikäli ratkaisu edellyttää välttämättömästi portaita tai muita rakenteita, pelastusteitä tai kulkureittejä tontin rajojen ulkopuolelle.



Kuva 3. Korttelin rajaus kartalla (viitteellinen).

3.3 Korttelin pinta-ala ja rakennusoikeus

Korttelin pinta-ala on 2 494 m² ja alueelle tehdyn asemakaavan mukaan rakennusoikeus on 8 900 k-m². Kaavassa mainitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kylmiä luhtikäyviä sekä pysäköintitiloja pihakannen alle tai maan alle.

3.4 Korttelin maanomistus

Korttelin tontti on Lahden kaupungin omistama. Ympäröivä alue on kaupungin omistamaa yleistä aluetta.

3.5 Rakennettu ympäristö

Kortteli on pääosin päällystettyä tai sorapintaista maanpintaa. Korttelissa ei ole rakennuksia. Alueelta on purettu vuonna 1957 valmistunut urheilutalo, joka on sijainnut osin korttelin alueella.

Ranta-Kartanon alueelle on kortteleihin 2150 ja 2152 rakentunut ja rakentumassa asuin- ja palveluasuinrakennukset. Kartanonkadun varren kortteliin on suunniteltu hotellin, uimahallin, pysäköintitalon, asumisen ja liiketilojen muodostamaa kokonaisuutta.

Ranta-Kartanon alueen keskelle Kekkosen aukiolle ja Paasikiven aukiolle on suunniteltu toteutettavaksi entisen kadun paikalle puistoaluetta kävely- ja pyöräilyreittein.

3.6 Kulttuurihistorialliset arvot

Korttelin läheisyydessä sijaitsee Fellmaninpuiston, jälleenrakennuskauden oppilaitosten sekä Hakatornien muodostama alue, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY-kohde).

Kortteli sisältyy Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöä koskevassa selvityksessä määriteltyyn rajaukseen, mikä käsittää Fellmanin pellon kulttuuriympäristön, koulukeskuksen ja Hakatornit.

Korttelin läheisyydessä sijaitsevat Pellonkulman asuinkerrostalo, entinen linja-autoasema sekä Lahden kartano, jotka ovat asemakaavalla suojeltuja rakennuksia ja mainittuina Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden selvityksessä. Selvityksessä on mainittuna myös sekä korttelin itäpuolella sijaitseva Kisapuiston alue että pohjoispuolella sijaitseva Pikku-Vesijärven puisto.

Kortteli itsessään sisältyy selvitykseen Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä osana laajempaa keskusta-alueen rajausta.

3.7 Luonnonympäristö ja maisema

Kortteli sijaitsee maiseman solmukohtassa. Jääkauden aikainen reunamuodostuma, vesistö ja Lahden keskustan rakennettu kulttuurimaisema tekevät alueesta vetovoimaisen. Ominaista alueelle ovat kasvillisuuden ja maastonmuotojen muodostama tilarakenne sekä alueelle ja sieltä ympäristöön avautuvat pitkät näkymät. Alueelta näkyy useita Lahden maamerkkejä: radiomastot, hyppyrimäet, kaupungintalon torni alueelle suunnitellun keskipuistoväylän pääteenä sekä linja-autoaseman torni. Fellmaninpuiston toisella puolella koivat pistemäiset, 9-kerroksiset Hakatornit satula- tai aumakattoineen.

Alueen alkuperäinen luonnonympäristö on pääosin hävinnyt pysäköinti- ja liikennekäytön seurauksena sekä alueelta purettu urheilutalon purkutöiden seurauksena. Alueella on jonkin verran puita, puurivejä ja pensaita. Viereiset puistoalueet, Fellmaninpuisto ja Pikku-Vesijärven puisto ovat hoidettuja ja ahkerasti käytettyjä rakennettuja puistoja. Viereinen Kisapuisto on liikuntakäytössä.

3.8 Maaperä, rakennettavuus ja pohjavesi

Korttelin maaperä on täyttökerroksen alla silttimoreenia-silttiä, jonka alla on tiivis moreenikerros (Ramboll 2007). Alue on pohjavesialuetta, mistä syystä maalämpöä ei lähtökohtaisesti ole mahdollista esittää kilpailuehdotuksessa.

Korttelia koskien on tehty erillinen maaperän pilaantuneisuusselvitys (Ramboll, 2020).

3.9 Ajoliittymät ja -yhteydet

Asemakaavan mukaisesti ajoyhteys tontille tulee järjestää Kyösti Kallion kadun kautta. Viereisillä puistoalueilla liikennöinti sallitaan vain pelastusajoneuvoille. Kilpailuehdotuksessa tulee esittää ajoliittymän paikka Kyösti Kallion kadulla sekä tarvittaessa pelastustiet puistoalueilla. Mikäli kilpailuehdotus edellyttää tonttijakoa korttelin sisällä, tulee ehdotuksessa esittää tarvittaessa tonttien keskinäiset kulkurasitetta edellyttävät alueet ja -reitit.

3.10 Pysäköinti

Autopaikkojen järjestämisestä tontin käyttöön on määrätty asemakaavassa. Kaavan vahvistumisen jälkeen Lahden kaupungin pysäköintipolitiikassa on päivitetty asemakaavan pysäköinnin mitoituksen määräyksiä. Ajantasaiset määräykset on lueteltu alla olevassa taulukossa.

Tilan käyttötarkoitus	Yksi vaadittava autopaikka / kerrosalaneliometriä
Asuminen	110 k-m ² (kaavassa 80)
Liike- ja toimistotilat	110 k-m ² (kaavassa 80)
Opiskelija-asuminen	200 k-m ²
Pysäköintitilat. Tilat, jotka eivät muodosta kerrosalaa.	ei autopaikkatarvetta

Taulukko 1. Vaadittavien autopaikkojen määrä suhteessa tilan käyttötarkoitukseen.

Asemakaavan mukaisesti vähintään 25 % autopaikoista tulee sijoittaa kaupungin osoittamaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Lähtökohtaisesti paikat osoitetaan Ranta-Kartanon alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Asemakaavan sallimaa 25 %:n vähennystä paikkamäärästä nimeämättömyyden perusteella ei voida enää huomioida edellä mainitun yleisen pysäköintipaikkamäärävaatimuksen huojentamisen vuoksi.

Ranta-Kartanon alueelle rakennettavasta pysäköintitalosta myytävän velvoiteautopaikan hinta on vuoden 2023 loppuun saakka 25 000 €. Tämän jälkeen hintaan tulee mahdollisesti korotus. Kartanonkatu 6 -tontille rakentuvan pysäköintitalon on tarkoitus valmistua syksyyn 2023 mennessä.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava 1 pyöräpaikka / 40 kerrosalaneliometriä kohti. Kaikkien polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja vähintään puolet paikoista tulee olla katettuja.

3.11 Kunnallistekniset verkostot ja liittyminen verkostoihin

Uudisrakennukset liitetään Lahti Aqua Oy:n vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä Lahti Energian sähköverkkoon. Kyösti Kallion kadulla on kaukolämpöverkosta. Liittymisehtojen mukaiset veloitteet ja liittymismaksut kuuluvat hankkeen toteuttajalle. Alueella on pienjännite-, puhelin- ja tietoliikennekaapeleita, joiden siirrosta ja poistosta vastaa alueen rakentaja. Kaapelit näkyvät alueen dwg-muotoisessa pohjakartassa (liite 3).

3.12 Asemakaava ja kaavamääräykset

Korttelissa on voimassa asemakaava A-2743a vuodelta 2019. Kilpailuehdotuksen tulee lähtökohtaisesti noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaavassa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Rakennukset on kaavamääräyksen mukaan rakennettava korttelialueen rajaan kiinni. Asemakaavassa on määrätty eri rakennusaloille ehdottomasti käytettävät kerrosluvut. Kaavassa määrätään myös mm. parvekkeisiin, leikki- ja oleskelualueisiin, pihakannen istuttamiseen, kulkuaukkoihin, maanalaiseen rakentamiseen, pysäköintiin, hulevesiin, pohjaveteen ja julkisivuihin liittyvistä asioista.

Asemakaavasta voidaan poiketa pysäköintiä koskevassa mitoituksessa (taulukko 1). Muilta osin mahdollisia kaavapoikkeamisia arvioidaan osana ehdotusten arvostelua.

3.13 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Ehdotusten arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota seuraaviin arvioitaviin osa-alueisiin:

Arkkitehtuuri (painotus 60 %)

- Julkisivujen käsittely.
- Materiaalien laatu.
- Kaavan mukaisuus.
Kilpailuehdotuksessa voidaan esittää perustellusti poikkeamista kaavan määräyksistä, joiden hyväksyttävyyttä arvioidaan osana kilpailuehdotusten arvostelua.
- Jalankulkijan mittakaavan huomioiminen, maantasokerros.
- Yhteisten tilojen sekä ulko-oleskelualueiden laajuus ja laatu.
Tilojen ja alueiden pinta-ala (m²) sekä laatu.
- Kortteliin toteutettava taide.
Taiteen määrä, näkyvyys ja laatu.

Ekologisuus (painotus 40 %)

- Puun käyttö rakenteissa ja julkisivuissa.
Puun osuus runkorakenteesta (%) ja julkisivupinnoista (%). Kilpailuehdotuksessa voidaan esittää myös hybridirakenteita ja kokonaan ilman puurunkoa/näkyvää puujulkisivua olevia ratkaisuja.
- Hulevesien käsittely sekä korttelin ekologiset ratkaisut (esim. viherkatot).
Hulevesien viivytystilavuus (m³) sekä viherkattojen/muun istutetun pinnan osuus tontin pinta-alasta (%).
- Kiinteistökohtainen energian tuotanto.
Kiinteistön oman energian tuotannon (esim. aurinkoenergia) arvioitu osuus koko kiinteistön energiatarpeesta (%). Muiden ratkaisujen kuvaus.

Arviointi suoritetaan liitteenä 1 olevan arviointitaulukkomallin pohjalta, jollainen laaditaan kilpailun järjestäjän toimesta jokaisesta jätetystä kilpailutyöstä. Arviointitaulukosta ilmenee jokaisen arvioitavan osa-alueen painotus.

4 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaaditut asiakirjat ja esitystapa

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Ranta-Kartanon korttelin luovutuskilpailu" sekä tarjoajan nimimerkillä. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki jäljempänä mainitut asiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia ja otsikoltaan esitettävää luetteloa.

Piirustukset:

1. Asemapiirros 1:500, jossa esitetään mahdollinen tonttijako, rakennukset ja niiden käyttötarkoitukset, piha-alueet, ajoneuvo-, huolto- ja pelastusliikenteen periaatteet, pysäköintiratkaisut sekä hulevesien käsittely.
2. Alustavat pohjapiirrokset 1:200 olennaisista kerroksista.
3. Väritetyt julkisivut 1:200 materiaalimerkinnöin kaikilta sivuilta.
4. Tarpeelliset leikkaukset 1:200 tai 1:500.
5. Havainnekuvat jalankulkijaperspektiivissä alueen keskipuistoväylältä ja Kyösti Kallion kadulta päin katsottuna sekä viistoilmakuvasovitus tai 3D-malli kilpailualueesta ympäristöineen viistosti ylhäältä päin katsottuna.

Käytetyt mittakaavat voivat poiketa esitysteknisistä syistä edellä mainitusta, mikäli luettavuus säilyy.

Kilpailijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muita, laadun arvioimisen kannalta tarpeelliseksi katsomiaan piirustuksia. Piirustukset esitetään enintään kuudella vaakasuuntaisella, A1-kokoisella PDF-piirustuksella. Havainnekuvat tulee toimittaa myös JPG- tai PNG-muodossa.

Selostus ja laskelmat:

1. Selostus ehdotuksen ratkaisuihin jaoteltuna kohdan 3.13 (arvioitavat osa-alueet) osien mukaisesti. Selostuksessa tulee esittää sanallisen kuvauksen lisäksi em. kohdassa mainitut määrälliset arvot (% , m² , m³), joiden perusteella arviointi suoritetaan. Selostus voidaan esittää erillisenä A4-kokoisena PDF-tiedostona, tai sisällytettynä em. piirustuksiin. Selostuksen enimmäispituus on kaksi sivua.
2. Kerrosala-, autopaikka- ja polkupyöräpaikkalaskelmat sekä eri osa-alueiden pinta-alat (tontit, oleskelu- ja leikkialueet). Kerrosalalaskelmassa tulee myös eritellä eri käyttötarkoitukset (eri asuinmuodot, liiketila, toimistotila). Laskelmat voidaan esittää erillisenä A4-kokoisena PDF-tiedostona, tai sisällytettynä em. piirustuksiin. Laskelmien enimmäispituus on kaksi sivua.
3. Nimimerkkikuori-dokumentti (PDF) kohdan 4.2 mukaisesti. Dokumenttiin tulee liittää selvitys toteuttajan taloudellisista mahdollisuuksista toteuttaa hanke.

Kaikki kilpailuehdotusasiakirjat (piirustukset, selostukset, laskelmat ja nimimerkkikuori-dokumentti) tulee pakata yhteen ZIP-tiedostoon, jonka koko saa olla enintään 50 Mt.

4.2 Kilpailusalaisuus, ehdotusten lukumäärä ja nimimerkkikuori-dokumentti

Kilpailu on salainen. Kaikki kilpailuasiakirjat varustetaan nimimerkillä. Asiakirjoissa on kielletty merkinnät, joista ilmenee suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai kohteen muut suunnittelijat. Mikäli ehdotuksen salaisuus on tahallisesti vaarannettu, voi järjestäjä jättää ehdotuksen käsittelemättä.

Osallistujat voivat jättää hankkeeseen useamman kuin yhden ehdotuksen. Tällöin tulee jokaisen ehdotuksen kuitenkin olla itsenäinen ja vaadituin asiakirjoin varustettu.

Mukana on oltava erillinen PDF-muotoinen tiedosto, joka nimetään tunnuksella "Nimi-merkkikuori" sekä ehdotuksen nimimerkillä.

Dokumentti sisältää:

- ehdotuksen tekijän (tai tekijöiden) nimen, yhteystiedot ja sähköpostiosoitteen
- ehdotuksen pääsuunnittelijan nimen, yhteystiedot ja sähköpostiosoitteen
- mahdollisten yhteistyökumppaneiden ja muiden suunnittelijoiden nimet (esimerkiksi palo-, energia- ja äänikonsultti)
- selvityksen toteuttajan taloudellisista mahdollisuuksista toteuttaa hanke

Mikäli selvitys toteuttajan taloudellisista mahdollisuuksista puuttuu tai arvosteluryhmä katsoo, että hankkeen läpiviennin realistiset toteutusedellytykset puuttuvat voi ryhmä hylätä kilpailuehdotuksen.

4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätto

Kilpailu päättyy **tiistaina 31. päivänä tammikuuta 2023 klo 24:00**, mihin mennessä ehdotukset kaikkine asiakirjoineen on toimitettava sähköisessä muodossa ZIP-tiedostoksi pakattuna (koko enintään 50 Mt) kilpailun palvelimelle kilpailun verkkosivujen kautta osoitteessa:

www.lahti.fi > Asuminen ja ympäristö > Tontit ja rakentaminen > Tontit > Ranta-Kartanon korttelin luovutuskilpailu

Kilpailijoita kehoitetaan jättämään ehdotuksensa järjestelmään hyvissä ajoin ennen järjestelmän sulkeutumista. Järjestelmä kuittaa onnistuneen vastaanoton.

5 KILPAILUALUEEN LUOVUTUSEHDOT JA TOTEUTUS

5.1 Tontin luovutusehdot

Kaupunki vuokraa tai myy tontin kilpailun voittajalle tai tämän perustamalle yhtiölle/yhtiöille. Kilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan tontille kilpailussa esittämiensä suunnitelmien mukaisen hankkeen. Tontin myyntihinnaksi on määritelty mm. sijainnin, rakennettavuuden ja kahden ulkopuolisen arvion perusteella 3 920 000 € ja vuosivuokraksi (5 % myyntihinnasta) 196 000 €. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin vuoden 2022 keskiindeksilukuun.

Maanvuokrasopimus tai kauppakirja tulee allekirjoittaa kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunkiympäristölautakunnan tontin luovutusta koskevan päätöksen lainvoimaistumisen päivämäärästä lukien. Mikäli kilpailun voittaja luopuu hankkeesta kaupunkiympäristölautakunnan tontin luovutusta koskevan päätöksen saatua lainvoiman ja ennen rakentamisen valmistumista, perii kaupunki kilpailun voittajalta 200 000 euron sakon.

Maanvuokrasopimukseen ja kauppakirjaan sisältyy mm. seuraavat ehdot:

- Vuokra-aika päättyy 31.12.2072.
- Kaupunki alkaa periä tontista vuokraa yhden (1) vuoden kuluttua maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.
- Tontin saajan tulee hakea hankkeelle rakennuslupaa yhden (1) vuoden kuluessa tontin maanvuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.
- Tontille ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää rakennuslupaa ennen kuin kaupunkikuvaneuvottelukunta on hyväksytysti tarkistanut, että rakennuslupa-asiakirjat energiaratkaisuineen vastaavat voittanutta ehdotusta. Kilpailun ratkaisun jälkeen esille tulevat välttämättömät muutokset voittaneeseen ehdotukseen nähden sallitaan ainoastaan kaupunkikuvaneuvottelukunnan hyväksynnällä.
- Rakentaminen tontilla on aloitettava (perustukset oltava valmiit) kahden (2) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Jos rakentamisen aloitus viivästyy, perii kaupunki sopimussakkona vuokratontista kaksinkertaista (2) vuokraa tai myydystä tontista vuosittain viisi (5) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta (vastaa vuokratontin sopimussakkoa) sen kuukauden loppuun saakka, kun tontin saaja on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille rakentamisen aloittamisen toteutuneen. Kaupunki perii sakkoa takautuvasti puolivuositain maksimissaan kahdelta (2) vuodelta, jonka jälkeen kaupunki purkaa maanvuokrasopimuksen päättymään heti tai purkaa kiinteistökaupan maakaaren edellyttämällä tavalla.
- Tontin saaja veloitetaan toteuttamaan tontille voittaneen suunnitelman mukaiset rakennukset ja rakennelmat neljän (4) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien sellaiseen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä pitää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisen hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
- Rakentamisen valmistumisen viivästyessä perii kaupunki sopimussakkona vuokratontista kaksinkertaista (2) vuokraa tai myydystä tontista vuosittain viisi (5) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta (vastaa vuokratontin sopimussakkoa) sen kuukauden loppuun saakka, kun tontin saaja on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille rakentamisen valmistumisesta. Kaupunki perii sakkoa takautuvasti puolivuositain maksimissaan kymmeneltä (10) vuodelta.
- Vuokramiehellä on oikeus ostaa vuokratontti omakseen ostohetken markkinahinnalla. Tontin myyntiehdosta päättää kaupunkiympäristölautakunta (tai vastaava kaupungin toimielin).
- Muutoin noudatetaan tavanomaisia rakentamattoman kerrostalotontin luovutusehtoja.

Maanvuokrasopimus- ja kauppakirjaluonnos ovat tämän kilpailuohjelman liitteenä.

6 AIKATAULU

Vaihe	Aika
Kilpailun käynnistäminen (kaupunkiympäristölautakunta)	14.9.2022
Kilpailuun ilmoittautuminen	14.10.2022
Kysymysten esittäminen	14.11.2022 mennessä
Kilpailuehdotusten sisäänjätö	tiistai 31.1.2023 klo 24:00
Arviointityö	helmikuu 2023 – maaliskuu 2023
Kilpailun ratkaiseminen (kaupunkiympäristölautakunta)	viimeistään huhtikuu 2023
Sopimusten laatiminen ja rakennushankkeen käynnistys	kevät 2023 (tavoite, mikäli päätöksistä ei valiteta)

Taulukko 2. Aikataulutiivistelmä.

Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue