

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 14.09.2022

§ 130

Ranta-Kartanon korttelin 2154 luovutuskilpailun käynnistäminen

6029/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710, maankäyttöinsinööri
Petri Solonen p. 050 398 5396 ja kaavoitusarkkitehti Markus Lehmuskoski
p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin esittelijän tekemällä lisäyksellä
perusteluosaan.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä, että Kartanon (2.) kaupunginosan asuin-,
liike- ja toimistorakennusten kortteli 2154 luovutetaan liitteenä olevassa
kilpailuohjelmassa esitetyllä menettelyllä.

Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa esittelijä teki seuraavan lisäyksen perusteluosaan:

- Kaupunki ei peri tontista vuokraa maanvuokrasopimuksen
allekirjoittamista seuraavan ensimmäisen vuoden ajalta.
- Tämän jälkeen kaupunki perii vuokraa tontista seuraavasti:
 - 2. vuoden vuokra on 65 333 €

- 3. vuoden vuokra on 130 666 €
- 4. vuodesta eteenpäin vuosivuokra on 196 000 €.

Esittelijän tekemä lisäys hyväksyttiin yksimielisesti.

Perusteluosa

Ranta-Kartanon alueelle, kortteliin 2154 (Kyösti Kallion katu 13) esitetään järjestettäväksi luovutuskilpailu. Kaupunki luovuttaa alueen kilpailun voittajalle rakennettavaksi, ja kilpailuun osallistuvat sitoutuvat voittaessaan kilpailun toteuttamaan esittämiensä suunnitelmien mukaisen hankkeen.

Kilpailualue käsittää Kartanon (2.) kaupunginosan korttelin 2154 tontin 1 (kiinteistötunnus 398-2-2154-1). Kilpailualueen pinta-ala on 2 494 m².

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.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti kilpailun järjestäminen tukee kaupungin keskustan elävyyttä ja asuinalueen viihtyisyyttä laatuarviointiin perustuvan kilpailun kautta. Suunnittelukilpailujen järjestäminen on myös Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteiden mukaista.

Kortteliin voidaan esittää asuin-, liike- ja toimistorakentamista. Näiden toimintojen keskinäistä suhdetta ei ole kilpailussa määrätty. Korttelin rakentamisen tulee olla pääosin vapaarahoitteista, ara-tuotantoa sallitaan kohteessa enintään 25 %. Yksioitä saa olla enintään 30 % asuntojen kokonaislukumäärästä. Johtuen ympäristön aiemmin toteutuneista kohteista ei kortteliin lähtökohtaisesti tule esittää tuettua palveluasumista kilpailuehdotuksessa.

Kortteli luovutetaan kilpailun voittajalle. Mikäli voittaja luopuu hankkeesta kilpailun ratkeamisen jälkeen ennen sopimusten laatimista, voidaan kortteli luovuttaa varasijalla olevalle.

Ehdotusten arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota seuraaviin arvioitaviin osa-alueisiin:

Arkkitehtuuri (painotus 60 %)

- Julkisivujen käsittely.
- Materiaalien laatu.
- Kaavan mukaisuus.
- Jalankulkijan mittakaavan huomioiminen, maantasokerros.
- Yhteisten tilojen sekä ulko-oleskelualueiden laajuus ja laatu.
- Kortteliin toteutettava taide.

Ekologisuus (painotus 40%)

- Puun käyttö rakenteissa ja julkisivuissa.
- Hulevesien käsittely sekä korttelin ekologiset ratkaisut (esim. viherkatot).
- Kiinteistökohtainen energian tuotanto.

Kilpailu on avoin kilpailu, johon voivat osallistua kaikki, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan hankkeen. Kilpailu on salainen.

Nimimerkkikuoret avataan vasta arvostelutyön jälkeen. Ehdotusten tekijät ja nimet saatetaan tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle. Kilpailu käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt kilpailuohjelman ja kilpailun käynnistymisestä on kuulutettu Uusi Lahti -lehdessä. Kilpailu päättyy 31.1.2023 klo 24:00.

Kilpailuehdotukset käsittelee arvosteluryhmä, johon kuuluvat:

- kaupungingeodeetti 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 suorittaa suunnitelmien vertailun sekä tekee sen pohjalta perustellun esityksen kaupunkiympäristölautakunnalle parhaan ratkaisun tekijän valitsemiseksi kilpailualueen toteuttajaksi. Kilpailu ratkaistaan huhtikuun 2023 loppuun mennessä arvosteluryhmän ehdotukseen perustuvalla kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä.

Kilpailualueen kuvaus sekä kilpailun järjestämisen ja tontinluovutuksen ehdot löytyvät tämän päätösehdotuksen liitteistä.

- Kaupunki ei peri tontista vuokraa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista seuraavan ensimmäisen vuoden ajalta.
- Tämän jälkeen kaupunki perii vuokraa tontista seuraavasti:
 - 2. vuoden vuokra on 65 333 €
 - 3. vuoden vuokra on 130 666 €
 - 4. vuodesta eteenpäin vuosivuokra on 196 000 €.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Kuulutus



Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 14.09.2022 § 130