

Kirkonseudun Kultaniityn alueen rivitalotonttien 89 / 1 ja 2 toteuttajan valinta

246/10.00.02/2020

KAUPHALL 26.04.2021 § 132

Kirkonseudun Kultaniityn alueen rivitalotontit olivat rakennusliikkeiden ja rakennuttajien haettavissa 21.12.2020 – 22.2.2021 välisen ajan. Haku järjestettiin laatukilpailuna. Asiasta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Etuovi.com:issa. Lisäksi asiasta toimitettiin sähköposti kaupungin tiedossa oleville rakennusliikkeille ja rakennuttajille.

Rivitalotonttien valintaperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 (§ 52). Tonttien toteuttajan valinnassa painotettiin aikaisempien Kultaniityn tonttihakujen tapaan korkeita laatutekijöitä. Laatua arvioitiin kolmella kriteerillä. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden ammattitaidon ja kokemuksen perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 50%. Rakentamisen aikataulun perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 20%. Kolmantena kriteerinä käytettiin tontin käytöstä laadittua ideasuunnitelmaa, mukaan lukien monipuolisen asuntojakaumaa. Kolmannen arvioinnin osuus oli 30%. Muita arvioitavia asioita olivat asemakaavan ja suunnitteluohjeiden noudattaminen.

Määräaikaan mennessä tonttia haki 6 kiinnostunutta hakijaa, jotka täyttivät laatukilpailun vaatimukset. Päätöksessä edellytettiin käytäväksi tarkentavia neuvotteluja kahden hakijan kesken. Keskustelut järjestettiin 13.4.2021 Teamsin välityksellä. Kaupungilta tilaisuuksiin osallistui kehityspäällikkö, kaavoituspäällikkö sekä valintaryhmän edustajat. Valintaryhmä koostui kuudesta kaupungin viranhaltijasta, kaavoituksen sekä rakennusvalvonnan asiantuntijoista.

Kokonaisuutena esitetyt luonnokset edustivat korkeaa tasoa. Keskusteluun kutsutuista hakijoista molemmat olivat esittäneet tonteille yhteensä 4 taloa. Molemmissa oli koko rakennusoikeus käytetty.

Hakijoiden C idealuonnoksessa (22.2.2021) esitettiin tonteille yhteensä 32 kpl asuntoja. Asuntojakauma oli 2H+k - 4H+k. Taloista yhtä esitettiin luhtitalona ja kolmea taloista pienkerrostaloina. Asuntopohjat sekä parvekkeet ovat leveämmälliset. Huoneistoihin on osoitettu saunat. Länsipäädyssä on parveke. Talot noudattavat kaavanmukaista viuhkamaista asettelua. Julkisivumateriaaleina on esitetty pystypaneelia ja tehosteina kapeaa vaakapaneelia sekä

kivilevyä. Väritys on melko tumma. Sisäänkäyntejä on korostettu vaalealla rappauksella. Luhtitalon portaan säänsuojana on rimaseinä. Samanlaista rima-aitaa käytetään pihajärjestelyissä ja parvekkeilla.

Pienkerrostaloissa osalle asunnoista on osoitettu oma piha-alue. Pysäköinti on osoitettu kaavan mukaisesti tonttien itäreunaan. Rakentaminen aloitettaisiin kesän 2021 aikana.

Hakijan D idealuonnoksessa (22.2.2021) esitettiin tonteille yhteensä 27 kpl asuntoja. Asuntojakauma oli 3H+k - 5H+k. Kaikki talot esitettiin II-kerroksisina rivitaloina. Talot noudattavat kaavanmukaista viuhkamaista asetelua. Julkisivuissa on esitetty käytettäväksi puuta. Julkisivujen värimaailmaa on päivitetty nykypäivän väreille, kuitenkin niin, että kunnioitetaan suunnitteluohjeen värimaailmaa.

Idealuonnoksen idea on poiketa tyypillisistä rivitalon suunnitteluperiaatteista ja tarjota omakotitalomaista ja korkealaatuaista asumista tiiviissä asuinympäristössä. Kaikille asunnoille on idealuonnoksessa osoitettu oma pihasauna, jonne on kulkuyhteys katetun terassin kautta. Pihasaunat rajaavat atrium-henkisen sisäpihan asunnoille ja tarjoavat näkösuojaa ja lisäävät yksityisyyttä asunnoissa. Kaikille huoneistoille on osoitettu oma piha-alue. Pysäköinti on osoitettu kaavan mukaisesti tonttien itäreunaan. Rakentaminen aloitettaisiin syksyn 2021 aikana ja rakentamisaika olisi noin 18 kuukautta.

Valintaryhmä teki arvioinnin ja esittää Kirkonseudun Kultaniityn tonttien 89 / 1 ja 2 laatukilpailun voittajaksi pisteytyksen ja tarkentavien neuvotteluiden pohjalta RJP Rakennus Oy:tä (hakija D). Ehdotus noudattelee kaavaa ja kunnioittaa suunnitteluohjeita. Suunnitelmalla pyritään rakentamaan asukkaille mahdollisimman hyvää ja laadukasta asuinympäristöä. Valintaryhmä arvosti uudenlaista suunnittelua perinteistä rivitalokomplekseista.

Tontin saaneen tulee toimittaa tilaajavastuuraportti tai muu selvitys hankkeen toteuttamisen edellyttämistä mm. taloudellisesta tilanteesta ennen varaussopimuksen allekirjoittamista.

Oheismateriaali - Idealuonnokset C ja D (22.2.2021)
- Hakijoiden pisteytys

Lisätiedot kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4321 ja
kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh. 044 481 1312
sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Vt. kaupunginjohtaja ehdottaa
Kaupunginhallitus päättää

1. myydä tai vuokrata 22.2.2021 mennessä haettavana olleen Kirkonseudun Kultaniityn asuinrakennusten korttelialue A-1-tontit 89 / 1 ja 2 RJP Rakennus Oy:lle ja
2. valtuuttaa kaavoituspäällikön päättämään valintakriteereiden mukaisesti, mahdollisen peruutuksella vapautuneiden tonttien luovuttamisesta hyväksyttävälle ostajille tai vuokraajille.

Päätös

Hyväksyttiin.

Mika Kotiranta poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela poistui kokouksesta tämän asian jälkeen klo 15.21
