

Kuloistenniityn tontinluovutuskilpailu, rivitalotontit - kilpailuohjelma

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 8

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Suvi Rantamäki,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Kuloistenniitty 1 -asemakaava on saanut lainvoiman 15.12.2021. Kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 31.1.2022 alueen tonttien luovutustavaksi tarjouskilpailun, joka toteutetaan tontin hinnan ja laadullisien kriteerien yhdistelmänä (§ 16). Alueen tonttien luovutusmuotona on vuokraus, jossa vuosivuokra on 5 % hyväksytyt tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. Tarjouskilpailun laadulliset kriteerit valmistelee ja tarjoukset käsittelee kaupunkikehitysjaosto tai sen nimeämä erillinen valintaraati.

Kaavoituspalvelut on aloittanut valmistelun Kuloistenniityn rivitalotonttien suunnittelukilpailun järjestämiseksi vuoden 2025 aikana. Kilpailu järjestetään avoimena tontinluovutuskilpailuna, johon voivat osallistua kaikki tahot, jotka kykenevät suunnittelemaan ja toteuttamaan esittämänsä kilpailukohteen rakennushankkeen tonttikohtaisen rakentamisveloitteen mukaisessa aikataulussa.

Kilpailualueita on Kuloistenniityn AR-25 -asemakaavamääräyksellä olevat korttelit 6086, 6087, 6088 ja 6089. Kaikilla alueen tonteilla on rakennusoikeutta 1200 km². Kortteliin 6089 kuuluu kaksi tonttia. Kaikkien tonttien yhteenlaskettu ala on yhteensä 16 hehtaaria.

Liitteenä on kartta, johon on rajattu tontinluovutuskilpailua koskevat korttelit. Oheismateriaalina on voimassa olevat asemakaavamääräykset.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunkikehitysjaosto <ol style="list-style-type: none">1. merkitsee valmistelun tilan tiedoksi2. nimeää kilpailun tuomaristoon jäsenet.
Päätös	Kaupunkikehitysjaosto päätti yksimielisesti <ol style="list-style-type: none">1. merkitä valmistelun tilan tiedoksi2. nimetä kilpailun tuomaristoon Hannele Lehto-Laurilan, Mikko Kangasojan ja Niko Toivosen.

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Kaavoituspalvelut on jatkanut Kuloistenniitty 1 -asemakaava-alueen rivitalokortteleita 6086–6089 koskevan tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelman ja siihen liittyvän aineiston valmistelua. Kilpailukohteet sijaitsevat osoitteissa Kuloistenniitynkatu 10, 12, 14 sekä 16 ja 18. Kilpailuohjelmaa on tarkistettu kauttaaltaan täydentäen siihen mm. suunnittelun lähtötietoja ja kilpailuteknisiä ohjeita sekä seuraavat kilpailun tavoitteet ja arviointiperusteet:

Kilpailun tavoitteet

Tontinluovutuskilpailun tavoitteena on laadukkaan ja viihtyisän asuinympäristön toteuttaminen. Rakentamisen tulee muodostaa alueelle korttelikohtaisesti yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä.

Kilpailun järjestäjä pyytää erillisiä kilpailuehdotuksia neljän rivitalokorttelin (korttelit 6086–6089) toteutuksesta. Jokainen kortteli on oma erillinen kilpailukohteensa eli ehdotuksen voi jättää halutessaan yhdestä tai useammasta rivitalokorttelista. Samalle korttelille voi jättää useamman erillisen kilpailuehdotuksen.

Tavoitteena on valita kilpailuehdotusten joukosta yksi toteuttamiskelpoinen voittajaehdotus kullekin neljälle kilpailukohteelle. Arviointiryhmä voi lisäksi halutessaan valita varasijoille 1–2 ehdotusta siltä varalta, että voittaja luopuu hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä toteuttaa hanketta.

Kilpailun arviointiperusteet

Kaikki ehdotukset kilpailun neljästä kohteesta arvioidaan alla esitetyillä kriteereillä suhteessa kilpailun tavoiteisiin ja kilpailuohjelman sisältöön. Raision kaupunki varaa itselleen mahdollisuuden hylätä tai hyväksyä tehdyt ehdotukset.

Kilpailuehdotusten arvioinnissa painottuvat:

- Hinta (hintatarjouksen tulee olla vähintään 155 €/k-m²)
- Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu
- Tontin suunnittelu ja -piha-alueet
- Kestävyys
- Tilaratkaisut

Aikataulu

Aikataulutavoitteena on, että

- kilpailuun liittyvä kilpailuohjelma ja ladattava lähtöaineisto viimeistellään huhtikuun 2025 aikana
- kilpailuohjelma ja lähtöaineisto asetetaan kaupungin internetsivuille 6.5.2025, jolloin kilpailu käynnistyy
- kilpailuaika päättyy 11.9.2025
- arviointiryhmä pyrkii tekemään valinnan ja julkistamaan kilpailun tulokset marraskuun loppuun 2025 mennessä
- tontinvaraamispäätökset käsitellään kaupunginhallituksen kokouksessa vuoden 2025 loppuun mennessä.

Liitteenä on Kuloistenniityn rivitalokorttelien tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma (kk-jaosto 25.3.2025).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto

1. hyväksyy kilpailuohjelman tavoitteet
2. hyväksyy kilpailun arviointiperusteet
3. nimeää lopullisen tuomariston
4. merkitsee valmistelun aikataulun tiedoksi
5. hyväksyy liitteenä olevan 25.3.2025 päivätyn kilpailuohjelman ja oikeuttaa kaavoituspalvelut tekemään kilpailuohjelmaan ja aineistoon tarvittavat muutokset ja tarkistukset kilpailun käynnistämiseksi.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti ja nimesi kilpailun lopulliseen tuomaristoon kaupunginjohtaja Eero Vainion, kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattilan, kaupunginarkkitehti Emma Kaitaan sekä kaupunkikehitysjaoston jäsenet Hannele Lehto-Laurilan, Mikko Kangasojan ja Niko Toivosen.