

Elinvoimalautakunta
Elinvoimalautakunta

§ 66
§ 3

29.08.2018
09.01.2019

Satama-alueen ideakilpailu

2658/14.02/2018

Elvoltk 29.08.2018 § 66

Valmistelija: elinvoimajohtaja Heikki Mäkilä,
puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Kaupunki omistaa Heinolan satama-alueen ympäristössä Maaherrankadun varrella useita käyttämättömiä rakennuksia. Erityisesti vanha kirjasto ja sen vieressä olevat puurakennukset sijaitsevat otollisella paikalla matkailua ja vapaa-aikaa ajatellen. Alueella on mahdollisuuksia myös esimerkiksi kylpylän alueen yksityisen palvelutarjonnan kehittämiseen. Niinikään Maaherrankadun päiväkotirakennuksen käyttöä on mahdollista tarkastella tässä yhteydessä.

Monet rakennukset vaatisivat kunnostustöitä, mutta kunnostaminen ilman, että käyttötarkoitus on selvillä, voi johtaa turhiin investointeihin. Olisikin tarkoituksenmukaista, että investointeja tekisivät ne, jotka rakennuksia haluaisivat ottaa käyttöön.

Kaupungin ja sen elinvoimaisuuden kannalta olisi erittäin tärkeää saada alue "henkiin". Se olisi taloudellista ja kaikin tavoin kaupunkistrategian mukaista. Nykyisellä toimintatavalla se ei ole tapahtunut. Kiinteistöjä ei tarjota aktiivisesti vuokralle, eikä kiinnostuneiden kanssa voida tehdä vuokrasopimuksia ensimmäisen kiinnostuneen ilmaantuessa, koska on tarjottava kaikille tasapuolisesti mahdollisuutta. Kaupungin olisi pystyttävä ohjaamaan alueen käyttöä kokonaisuutena eikä toisistaan irrallisina kohteina. Aluetta ja sen potentiaalia on markkinoitava, ja on annettava kiinnostuneille helppo tapa edetä. Olisi tarpeen kuulla myös kokonaan uudenlaisia ideoita, joilla olisi realistinen toteutusvalmius.

Kaupunki tarvitsee ideoita ja niiden toteuttajia. Toteuttajat tarvitsevat reunaehdoja, joiden mukaan heidän odotetaan toimivan. Mahdollisia toteuttajia on etsittävä lähtökohtaisesti koko Suomesta, ei ainoastaan paikallisesti.

Hyvien ideoiden keräämiseksi on suunniteltu ideakilpailua. Tätä varten tarvitaan markkinointimateriaalia ja kampanjointia, jolla ideoita voidaan saada arvioitaviksi. Tarvitaan myös kriteeristö, jonka mukaan ideoita voidaan asettaa paremmuusjärjestykseen. Tarvitaan prosessi, jossa parhaiden konseptien toteuttajien kanssa voidaan edetä neuvottelumenettelyllä kohti toteutusta. Tarvittaneen myös

päätöksiä hinnoittelusta ja sopimusmalleista, joita tulnaisiin käyttämään. Mahdollisesti tarvitaan kaavapäätöksiä, mikäli se ideoiden toteuttamisen näkökulmasta olisi tarkoituksenmukaista.

Siksi tarvitaan myös laajaa yhteistyötä kaupungin eri toimielinten välillä, jotta tämä saadaan toteutumaan. Erityisen tärkeää on elinvoiman ja tekniikan välinen yhteistyö.

Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus valmistella ideakilpailun toteutusta ja määritellä kohteet, tavoitteet, valintakriteeristöt, toimintatavat ja reunaehdot.

Sen jälkeen päätetään erikseen toteutuksen käynnistämisestä.

Tavoitteena on edetä niin nopeasti, että ideoista voisi syntyä käytännön toteutuksia jo ensi kesäkaudelle.

Ehdotus: Elinvoimajohtaja (HM): Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä satama-alueen ideakilpailun valmistelun ja pyytää teknistä lautakuntaa omalta osaltaan hyväksymään valmistelun ja osallistumisen asian edistämiseen.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Sähköposti tekninen lautakunta
teknisen toimen johtaja
kiinteistöpäällikkö
kaupunginhallitus
kaupunginjohtaja

Elvoltk 09.01.2019 § 3

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen,
puh. 044 769 4370, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Satama-alueen ideakilpailun valmistelua on jatkettu siten, että kilpailuun kytketään neljän kilpailualueella sijaitsevan rakennuksen myynti (tai vuokraus) tarjouskilpailun perusteella. Kilpailulla etsitään toimijoita, jotka näkevät alueessa mahdollisuuksia ja kehittävät rakennukset liiketaloudellisesti ja toiminnallisesti sopivaan käyttöön.

Kilpailualue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Heinolan Perspektiivi) ja Heinolan kansallista kaupunkipuistoa. Heinolan identiteetti ja juuret kylpyläkaupunkina ovat alueen kehittämisen lähtökohtana. Kilpailun pyrkimyksenä on kehitysideoinnin ohella lisätä ymmärrystä siitä, mitä pidetään kilpailualueen tärkeimpinä ominaisuuksina ja mitä epäkohtina. Tavoitteena on saada historia ja nykyisyys kohtaamaan.

Kilpailun toteuttaminen on kaavoitusohjelmassa ja se liittyy myös valtuustoaloitteeseen / Kylpylän vanhan päärakennuksen kunnostaminen toiminnalliseen käyttöön / Pekka Moilanen ym. (252/10.03.02.00/2017), jätetty 29.8.2016.

Heinolan kaupungin pyrkimyksenä on luopua rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä. Tarjous- ja ideakilpailulla haetaan rakennuksille uusia omistajia/käyttäjiä, joilla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa suojellut/suojelluiksi tarkoitetut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa. Kilpailulla haetaan toimijoita, jotka voivat kilpailuun osallistumalla luoda edellytykset ideansa mukaiseen taloudelliseen toimintaan alueella.

Kilpailun kohteena olevat rakennukset ja yleiset alueet:

Tarjouskilpailun kohteena olevat rakennukset sijaitsevat tonteilla 111-1-19-20 ja 111-1-1-5, jotka ovat kaupungin omistuksessa eikä niitä ole vuokrattu. Tontilla 111-1-19-20 sijaitsee n. vuonna 1900 rakennettu hirsirakenteinen päiväkotirakennus. Tontilla 111-1-1-5 sijaitsee kolme rakennusta: kylpylän vuonna 1931 rakennettu tiilirakenteinen päärakennus, vuonna 1931 rakennettu hirsirakenteinen kuivahoitotorakennus ja 1800-luvulla rakennettu hirsirakenteinen asuinrakennus. Kylpylän alueen rakennukset ovat olleet pääosin käyttämättöminä jo vuosia. Maaherrankadun päiväkodin päiväkotitoiminta on myös päättynyt. Kylpyläalueen kuivahoitotorakennuksessa on vuokralaisia.

Voimassa olevassa asemakaavassa päiväkodin tontti 111-1-19-20 on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-12). Entisen kylpylän tontti 111-1-1-5 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Alueiden asemakaavat eivät ole ajantasaisia. Päiväkodin tontin asemakaavan muutos on vireillä.

Ideakilpailun kohteena on tarjouskilpailun tonttien lisäksi seuraavat yleiset alueet: satama-alue 1L400, uimaranta-alue 1U100, Vanhan sahan rannan puistoalue 1P400, Kylpylänpuisto 1P500, Rantapuiston länsiosa 1P100 sekä näihin liittyvät vesi- ja katualueet.

Kilpailun pääpiirteet:

Tarjouskilpailun (kilpailuosio 1) tarkoituksena on löytää rakennuksille toteutuskelpoiset ratkaisut ja toteuttajat sekä neuvotella näiden kanssa kaupan esisopimus osto- ja toteutusehtoineen. Voittajat vastaavat rakennusten kunnostamisesta ja muista toteutus- ja rasitejärjestelyistä. Rakennuksille ei aseteta pohjahintaa. Kaupungin tarkoituksena on esisopimuksen tekemisen jälkeen kaavoittaa tontit voittaneiden

suunnitelmien mukaisesti, myydä tai vuokrata rakennukset ja vuokrata maapohja pitkäaikaisilla sopimuksilla heti, kun asemakaavan muutokset ovat tulleet voimaan. Myynti / vuokraus voidaan tehdä aiemminkin, mikäli toteutus ei vaadi kaavamuutosta tai on mahdollista poikkeamislupajärjestelyin.

Täydennysrakennusoikeuden käyttö on mahdollista vain nykyisille rakennuksille alisteisesti ja perustuen olemassa olevan rakennuskannan käyttöön ja alueen luonteeseen soveltuvan toiminnan tukemiseen.

Kaikki myytävät/vuokrattavat rakennukset ovat joko suojeltuja tai tarkoitettu suojella, koska ne sisältyvät arvokkaihin kulttuuriympäristöalueisiin. Rakennusten purkamismahdollisuus voidaan tutkia ainoastaan asemakaavan muutoksen kautta. Kaupungin lisäksi myös museoviranomainen, ympäristöministeriö ja ympäristöhallinto (ELY) valvovat alueen suojeluarvojen säilymistä.

Korjausperiaatteista:

Kaupunki on teettänyt rakennuksista kuntoselvitykset, jotka annetaan kilpailijoille tiedoksi. Rakennusten käyttö vaatii mittavia kunnostustoimia.

Uudisrakentamista koskevista esteettömyysvaatimuksista voidaan hakea poikkeusta. Tavoitteena on, että yleisötilat ovat esteettömiä ja rakennusten muissa kerroksissa olevia toimintoja vastaavia tiloja löytyy aina esteettömistä kerroksista, jolloin erityyppisten tilojen saavutettavuuden suhteen ei synny rajoitetta (MRL 118 §, esteettömyysasetus, tarveharkinta historiallisesti arvokkaissa kohteissa).

Ideakilpailun (kilpailuosio 2) tarkoituksena on löytää ideoita ja niiden toteuttajia kehittämään kansallisen kaupunkipuiston ydinaluetta yleisillä alueilla.

Kilpailuohjelmaluonnoksessa (liite 1) suunnitteluperiaatteet, jotka koskevat molempia kilpailuosioita on määritelty seuraavasti:

Suunnittelun reunaehtoina ovat alueen arvoista johdetut kaupunkikuvalliset ja maisemalliset lähtökohdat, toiminnalliset lähtökohdat, rakennussuojelulliset lähtökohdat sekä pysäköinnin, huollon ja yhdyskuntateknisen huollon lähtökohdat.

- Kylpylän korttelialue tulee säilyttää pääosin avoimena, julkisena alueena.
- Vesialueelle tulevat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemahistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.
- Rakennusten käyttö tulee olla alueen luonteeseen soveltuvaa.
- Toiminnan tulee ensisijaisesti sijoittua nykyisiin rakennuksiin. Asuminen on mahdollista, mikäli se on kokonaiskonseptin kan-

nalta riittävän perusteltua ja mahdollistaa koko alueen tavoitteiden toteutumisen. Lisäksi tulee varmistaa esitettyjen rakennusten soveltuvuus asuinkäyttöön. Eduksi katsotaan, jos käyttö sisältää kaupunkilaisille avoimia toimintoja ja rakennuksiin sijoitetaan liike- ja asiakaspalvelutiloja.

- Liikennejärjestelyt eivät saa vaarantaa alueen arvoja.
- Valtakunnallisesti merkittävälle Heinolan Perpektiivi –nimiselle kulttuuriympäristöalueelle sijoittuvien rakennusten ja niiden ympäristön vaaliminen on alueen kehittämisen lähtökohtana.
- Mahdollinen lisärakentaminen on vähäistä, suunnitteluperiaatteisiin lisärakennusoikeutta ei erikseen määritellä.
- Maaherrankadun päiväkodin (111-1-19-20) tontti voidaan muodostaa asemakaavaprosessin kautta toiminnalle sopivan kokoiseksi.

Puisto- ja satama-alueista

Asemakaavan mukaiset yleiset alueet ovat kaikille avoimia alueita ja ne kuuluvat kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaupunkipuistosta on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma. Puistot ovat kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus ja kaupunkipuistoon kuuluvia kiinteistöjä tulee kehittää siten, että toiminta tukee puiston kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Osallistumisoikeus

Kilpailu on avoin kilpailu, johon voivat osallistua kaikki, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan hankkeen kilpailuehtoja noudattaen. Kilpailijoiden kelpoisuus (taloudelliset ja rahoituskelliset edellytykset ja yhteiskunnallisten velvoitteiden noudattaminen) tarkistetaan ennen kilpailuehdotusten arviointia.

Arvostelukriteerit

Kilpailuohjelmaluonnoksessa on esitetty kilpailun molempien osuuk-sien arvostelukriteerit.

Kilpailun voittajista päättää kilpailuohjelmassa nimetty arviointiryhmä ja rakennuksen myynnin esisopimuksista ja rakennuksen myymisestä sekä tonttien/määräalojen vuokraamisesta päätetään hallintosäännön tai muun ohjeistuksen mukaisesti. Tontin/määräalan vuokrasopimukseen sisällytetään toteuttamisvelvoite ja sanktiot toteutuksen laiminlyömisestä.

Rakennusten myynti ja maanpohjan vuokraus

Tarjouskilpailuosion (osio 1) kilpailuohjelmassa pyydetään rakennusten tulevien käyttötarkoitusten ja korjaustoimenpiteiden lisäksi tarjousta rakennusten ostamisesta tai vuokraamisesta.

Ideakilpailuosiossa (osio 2) yleisille alueille kohdistuvien toimien toteuttamiseksi voittajille vuokrataan tarpeelliset määräalat erikseen

määriteltäväksi ajaksi.

Kaupungin omistamaa maapohjaa ei myydä vaan se vuokrataan 30 vuodeksi. Kiinteistön markkinaperusteinen vuokrataso määritetään ennen kilpailun alkamista puolueettoman arvioijan toimesta. Kaupunginhallitus hyväksyy hinnan erillisessä valmistelussa.

Esityslistan liitteenä 2 on kilpailuohjelmaluonnos, ote voimassa olevasta asemakaavasta sekä kartta kilpailualueesta.

Elinvoimajohtajan (HM) ehdotus:

Elinvoimalautakunta päättää

1) hyväksyä Satama-alueen tarjous- ja ideakilpailun ohjelmaluonnoksen, siinä määritellyt kilpailun pääperiaatteet ja arviointiryhmän sekä valtuuttaa elinvoimatoimialan tarvittaessa tarkentamaan kilpailuohjelmaa ja toimeenpanemaan kilpailun,

2) pyytää tekniseltä lautakunnalta lausunnon kilpailuohjelman luonnoksesta ennen kilpailun toimeenpanoa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Jäsenet Tähkänen ja Hakala poistuivat tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 19.35.

Pöytäkirjan liitteenä 1 kilpailuohjelmaluonnos.

Muutoksenhaku:

muutoksenhakukielto

Tiedoksianto:

Sähköposti

tekninen lautakunta