

# Kylpylänpuiston tarjous- ja ideakilpailun loppuraportti

## 1. Tarjous- ja ideakilpailun tausta ja tarkoitus

Heinolan kaupungin elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan 29.8.2018 hyväksyä satama-alueen ideakilpailun valmistelun ja pyysi myös teknistä lautakuntaa hyväksyä valmistelun ja osallistumisen kilpailun toteuttamiseen. Elinvoimalautakunta hyväksyi 9.1. idea- ja tarjouskilpailun toimeenpanon ja kilpailuohjelman luonnoksen. Tekninen lautakunta hyväksyi tämän omalta osaltaan kokouksessaan 15.1.2019.

Ideakilpailun tavoitteena oli kaupungin elinvoimaisuuden kehittäminen saamalla avainpaikoilla kylpylän alueella olevat alueet rakennukset aktiiviseen, elinvoimaisuutta lisäävään käyttöön, joka varmistaa rakennusten ylläpidon ja mahdollistaa myös lisärakentamisen, ja keräämällä ideoita alueen kehittämiseksi. Kilpailun tarkoituksena oli siis kehittämisideoinnin lisäksi myydä kaupungille tarpeettomat entisen kylpylän rakennukset (3 kpl) ja entisen Maaherrankadun päiväkodin rakennus (Malinin talo).

Aiemmalla reaktiivisella toimintatavalla se ei ollut tapahtunut. Nähtiin, että kaupungin olisi pystyttävä ohjaamaan alueen käyttöä kokonaisuutena eikä toisistaan irrallisina kohteina. Oli selvää, että aluetta ja sen potentiaalia on markkinoitava, ja Idea- ja tarjouskilpailun avulla nähtiin mahdolliseksi tuoda kohteille näkyvyyttä.

Pidettiin myös tärkeänä, että kiinnostuneiden on mahdollisimman helppo edetä. Kilpailun lähtökohtana olikin, että rakennuksilla ei ole pohjahintaa ja tontteja ei myydä. Kaupunginhallitus hinnoitteli tontit, jotta niille voidaan ilmoittaa vuokrahinta. Kilpailuohjelman avulla kuvattiin rakennusten kunto ja se, millaisia tavoitteita kaupungilla tarjousten suhteen oli.

## 2. Kilpailun sisältö

Kilpailuohjelma jaettiin erikseen tarjouskilpailuun ja ideakilpailuun. Ideakilpailuun voivat osallistua kaikki, mutta tarjouskilpailuun osallistujille asetettiin vaatimuksia, joilla haluttiin varmistaa, että tarjoajilla on kaikki edellytykset toteuttaa suunnitelmansa.

Kilpailuohjelma julkaistiin kaupungin www-sivuilla, ja sieltä löytyivät ohjeet ja yhteystiedot kilpailuihin osallistumiseen. Tarjoajien oli luonnollisesti mahdollista päästä tutustumaan kohteisiin.

Kilpailuehdotusten arviointia varten perustettiin arviointiryhmä, johon kuuluivat Heikki Mäkilä, Harri Kuivalainen, Ilpo Hyytiä, Marko Siitari ja Katri Kuivalainen.

## 3. Kilpailun toteutus

Oli selvää, että mahdollisia rakennusten ostajia ja niihin liittyvien suunnitelmien toteuttajia on etsittävä lähtökohtaisesti koko Suomesta, ei ainoastaan paikallisesti.

Oleellinen vaihe kilpailun toteuttamisessa olikin kiinnostuneiden tarjoajien haku markkinointikampanjan avulla. Kampanjamateriaali ja -suunnitelmat tehtiin yhteistyössä mainostoimisto Pii&Waakin kanssa. Lehti-ilmoitukset julkaistiin Itä-Hämeessä ja Etelä-Suomen

sanomissa. Sanoma-konsernin digiverkostossa toteutettiin kampanja, jolla tavoitettiin noin 1,95 miljoonaa kävijää natiivi- ja re-marketing-kampanjoinnilla. Kampanja näkyi mm. kahdesti HS.fi-verkkolehden etusivulla sekä Ilta-Sanomissa. Lisäksi toteutettiin samoilla sisällöillä kohdennettua some-markkinointia. Kaikkiaan tavoitettiin noin 3 miljoonan bruttonäkyvyys, ja sivustokäyntejä kilpailusivustolle tuli noin 20 000.

Markkinointimateriaali oli toteutettu siten, että se toimi samalla asukas- ja matkailumarkkinoinnin tukena herättäen kiinnostusta Heinolaa kohtaan. Sekä näkyvyyden että sivustokäyntien määrän osalta kilpailu onnistui erinomaisesti. Myytäviä rakennuksia esiteltiin useille kiinnostuneille tahoille.

Kilpailun toteutuskustannukset olivat noin 15 000 euroa.

## 4. Saadut ehdotukset

Kilpailu päättyi jatkoajan jälkeen 10.9.2019.

### 4.1 Ideakilpailu

Ideakilpailun tarkoituksena oli aktivoida kaupunkilaisia pohtimaan alueen mahdollisuuksia sekä löytää aktiivisia toimijoita, jotka yhteistyössä kaupungin kanssa kehittäisivät Kylpylänpuiston alueesta vielä merkittävämmän paikan kaupunkilaisille ja matkailijoille.

Ideakilpailun ehdotuksissa toistuivat hyvin alueelle soveltuvat teemat kuten hyvinvointiin liittyvät toiminnot, etenkin saunat, luontomatkailu, taide- ja käsityö, tapahtumat, matonpesupaikat ja sosiaaliset olohuoneet. Ehdotuksissa korostettiin myös paikallisuutta ja yritysyhteistyötä. Maaherranpuiston tenniskenttien alue koettiin monessa kilpailuehdotuksessa paikaksi, joka kaipaa toimenpiteitä.

Ideakilpailun tulokset julkistettiin 16.12. Voittaja oli Jatta Jämsen, jonka ehdotus oli laaja-alainen matkailua edistävä kokonaisuus. Toiseksi mm. saunapalveluideallaan tuli Martti Pöyhönen ja kolmanneksi Tatja Kärkkäinen ehdotti mm. virran hyödyntämistä ja julkisten palveluiden jalkautumista alueelle. Ehdotuksia tuli kaikkiaan kymmenkunta.

Ideakilpailun jälkeen järjestettiin kilpailun palkintojenjakotilaisuuden yhteydessä ideapaja, jossa työstettiin saatuja ideoita edelleen. Kilpailussa ja ideapajassa toistuvasti esiin tulleissa teemoissa oli paljon sellaista, mitä Heinolan alueelta jo löytyy: sauna, tapahtumat, hyvinvointi, hostelli, luontoharrastukset jne. Pohdittavaksi tulisikin ottaa, miten näitä palveluja voitaisiin kokeilla Kylpylänpuiston ja sataman alueella yhteistyössä yritysten ja yhteisöjen kanssa.

Ideakilpailun ideoita jatkojalostaen ollaan toimialojen yhteistyönä ensimmäisinä toimina kunnostamassa Maaherrankadun leikkikenttää ja tenniskenttien aluetta. Kylpylän uimarannalle pyritään myös mahdollistamaan saunatoiminnan laajentaminen.

## 4.2 Tarjouskilpailu

Rakennuksista saatiin kaksi tarjousta seuraavasti:

- tarjous, joka koski kaikkia rakennuksia, mutta tarjouksessa oli mahdollisuus jättää päiväkotirakennus (Malinin talo) pois. Kilpailijalla oli laaja-alaisia Heinolan kannalta kiinnostavia suunnitelmia.
- tarjous Malinin talosta siten, että tontille olisi rakennettu uusi asuinkerrostalo.

Tarjoajien kanssa käytiin neuvotteluja ja annettiin lisää aikaa kilpailijoille tarjousten täydentämiseen ja saadakseen tarjoukset vastaamaan kilpailuohjelmassa esitettyihin vaatimuksiin. Kaupunki on tehnyt myös vastaehdotuksia.

Tarjoaja, joka jätti tarjouksen useammasta rakennuksesta, vetäytyi hankkeesta tammikuun lopussa.

Sen tarjoajan kanssa, joka jätti tarjouksen Malinin talosta, neuvottelut jatkuvat edelleen.

## 5. Johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet

Analyysinä tarjouskilpailun onnistumisesta voi todeta, että:

- Markkinointi oli onnistunutta ja toi kohteille haluttua näkyvyyttä, joka ilmeni kilpailusivustolla käymisinä ja kohteiden esittelyinä
- Kilpailu sinänsä oli myös onnistunut niin ideakilpailun kuin tarjouskilpailun tavoitteiden ja toimenpiteiden osalta, ja sitä ollaan valmiita käyttämään jatkossakin
- Ideakilpailu toi kaupungin kehittämisen lähemmäs asukkaita ja aktivoi ihmisiä esittämään ideoita niin kilpailussa kuin sitä seuranneessa työpajassakin
- Tarjouskilpailussa oli erittäin tärkeää, että tarjoajille oli asetettu selvät kriteerit, jotta mahdolliset suorituskyvyltään puutteelliset tarjoajat voidaan karsia pois jo ennalta; toisaalta kriteereitä on tärkeää asettaa niin, etteivät rajoitukset ole epäoleellisia vaan perusteltuja
- Se, että tarjouskilpailu ei kuitenkaan johtanut haluttuun määrään tarjouksia on asia, johon on löydettävä jatkossa korjaavia toimenpiteitä.

Luonnollinen johtopäätös on, että osittain heikossa kunnossa olevien, tiloiltaan melko eriytyneiden rakennusten myyminen on vaikeaa.

Myytävien kohteiden markkinointia on syytä tehdä jatkossakin samaan tapaan näkyvyyden varmistamiseksi, mutta varsinaiseen potentiaalisten tarjoajien hankintaan on käytettävä täydentäviä keinoja, jotka ovat osoittautuneet toimiviksi yrityspalveluiden sijoittumistoimenpiteiden kohdalla. Käytännössä tämä tarkoittaa toisella tapaa, suoramarkkinointina alan toimijoille. Tämä ei vaadi erillistä projektia vaan voidaan toteuttaa normaalina toimintana. Aktiivisilla myyntitoimilla vaatavienkin kiinteistöjen myynti on kuitenkin mahdollista. Lähtökohtana on, että elinvoimatoimiala kaupunginhallituksen kiinteistöhallinnoinnin periaatteita koskevan päätöksensä 13.1.2020 mukaisesti on päävastuussa tämänkaltaisten kiinteistöjen jatkojalostamisesta.

Malinin talon tonttia koskeva asemakaavan muutos on vireillä. Kaavamuutos on syytä tehdä valmiiksi. Malinin talo tullaan suojelemaan asemakaavalla ja tontti osoittamaan käyttötarkoitukseltaan asumiseen (nykyinen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue). Päiväkodin isolle piha-alueelle osoitetaan toinen tontti asuinkerrostaloa varten. Kaavamuutoksen jälkeen päiväkodin tontti ja kerrostalotontti voidaan myydä myös erikseen.

Kaupungin rooli rakennusten omistajana on pitää rakennukset kunnossa. Rakennukset tulisi siivota ylimääräisestä tavarasta ja välttämättömät kunnostustoimet tulisi tehdä jo tulevan kesän aikana. Jatkossa tulisi pohtia myös mahdollisuutta vuokrata tiloja toimijoille.

Kilpailun yhtenä tarkoituksena on ollut syventää alueen identiteetin ja omaleimaisuuden tuntemusta. Kulttuuriympäristön muutosten tulee olla harkittuja, mutta toisaalta koetaan, että alueen viihtyisyyteen ja elävyyteen pitäisi panostaa nykyistä enemmän.

Arviointiryhmä

Heikki Mäkilä, puheenjohtaja

Harri Kuivalainen

Marko Siitari

Katri Kuivalainen