



KoljonvIRRantien varren liiketontin avoin tontinluovutuskilpailu

Tekninen lautakunta 18.8.2020 § 117

Valmistelu

Valmistelijana kaavoituspäällikkö Sari Niemi, p. 040 830 4366, toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005, kiinteistöinsinööri Sirkku Eloranta, p. 040 355 1838

Valmistelijan selostus

Tekninen toimiala on valmistellut KoljonvIRRantien varren kaavaluonnoksia kaksi kappaletta. Kaavaluonnokset olivat nähtävillä 8.6.-3.7.2020 välisen ajan. Kaavaluonnosten nähtävillä pitämisen jälkeen on valmisteltu tontinluovutuskilpailua Kirkonsalmen koulun alueesta muodostettavasta uudesta kaavaluonnosvaihtoehtojen mukaisesta liiketontista, jossa voi olla ratkaisusta riippuen mukana myös asumisen toimintoja. Kirkonsalmen kivikoulun uusi muodostettava tontti ei ole mukana tontinluovutuskilpailussa.

Kilpailun tarkoituksena on selvittää mahdolliset uudet toimijat suunnittelualueella ja räätälöidä kaavaratkaisua ehdotusvaiheeseen siten, että toteuttajaosapuoli ja alueelle suunnitellut toiminnot ovat jo tiedossa. Siten kaavaehdotusvaiheessa päästää vuorovaikutuksessa toimijoiden kanssa luomaan mahdollisimman toteuttamiskelpoinen suunnitelma.

Tontinluovutuskilpailussa on päädytty seuraavaan aikatauluun:

Hakumenettely alkaa 24.08.2020

Kysymysten jättö 31.8.2020

Vastaukset kysymyksiin 4.9.2020

Hakumenettely päättyy 21.09.2020

Valinta ja tulosten julkistaminen 27.10.2020

Kilpailuohjelmassa on esillä valintakriteerit, jotka ovat seuraavat:

Toiminnan laatu (40 %)

Investointi ja toteuttamisaikataulu (10%)

Suunnittelijavalinta (10 %)

Tonttialueesta tarjottu hinta €/m² tai asumisen osalta €/km²(40%)

Pohjahintana liikerakentamisen osalta on 25 €/tontti-m² ja asumisen osalta 75 €/k-m². Pohjahinnat perustuvat kaupunginvaltuuston vahvistamiin hintoihin vastaavilla alueilla.



Tontti on osoitettu asemakaavaluonnoksissa yhtenä/kahtena korttelina, mutta se voidaan osoittaa kahteen tai kolmeen osaan ratkaisusta riippuen. Tarjota voi myös pienempää osa-aluetta korttelialueesta. Arviointiryhmä koostuu Iisalmen kaupungin kaupunginhallituksen ja teknisen lautakunnan edustajista, kaupunginjohtajasta, teknisestä toimialajohtajasta, kiinteistöinsinööristä, kaavoituspäälliköstä ja kaupungininsinööristä. Arviointiryhmän sihteerinä toimii asemakaava-arkkitehti.

Arviointiryhmä voi käyttää lisäksi rakennustekniikan ja rakennuskustannusten asiantuntijoita sekä mahdollisesti muita asiantuntijoita. Arviointiryhmä voi halutessaan kuulla myös hakijoita. Arviointiryhmä arvioi ehdotukset. Arviointi sisältää ehdotuskohtaisen kirjallisen arvioinnin ja sitä täydentävän taulukon. Arviointiryhmä tekee tekniselle lautakunnalle esityksen yhteistyökumppanista. Tekninen lautakunta tekee varauspäätöksen.

Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakkoarviointimenettely

1 kansainvälisesti vetovoimainen Iisalmi

Iisalmen liike-elämä palvelee seudullisesti noin 50 000 asukkaan väestöpohjaa, myös yli maakuntarajojen. Liiketonttikysyntää on ollut ja erityisesti kiinnostava alue on KoljonvIRRantien varsi. Liike-elämän toimintaedellytysten turvaaminen on tärkeää Iisalmen vetovoiman näkökulmasta ja siten kaupunkistrategian mukainen. Vaikutus on pitkävaikutteinen ja sillä on erityisiä yritysvaikutuksia siten, että ne toiminnot, jotka eivät mahdu tilavarauksina kaupungin ydinkeskusta-alueelle, saadaan sijoitettua toiminnallisesti muiden liikekeskusten yhteyteen.

3 toimiva ja turvallinen Iisalmi

Toimiva palveluverkko takaa arjen sujuvuuden ja siksi yhdyskuntarakenteen sisällä tapahtuva liike-elämän kehittäminen on tarkoituksenmukaista. Erityisen tärkeää on kehittää keskeisten kulkuyhteyksien varrelle sijoittuvia toimintoja. Myös kevyenliikenteen olosuhteet ovat tärkeä kehittämiskohde KoljonvIRRantien varren kaava-alueella. Palvelujen saavutettavuudella on positiivisia vaikutuksia ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin.

4 vakaan talouden Iisalmi

Liike-elämän palvelujen turvaaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle palvelee myös vakaan talouden tavoitteita.

Lisätietona jaetaan

- Hakuohje



Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta käynnistää KoljonvIRRantien liiketontin avoimen tontinluovutuskilpailun liitteenä olevan kilpailuohjelman mukaisesti.

Päätös

Keskustelun kuluessa toimialajohtaja muutti päätösehdotustaan seuraavasti: Tekninen lautakunta käynnistää KoljonvIRRantien liiketontin avoimen tontinluovutuskilpailun liitteenä olevan kilpailuohjelman mukaisesti huomioiden seuraavat muutokset:

- tonttialueesta tarjottavan hinnan merkitys lasketaan 30%:iin ja laadun sekä investoinnin ja sen toteuttamisaikataulun osuuksia nostetaan molempia 5%:lla
- kohdasta investointi ja toteuttamisaikataulu poistetaan tarkka liikevaihtosumma, joka korvataan termillä taloudelliset toimintaedellytykset

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti toimialajohtajan muutetun päätösehdotuksen.

Kaavoituspäällikkö Sari Niemi oli asiantuntijana kokouksessa.

Muutoksenhaku

1 A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus / hallintojohtaja Tiina Karppinen ja hallintosihteeri Marika Heinonen
toimialajohtaja Kari Nissinen
kaavoituspäällikkö Sari Niemi
kaupungininsinööri Jyrki Könttä
kiinteistöinsinööri Sirkku Eloranta

Tekninen lautakunta 27.10.2020 § 165

Valmistelu

Valmistelijoina kaavoituspäällikkö, Sari Niemi p. 040 830 4366 ja toimialajohtaja, Kari Nissinen p. 040 669 1005

Valmistelijan selostus

KoljonvIRRantien varren tontinluovutuskilpailun tuloksena saapui yksi ehdotus, joka täytti kilpailuehdot. Ehdotuksessa on esitetty 1 ha:n suuruisen alueen varaamista päivittäistavarakaupalle korttelin eteläosassa. Arviointiryhmä arvioi ensin ehdotuksen laadullisesti ja se sai laatupisteitä yhteensä 58 maksimipistemäärän ollessa 70.



Laatuarvioinnin jälkeen arviointiryhmä avasi hintakuoren ja tarjottu tonttihinna oli 27 €/k-m². Pohjahinta oli 25 €/k-m². Hintapisteitä ehdotus sai maksimin eli 30 pistettä.

Ehdotuksen laatu- ja hintapisteiden yhteenlaskettu pistemäärä on 88/100.

Arviointiryhmä päätti esittää tekniselle lautakunnalle sopimuksen tekemisestä tämän toimijan kanssa. Tekninen toimiala on valmistellut sopimuksen nimeltä: Kirkonsalmen entisen koulun tontin (osaa tontista) asemakaavoittamista ja toteuttamista sekä tontin luovutusta koskeva sopimus.

Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakkoarviointimenettely

Päätös toteuttaa strategian tavoitetta

1 kansainvälisesti vetovoimainen Iisalmi

Iisalmen liike-elämä palvelee seudullisesti noin 50 000 asukkaan väestöpohjaa, myös yli maakuntarajojen. Liiketonttikysyntää on ollut ja erityisesti kiinnostava alue on Koljonvիրrantien varsi. Liike-elämän toimintaedellytysten turvaaminen on tärkeää Iisalmen vetovoiman näkökulmasta ja siten kaupunkistrategian mukainen. Vaikutus on pitkävaikutteinen ja sillä on erityisiä yritysvaikutuksia siten, että ne toiminnot, jotka eivät mahdu tilavarauksina kaupungin ydinkeskusta-alueelle, saadaan sijoitettua toiminnallisesti muiden liikekeskusten yhteyteen.

4 vakaan talouden Iisalmi

Liike-elämän palvelujen turvaaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle palvelee myös vakaan talouden tavoitteita.

Lisätietona jaetaan

- Arviointiryhmän muistio, ei verkkojulkinen
- Kirkonsalmen entisen koulun tontin (osaa tontista) asemakaavoittamista ja toteuttamista sekä tontin luovutusta koskeva sopimus.
- Liitekartta
- Lehdistötiedote

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää valita kumppaniksi Lidl Suomi Ky:n ja tehdä sopimuksen nimeltä - Kirkonsalmen entisen koulun tontin (osaa tontista) asemakaavoittamista ja toteuttamista sekä tontin luovutusta koskeva sopimus valitun kanssa.

Päätös



Keskustelun kuluessa toimialajohtaja muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

Tekninen lautakunta päättää valita kumppaniksi Lidl Suomi Ky:n ja varata sille tontin eteläosan. Sopimustekstiä tarkennetaan tietyiltä osin ja sopimus tuodaan päätöksentekoon seuraavassa kokouksessa.

Hyväksyttiin toimialajohtajan muutettu päätösehdotus.

Kaavoituspäällikkö Sari Niemi ja asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori olivat kokouksessa asiantuntijoina.

Muutoksenhaku

1 A. Päätöksestä ei saa tehdä kunnallisvalitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Toimenpiteet, otteet

valitulle

kaavoituspäällikkö Sari Niemi

toimialajohtaja Kari Nissinen

kaavoituspäällikkö Sari Niemi

kaupungininsinööri Jyrki Könttä

kiinteistöinsinööri Sirkku Eloranta

elinkeinojohtaja Terho Savolainen

Tekninen lautakunta 9.11.2020 § 185

Valmistelijana kaavoituspäällikkö Sari Niemi, p. 040 830 4366, toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005, kiinteistöinsinööri Sirkku Eloranta, p. 040 355 1838

Valmistelijan selostus

Kirkonsalmen entisen koulun tontin (osaa tontista)

asemakaavoittamista ja toteuttamista sekä tontin luovutusta koskeva sopimus tarkistettiin teknisen toimialan ja elinvoima- ja

konsernipalveluiden puolesta. Sopimustekstistä korjattiin kirjoitus- ja muut tekniset virheet. Sopimus on kaupunginvaltuuston hyväksymän Virranpuiston asemakaavoituksen käynnistämistä ja toteuttamista sekä tonttien luovuttamista koskevan sopimuksen (Kv 8.12.2014 § 129) muotoinen keskeisen sisältönsä osalta sekä vastaa muilta osin Koljonvирrantien varren liikekorttelin avoimen tontinluovutuskilpailun (Tekla 18.8.2020 §117) hakuohjetta.

Kaupungin asettamat lähtökohdat ja muut ehdot sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle:

Kaupunki asettaa lähtökohdat asemakaavoittamiselle, koska

kaupungilla on kaavoitusmonopoli (MRL 20§ Kunnan tehtävät).

Kaupunki ei voi luovuttaa tätä tehtäväänsä muulle taholle. Tätä

kuvataan kilpailuohjelmassa sivulla 11 kohdassa 7 kappaleessa 2.



Kaavan toteuttamisen osalta kaupunki asettaa muut ehdot, jotka koskevat koko aluetta tasapuolisesti. Kyse on maapoliittisesta linjauksesta, joka noudattelee kaupunginvaltuuston hyväksymiä periaatteita esimerkkinä käytetyssä Virranpuiston asemakaavoituksen käynnistämistä ja toteuttamista sekä tonttien luovuttamista koskevassa sopimuksessa (Kv 8.12.2014 §117).

Purettavat rakennukset:

Jotta sopimustekstissä voitaisiin edellyttää rakennusten purkamista muodostettavalta uudelta tontilta sille tulevan uuden toimijan puolesta, olisi tästä pitänyt olla maininta kilpailuohjelmassa. Menettelytapa poikkeaisi vallalla olevasta käytännöstä.

Maaperän pilaantuminen:

Maaperän ja pohjavesien pilaantumista ohjaa Ympäristönsuojelulaki, joten sopimusteksti on tarpeellinen ja lainsäädännön mukainen. Ympäristönsuojelulaissa on määritelty maaperän ja pohjavesien pilaamiskielto. Lisäksi lainsäädännössä on maaperän ja pohjaveden puhdistamisvelvollisuus (Ympäristönsuojelulaki §133). Tontilla ei ole tiedossa pilaantunutta maaperää ELY-keskuksen ylläpitämän valtionhallinnon MATTI-rekisterin perusteella.

Tähän kohtaan sopimuksessa lisätään seuraava lause: Jos pilaantunut maaperä tai pohjavesi ilmenee vasta rakennusvaiheessa, vastaa kaupunki puhdistamisesta yllä esitetyllä tavalla. Mikäli tontilla ilmenee rakentamiseen kelpaamatonta maa-ainesta, on kauppahinnan alentamisesta sovittava erikseen.

Kumppanuusmaksu:

Kilpailuohjelmassa on määritelty kumppanuusmaksu 20 000 €, joka palautetaan tontinluovutuksen yhteydessä. Kilpailuohjelma sivu 4 kohta 1.1.

Kunnallistekniikan kustannusten jakaminen:

Kilpailuohjelmassa sivulla 11 on mainittu se, että osa liikennejärjestelyjen kustannuksista jyvitetään valittujen toimijoiden kesken.

Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakkoarviointimenettely

1 kansainvälisesti vetovoimainen Iisalmi

Iisalmen liike-elämä palvelee seudullisesti noin 50 000 asukkaan väestöpohjaa, myös yli maakuntarajojen. Liiketonttikysyntää on ollut ja erityisesti kiinnostava alue on KoljonvIRRantien varsi. Liike-elämän toimintaedellytysten turvaaminen on tärkeää Iisalmen vetovoiman näkökulmasta ja siten kaupunkistrategian mukainen. Vaikutus on pitkävaikutteinen ja sillä on erityisiä yritysvaikutuksia siten, että ne



toiminnot, jotka eivät mahdu tilavarauksina kaupungin ydinkeskusta-alueelle, saadaan sijoitettua toiminnallisesti muiden liikekeskusten yhteyteen.

3 toimiva ja turvallinen Iisalmi

Toimiva palveluverkko takaa arjen sujuvuuden ja siksi yhdyskuntarakenteen sisällä tapahtuva liike-elämän kehittäminen on tarkoituksenmukaista. Erityisen tärkeää on kehittää keskeisten kulkuyhteyksien varrelle sijoituvia toimintoja. Myös kevyenliikenteen olosuhteet ovat tärkeä kehittämiskohde KoljonvIRRantien varren kaava-alueella. Palvelujen saavutettavuudella on positiivisia vaikutuksia ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin.

4 vakaan talouden Iisalmi

Liike-elämän palvelujen turvaaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle palvelee myös vakaan talouden tavoitteita.

Lisätietona jaetaan

- Kirkonsalmen entisen koulun tontin (osaa tontista) asemakaavoittamista ja toteuttamista sekä tontin luovutusta koskeva sopimus.

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää tehdä sopimuksen nimeltä ”Kirkonsalmen entisen koulun tontin (osaa tontista) asemakaavoittamista ja toteuttamista sekä tontin luovutusta koskevan sopimus” Lidl Suomi Ky:n kanssa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kiinteistöinsinööri Sirkku Eloranta ja kaavoituspäällikkö Sari Niemi olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Muutoksenhaku

2. Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet, otteet

Lidl Suomi Ky
kaavoituspäällikkö Sari Niemi
toimialajohtaja Kari Nissinen
kaavoituspäällikkö Sari Niemi
kaupungininsinööri Jyrki Könttä
kiinteistöinsinööri Sirkku Eloranta
elinkeinojohtaja Terho Savolainen