

## Kunnantien kumppanihakku 2023

### Kunnantien asemakaavan muutos, asemakaava nro 843





## Yleistä

Kangasalan kaupunki hakee kumppanikseen yhteenliittymää/konsortiota Kunnantien asemakaavan muutokseen. Kaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.11.-9.12.2022 ja hakumenettelyn tavoitteena on löytää sopivat kumppanit työstämään asemakaavaehdotus yhdessä kaupungin kanssa hyväksyntään.. Alue varataan kumppanille myöhempää tontinluovutusta varten. Kumppanihakua toteutetaan avoimena kilpailuna. Osallistujille ei makseta palkkiota. Kaupunki pidättää oikeuden keskeyttää kumppanin tuloksettomana tai keskeyttää tontinluovutuksen, mikäli kumppanin toteutusaikataulu poikkeaa merkittävästi (yli 2 vuodella) hakemuksessa esitetystä.

## Aikataulu

- Kumppanihakua alkaa 4.4.2023 ja päättyy 14.8.2023.
- Kysymysten jättö hakuun liittyen 30.6.2023 mennessä osoitteeseen: [kaavoitus@kangasala.fi](mailto:kaavoitus@kangasala.fi)
- Hakijoiden alustava karsinta ja 3 kumppaniehdokkaan kutsuminen suunnitelman esittelyyn (tarvittaessa)
- Kumppanin valinta 28.8.2023

- Valitun kumppanin julkaiseminen 29.8.2023 Kangasalan kaupungin internetsivuilla osoitteessa [www.kangasala.fi/kunnantienkumppanihakuk](http://www.kangasala.fi/kunnantienkumppanihakuk)

## Haun kohde

Kaupunki on valmistellut suunnittelualueelle kolme asemakaavaluonnosvaihtoehtoa, jotka asetettiin nähtäville 10.11-9.12.2022 väliseksi ajaksi Luonnoksissa esitettiin kaupungin ydinkeskustan elinvoimaa edistäviä ratkaisuja, jotka rajaisivat ja jäsentäisivät alueen nykyistä katutilaa säilyttäen kuitenkin Kangasalle ominaisen harjumaiseman roolin kaupunkikuvassa. Kaavan luonnosvaihtoehdoissa esitettiin toisistaan poikkeavat toteutukset asukasmäärän, toimitilojen laajuuden, pinnoittamattoman maanpinnan osan, kaupunkikuvan ja maiseman osalta.

Saadun palautteen ja tehtyjen analyysien pohjalta asemakaavaehdotuksen suuntaviivoja on hahmoteltu liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti.

## Tavoitteet

Asemakaavaprosessin aikaisella kumppanihaulla tavoitellaan taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa olevaa ratkaisua maastonmuodoiltaan ja nykyiseltä rakennuskannaltaan haastavaan ja kaupunkikuvallisesti sekä keskustan elinvoimaa tukevien tilojen osalta korkeaa vaatimustasoa edellyttävään paikkaan. Alueelle tavoitellaan kaupunkikuvallisesti laadukasta ratkaisua, joka huomioi harjumaiseman ja kaartuvan Kuohunharjuntien, edistäen samalla ydinkeskustan elinvoimaa. Tarkoitus on mahdollistaa Kuohunharjuntien varren tehokas rakentaminen ja maksimoida harjun pinnoittamattomaksi ja vehreäksi jäävä osa. Tavoiteltavia ratkaisuja ovat hallintamuodoiltaan ja tilaratkaisuiltaan monipuolinen, monimuotoiset lähipalvelut katutasoon mahdollistava kokonaisuus, jossa on huomioitu korttelivihreys, tehokkaat pysäköintiratkaisut ja asuinympäristön laatu

Kohteen sijoittumisesta ja nykyisten rakennusten kunnosta johtuen hankkeelle katsotaan eduksi nopea, mutta uskottava toteutusaikataulu ja riittävä rahoituspohja.

## Edellytykset osallistua hakuun

Haku on avoin kaikille kokoonpanoltaan sellaisille yrityksille ja yritysten yhteenliittymille, jotka kykenevät suunnittelemaan ja toteuttamaan esittämänsä hankekokonaisuuden. Hakijalla tulee olla riittävät taloudelliset tai rahoitukselliset edellytykset ehdotuksensa toteuttamiseksi. Hakija voidaan sulkea pois hausta, jos sen taloudellinen tilanne tai tekninen suorituskyky arvioidaan riittämättömäksi. Kangasalan kaupungilla on oikeus tarkastaa hakijoiden tietoja eri tietolähteistä, kuten esimerkiksi Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän (YTJ), RALA ry:n, Tilaajavastuu.fi

tai Suomen Asiakastieto Oy:n palveluista. Kangasalan kaupunki voi milloin tahansa ennen hakumenettelyn ratkaisua pyytää taloudellisia tai tilaajavastuulaissa mainittuja selvityksiä. Yrityksellä tai yritysten yhteenliittymällä tulee lisäksi olla vähintään yksi tontinkäytöltään tehokas kerrostaloreferenssi viimeisen viiden vuoden ajalta.

### **Alueen kaavarunko (kaavaluonnokset) ja suunnitteluperiaatteet**

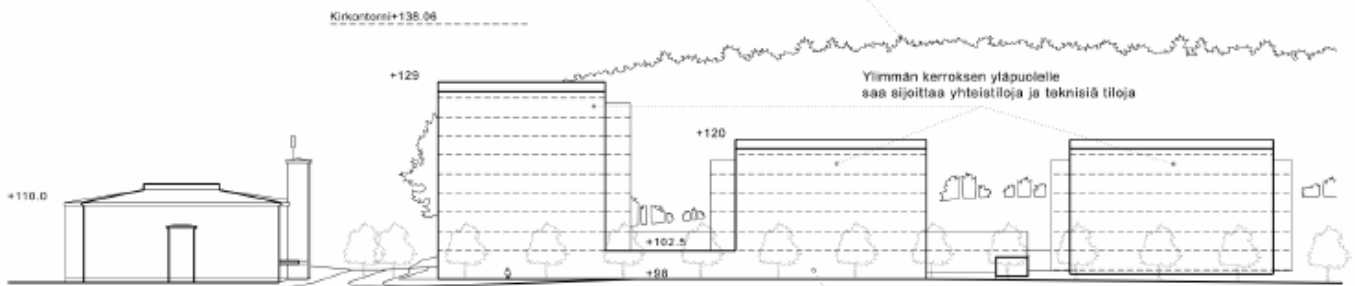
Nähtävillä olleet asemakaavaluonnokset ovat saatavilla Kangasalan kaupungin sivuilta osoitteesta: [Nähtävillä ja vireillä olevia asemakaavoja - Kangasala](#). Asemakaavaehdotus laaditaan luonnosten ja näistä saadun palautteen pohjalta. Asemakaavaehdotuksen tarkentuessa alueelle tullaan teettämään hulevesiselvitys ja meluselvitys.

Valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta on tehty seuraavia linjauksia kaavan jatkokehitykseen:

1. Rakentaminen ja pysäköinti sijoitetaan pääosin Kuohunharjuntien ja Kunnantien varteen
2. Harjun lakialue säilytetään puustoisena ja pinnoittamattomana
3. Rakennukset eivät nouse kaukomaisemassa harjupuuston muodostaman silhuetin yläpuolelle
4. Kuohunharjuntien varteen on sijoitettava merkittävä määrä liike- ja palvelutiloja
5. Rakennusten arkkitehtuuri on sovitettava lähialueella säilytettävään rakennuskantaan kuten kaupungintaloon
6. Suunnitelmassa on huomioitava Pikkuharjun näkyminen Kuohunharjuntielle ja uudisrakennusten rooli Kuohunharjuntiellä ja näkymän päätteenä Kangasalatalolta ja kirkolta lähestyttäessä

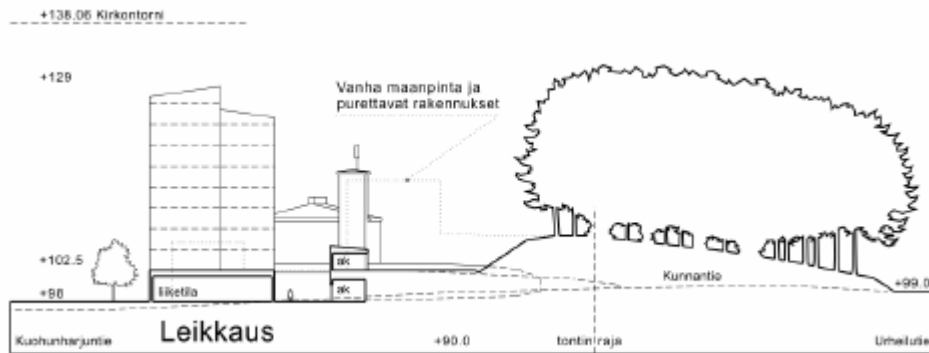


Puuston silhuetin korkeus arvioitu laserkeilausaineistosta



Katujulkisivu Kuuhunharjuntielle

1.kerros korkeampi ja julkisivumateriaaliltaan sekä jäsentelyltään ylempistä kerroksista erottuva "jelusta".



## Aineisto hakuun osallistumista varten

Tämän haun asiakirjoja ovat:

- Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (pdf)
- Asemakaavaehdotuksen suuntaviivojen hahmotelma (pdf ja dwg)
- Asemakaavaehdotuksen hahmotelman massamallit maisemassa (pdf)
- Valokuvat tärkeimmistä suunnista
- Muut suunnittelun lähtöaineistot ovat selattavissa karttapalvelussa [Sweco - UI](#) ja tilattavissa osoitteesta [pami.tilaus@kangasala.fi](mailto:pami.tilaus@kangasala.fi) (mm. laserkeilaus-aineisto Kangasalan keskustasta)

Hakuaineisto löytyy kaupungin internetsivuilta osoitteesta [www.kangasala.fi/kunnantienkumppanihakuk](http://www.kangasala.fi/kunnantienkumppanihakuk)

## Hakemuksessa esitettävät tiedot ja toimitettavat asiakirjat

Hakemukseen tulee liittää seuraavat tiedot, joihin on merkittävä myös mahdollinen salaamisperuste:

- Hakijoiden nimet, osoitteet ja muut yhteistiedot sekä yhteenliittymän yhdyshenkilö yhteystietoineen
- Vaadittavat referenssit, Hakijoiden taloustiedot ja esitys hankkeen toteutusmuodosta, vaiheistuksesta ja arvio toteutusaikataulusta
- Asuntojen kokojakauma, keskipinta-ala ja hallintamuotojen jakauma rakennusmassoittain
- Liike- ja palvelutilojen yhteenlaskettu kerrosalaneliömetrimäärä ja kokojakauma
- Alustava ehdotus taloudellisesti ja teknisesti toteuttamiskelpoisesta korttelisuunnitelmasta.

Suunnitelmassa on esitettävä:

- o Korttelin layout 1:1000
- o Pysäköintiratkaisu ja autopaikkojen lukumäärä
- o VSS tilojen sijoitus

- o Rakennusten kerrosalaneliömetrimäärät käyttötarkoituksittain (asuin-, liike-, palvelutila)
- o Kerroslukumäärä ja rakennusten likimääräiset korkeudet IV-konehuone mukaan lukien
- Kaupunkikuvallisten ratkaisujen periaatteet havainnekuvin ja sanallisesti
- Valinnanmukaisesti muuta havainneaineistoa

## Valintakriteerit

Suunnitteluvarauksen saajan valinta tehdään kaupungin palvelualueiden yhteistyönä hakemusten ja käytävien neuvotteluiden perusteella. Tulevien tonttien saajiksi valitaan parhaiten seuraavat tavoitteet täyttävä hakemus.

- Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu
- Kokonaisratkaisun suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja korttelivehreys
- asumisen hallintamuotojen, kokojakauman ja tilaratkaisujen monipuolisuus sekä keskipinta-alan suuruus
- liike- ja palvelutilojen yhteenlaskettu määrä ja monipuolisuus
- tehokas pysäköintiratkaisu
- nopea toteutusaikataulu ja uskottava vaiheistus

Hakijoita ei pisteytetä, eikä hakemuksista anneta erillisiä palautteita. Valinnat tehdään kaupungin kokonaisarvioinnin perusteella.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hylätä kaikki hakemukset. Kaupunki ei vastaa hakemuksen tekijälle mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla tekemättä suunnitteluvarausta tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Samoin kaupunki ei vastaa myöskään hakemuksen tekijälle mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla myymättä suunnitteluvarauksen saajalle suunnitteluvarauksen mukaista korttelialuetta tai mikäli päätös ei tule lainvoimaiseksi.

## Hakemuksen jättäminen

Hakemus tulee toimittaa 14.8.2023 mennessä kohdassa "Hakemuksessa esitettävät tiedot ja toimitettavat asiakirjat" esitetyin tiedoin varustettuna sähköpostilla osoitteeseen [kaavoitus@kangasala.fi](mailto:kaavoitus@kangasala.fi). Aihekenttään tieto: Kunnantien kumppanihakku 2023.

## Hakuohjeiden täydentäminen

Hakuohjeiden mahdolliset täydentämiset tehdään ainoastaan nettiin ja ne ovat nähtävissä kumppanihaun nettisivuilla [www.kangasala.fi/kunnantienkumppanihakuk](http://www.kangasala.fi/kunnantienkumppanihakuk)

## Tontinluovutuksen periaatteet

Tontit vuokrataan valitulle yhteistyökumppanille seuraavin pääperiaattein:

- Tonttien luovuttamisessa noudatetaan soveltuvien osien kaupungin normaaleja tontinluovutusehtoja (mm. Rakentamisvelvoite).
- Luovutettavista tonteista laaditaan yhteistoimintasopimus ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
- Tonttien pääoma-arvot hinnoitellaan vapaarahoitteisessa tuotannossa käyvän hinnan mukaisesti, joka tulee perustumaan riippumattomaan ulkopuoliseen arvioon rakennusoikeuden hinnasta. Arvio teetetään asemakaavan ehdotusvaiheessa. Arviossa huomioidaan purettavat rakennukset, siirrettävät johdot ja niiden kustannusvaikutus.
- Tontit luovutetaan siten, että valittu yhteistyökumppani vastaa tonteilla olevien rakennusten purkamisesta ja johtojen siirroista kustannuksellaan.