



Kangasala

BUSINESS
Kangasala

KANGASALAN YDINKESKUSTAN RAKENNUSPAIKAN

KUMPPANIHAKU 2023–2024

Kangasalan kaupungin keskeisimmälle paikalle avataan kumppanihakua. Kangasalan kaupunki ja Business Kangasala Oy etsivät innostunutta toimijaa, joka rakentaisi alueelle vähintään 400 neliön ja enintään 1900 neliön liikekeskuksen. Tarkoitus on saada lisää kaupan tiloja sekä kahvila/ravintolapalveluita keskeiselle paikalle kaupunkilaisten olohuoneeksi.



KANGASALAN KESKUSTA

Tampereen naapurissa sijaitseva Kangasala on yli 33 000 asukkaan kasvava ja kehittyvä kaupunki.

Kangasalan keskusta on rakentunut ja uudistunut viime vuosina nopeaan tahtiin. Vuonna 2015 avattiin ydinkeskustaan Kangasala-talo, jossa järjestetään yli 500 tapahtumaa vuodessa. Vuonna 2018 valmistui uimahallin laajennusosa. Uimahallissa käy noin 200 000 asiakasta vuodessa. Vuonna 2019 valmistui pysäköintihalli ja hybridimuotoinen asuinkiinteistö, jossa toimii myös hotelli.

Kaikki valmistuneet keskustan kohteet löydät täältä:

<https://kangasalakeskustauudistus.fi/rakennushankkeet-vuosittain/>

ELINVOIMAISUUS

Vuonna 2022 keskusta-alueen kehittämiseksi on tilattu keskustan kehittämissuunnitelma https://kangasalakeskustauudistus.fi/wp-content/uploads/2022/12/Kangasala_kestusta_Raportti_29.9.2022.pdf ja samana vuonna Kangasala sijoittui Pirkanmaan kolmanneksi parhaaksi Rambollin teettämässä Elävimmät keskusta-alueet -vertailussa, jossa arvioitiin Suomen kuntien keskustojen elävyyttä vartin kaupunki -konseptin pohjalta.

Livcy-elävyyssindeksivertailussa vartin kaupunki on malli, jossa kaikki kaupunkilaisten päivittäiset tarpeet olisivat saavutettavissa kestävillä liikkumismuodoilla 15 minuutin sisällä kotoa. <https://www.businesskangasala.fi/kangasalan-keskusta-on-pirkanmaan-kolmanneksi-elavin/>

Kangasalan ydinkeskustan torialuetta on suunniteltu uusiksi vuoden 2023 aikana. Suunnittelutyössä torialuetta on pohdittu kaupunkilaisten olohuoneena ja viihtyisänä kaupunkikeitteenä, sillä se sijaitsee keskeisellä paikalla.



Rakennuspaikka



Kangasala-talo



Hotelli



Pysäköintirakennus





HAETTAVA KOHDE

RAKENNUSPAIKKA ASEMAKAAVA 849

Kangasalan kaupunki ja Business Kangasala Oy hakevat kumppanikseen toimijaa keskeisellä paikalla ydinkeskustassa torin reunalla sijaitsevalle rakennuspaikalle, asemakaava 849:

<https://www.kangasala.fi/wp-content/uploads/2020/03/849-kaava.pdf>

<https://www.kangasala.fi/wp-content/uploads/2020/03/849-kaavaselostus.pdf>

Kangasalan torialuetta tullaan uudistamaan ja rakennuksella tulee olemaan näkyvä rooli keskeisellä paikalla torialueella.

HAUN KOHDE

Liikekeskus on aikaisemmissa suunnittelumalleissa ollut kauppahalli-tyyppinen rakennus, mutta kaupunki ei edellytä tässä kumppanihaussa kauppahallitoimintoja. Sen sijaan rakennuspaikalle etsitään toimijaa, joka voisi tuoda alueelle kaupan ja ravintola/kahvila-toiminnan palveluja. Alueella on vahva asemakaava 849, joka mahdollistaa maksimissaan 1900 neliöisen liikekeskuksen rakentamisen torialueelle. Rakennuksen kerrosalan tulee olla vähintään 400 neliötä.

Kumppanihaku toteutetaan avoimena hakuna. Kaupunki pidättää oikeuden keskeyttää kumppanihaun tuloksettomana tai keskeyttää rakennuspaikan luovutuksen, mikäli kumppanin toteutusaikataulu poikkeaa merkittävästi (yli 2 vuodella) hakemuksessa esitetystä.



AIKATAULU

- Kumppanihaku alkaa 1.12.2023 ja päättyy 28.2.2024
- Kysymysten jättö hakuun liittyen 2.1.2024 mennessä osoitteeseen: paivi.kuusivaara@businesskangasala.fi
- Hakijoiden alustava karsinta ja 3 kumppaniehdokkaan kutsuminen suunnitelmien esittelyyn (tarvittaessa)
- Kumppanin valinta 3/2024



TAVOITTEET

Kumppanihaulla tavoitellaan taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa olevaa ratkaisua sekä keskustan elinvoimaa tukevien liiketilojen rakentamista. Alueelle tavoitellaan kaupunkikuvallisesti laadukasta kohdetta, jossa rakennus itsessään on mielenkiintoinen nähtävyys ja käyntikohde, joka samalla edistää ydinkeskustan elinvoimaa.

EDELITYKSET OSALLISTUA HAKUUN

Haku on avoin kaikille kokoonpanoltaan sellaisille yrityksille ja yritysten yhteenliittymille, jotka kykenevät suunnittelemaan ja toteuttamaan rakennuspaikalle suunnitteleman kokonaisuuden.

Hakijalla tulee olla riittävät taloudelliset tai rahoituskelliset 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.

ALUEEN KAAVA JA SUUNNITTELUPERIAATTEET



Suunnittelun pohjana toimii asemakaava 849. Suunnitteluperiaatteissa tulee huomioida seuraavat kohdat:

1.

Rakentaminen tapahtuu torialueella olemassa olevan rakennuskannan keskelle.

2.

Pysäköinti ohjataan keskustassa sijaitsevaan parkkihalliin, joten pysäköintiä ei tarvitse erikseen suunnitella.

3.

Rakennuksessa tulee sijaita ensisijaisesti liiketiloja.

4.

Suunnitelmassa on huomioitava torialueen muu kehittäminen ja rakennuksen näkyvä sijainti osana kehittyvää kaupunkikeskustaa.

5.

Rakennukseen tulee sijoittaa torialueen yleiset wc-tilat, joista kaupunki neuvottelee valitun toimijan kanssa.



HAKEMUKSESSA ESITETTÄVÄT TIEDOT JA TOIMITETTAVAT ASIAKIRJAT

- Luonnos alueelle rakentuvasta rakennuksesta (pdf)
- Liiketoimintasuunnitelma ja/tai ehdotus rakennuksesta sijaitsevasta liiketoiminnasta ja toimijoista
- Liike- ja palvelutilojen yhteenlaskettu kerrosalaneliömetrimäärä ja kokojakauma
- Kaupunkikuvallisten ratkaisujen periaatteet havainnekuvoin ja sanallisesti.

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

- Hakijoiden nimet, osoitteet ja muut yhteistiedot sekä yhteenliittymän yhdyshenkilö yhteystietoineen
- Tietoja aikaisemmista referensseistä hakuun liittyen
- Hakijoiden taloustiedot ja esitys hankkeen toteutusmuodosta, vaiheistuksesta ja arvio toteutusaikataulusta
- Valinnanmukaisesti muuta havainneaineistoa



VALINTAKRITEERIT

Suunnitteluvarauksen saajan valinta tehdään Business Kangasala Oy:n ja kaupungin palvelualueiden yhteistyönä hakemusten ja käytävien neuvotteluiden perusteella. Vuokrattavan rakennuspaikan saajaksi valitaan parhaiten seuraavat tavoitteet täyttävä hakemus:

- Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu
- Kokonaisratkaisun suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen
- Liike- ja palvelutilojen yhteenlaskettu määrä ja monipuolisuus
- 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 vuokrauspäätöstä 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 vuokraamatta liikekeskuksen rakennuspaikkaa tai mikäli päätös ei tule lainvoimaiseksi.



RAKENNUSPAIKAN LUOVUTUKSEN PERIAATTEET

Rakennuspaikka vuokrataan valitulle yhteistyökumppanille seuraavin pääperiaattein:

- Rakennuspaikan luovuttamisessa noudatetaan soveltuvin osin kaupungin normaaleja tontinluovutusehtoja (mm. rakentamisvelvoite)
- Luovutettavasta rakennuspaikasta laaditaan vuokrasopimus
- Rakennuspaikan vuokra rakennusaikana 1500 euroa kuukaudessa (alv 0), rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen rakennuspaikan vuokra on 2000 euroa kuukaudessa (alv 0)
- Rakennuspaikka luovutetaan siten, että valittu yhteistyökumppani vastaa rakennuspaikalla olevien rakennusten purkamisesta ja johtojen siirroista kustannuksellaan.



HAKEMUKSEN JÄTTÄMINEN

Hakemus tulee toimittaa 28.2.2024 kello 16 mennessä "Hakemuksessa esitettävät tiedot ja toimitettavat asiakirjat" -kohdassa esitetyin tiedoin varustettuna sähköpostitse osoitteeseen: kaavoitus@kangasala.fi

Aihekenttään tieto: Rakennuspaikka, kaava 849.