

Sähköenergiavarastotoimijan haku Kaakkuriin

Hakuohje

2.12.2024 - 17.1.2025

Sisällys

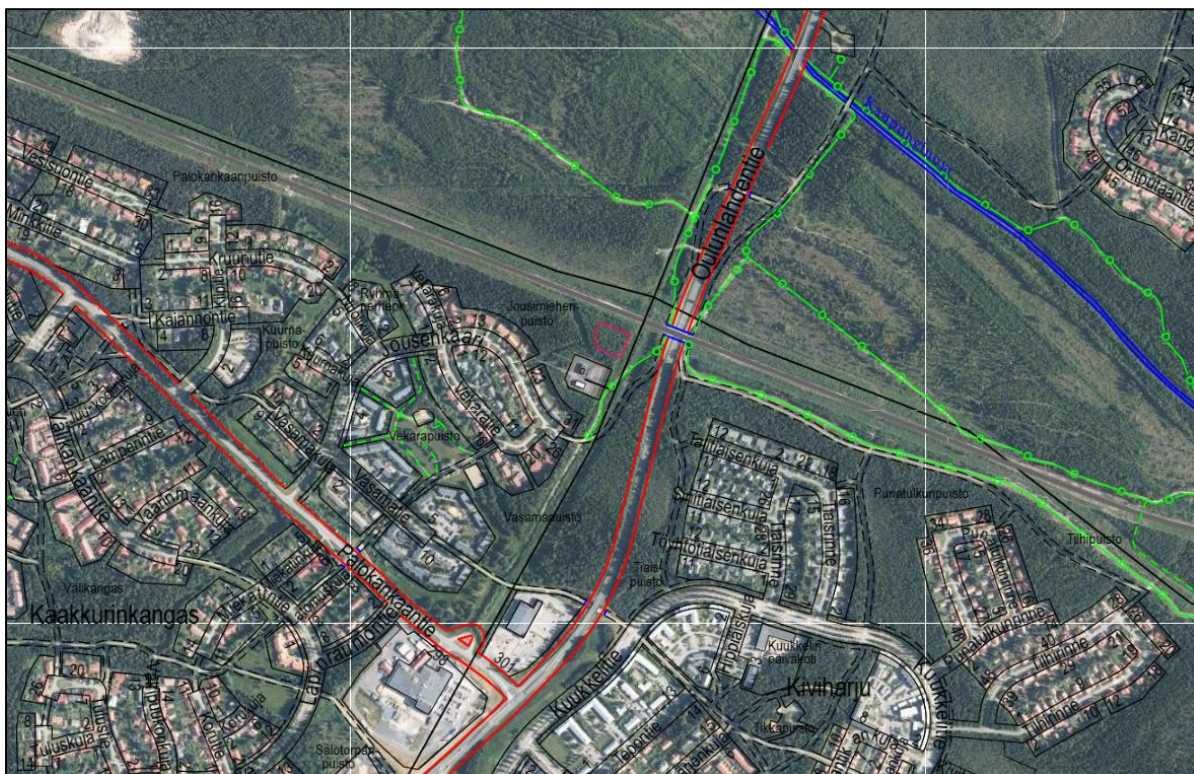
Sähköenergiavarastotoimijan	0
haku Kaakkuriin.....	0
1. Hakumenettely.....	2
1.1. Haun järjestäjä, luonne ja tarkoitus.....	2
1.2. Aikataulu.....	3
1.3. Hakemusten jättäminen.....	3
1.4. Hakemusten arviointi.....	4
1.5. Hakumenettelyn hyväksyminen.....	4
2. Hakumenettelyn tavoitteet.....	4
2.1. Kaupunkistrategia Oulu 2030.....	4
2.2. Kaupunkikuvalliset tavoitteet sekä luontoarvot.....	4
3. Suunnitteluvarauksen hakeminen asemakaavamuutosta varten ja luovutusperusteet.....	5
4. Valintakriteerit	6
5. Kilpailutekniset tiedot.....	6
5.1 Oheismateriaali.....	6
5.2 Hakumenettelyä koskevat kysymykset.....	6
5.3 Varauksen tekeminen.....	6
5.4 Jatkoimenpiteet varauksen jälkeen.....	6
6. Suunnittelualue.....	6
6.1 Asemakaava.....	6
6.2 Tiestö ja kunnallistekniikka.....	6
7. Hakemusten laadintaohjeet	7
8. Yhteystiedot.....	7
9. Liite	8



1. Hakumenettely

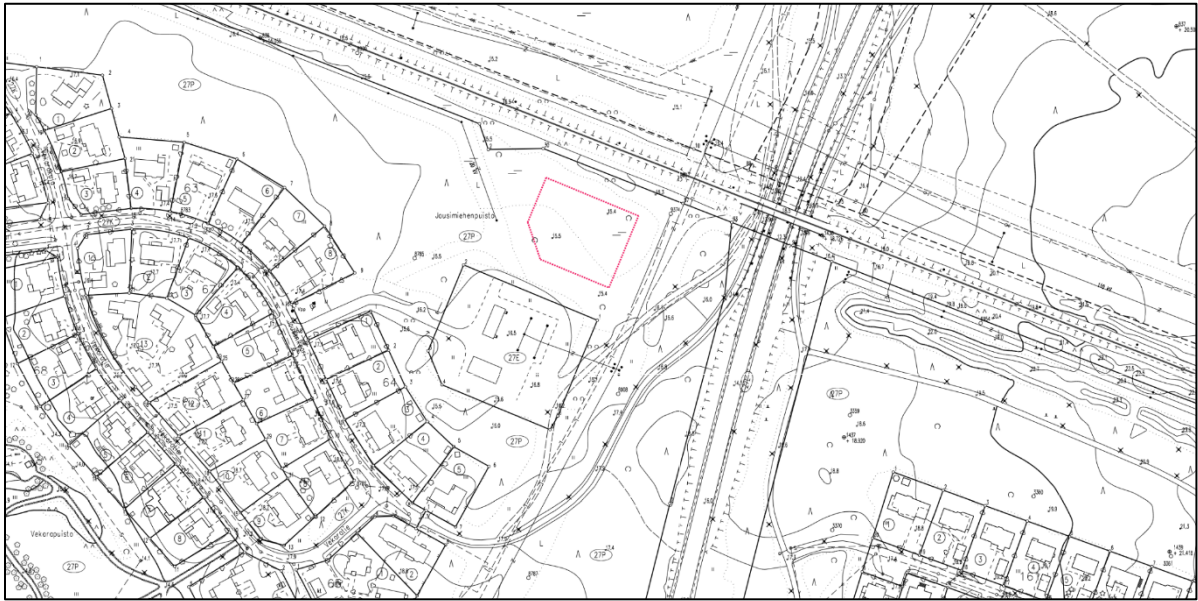
1.1. Haun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut asettaa haettavaksi alueen sähköenergiavarastoille asemakaavamuutosta varten.



Kuva 1. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivarajauksella kuvaan.

Esitetty suunnittelualue sijaitsee Kaakkurin kaupunginosassa sijaitsevan sähköaseman läheisyydessä. Etäisyys sähköaseman aidattuun alueeseen on 20 metriä. Ajoyhteys suunnittelualueelle tulee järjestää Jousenkaaren kautta.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta kantakartalla

Suunnittelualueen laajuus on noin 2400 m². Rakennusoikeutta suunnittelualueelle ei ole olemassa, vaan suunnitteluvarauksen saajan tulee hakea asemakaavan muutosta kaavoituksesta.

Hakumenettelyn tavoitteena on mahdollistaa yhdelle, kaupungin valitsemalle sähköenergiavarastoihin keskittyneelle toimijalle mahdollisuutta hakea suunnitteluvarausta ja asemakaavamuutosta kaupungin asemakaavoitetulle maa-alueelle energiavarastotoimintoja varten. Kaavoituskustannuksista vastaa hakija.

Hakijan on mahdollista hakea vain osaa alueesta vuokrattavaksi.

Suunnittelun pohjakartta-aineistot voit tilata suoraan [Karttakaupasta](#). Karttakauppa-palvelussa on Oulun kaupungin kartta-aineistot sähköisessä muodossa. Palvelu on maksullinen.

1.2. Aikataulu

Toteuttajan haun aikataulu:

- Hakumenettely alkaa 2.12.2024 klo 8.00
- Hakumenettely päättyy 17.1.2025 klo 15.00
- Arvioitu valintapäätös helmikuu/2025

1.3. Hakemusten jättäminen

Hakuaika päättyy 10.1.2025 klo 15, johon mennessä hakemukset tulee jättää joko sähköisesti osoitteeseen: tonttipalvelut@ouka.fi tai suoraan Oulun kaupungin kirjaamoon osoitteeseen Kansankatu 55 A, 90120 Oulun kaupunki, tai jätettävä todistettavasti postin tai muun kuljetuslaitoksen toimitettavaksi saman päivän aikana. Sähköpostiin / kirjekuoreen merkintä "6255/10.00.02.02/2024 Sähköenergiavarastojen toimijahaut

suunnittelutarveratkaisun hakemiselle Kuivasjärven alueelle ja Kaakkuriin suunnitteluvaraus asemakaavamuutoksen hakemiselle”. Myöhästyneitä hakemuksia ei oteta huomioon.

1.4. Hakemusten arviointi

Hakemusten arviointi tehdään yhdessä Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden, rakennusvalvonnan sekä Oulun Energia Sähköverkon asiantuntijoiden kanssa.

1.5. Hakumenettelyn hyväksyminen

Hakuohje liitteineen on maksuton. Se on ladattavissa Oulun kaupungin internetsivuilta <https://www.ouka.fi/tontit/sahkoenergiavarastolle-toimijahaku/Kaakkuri>. Verkkosivujen välityksellä jaetaan kaikki hakuun liittyvä tieto.

Hakuohje liitteineen on järjestäjätahon hyväksymä. Hakumenettelyssä noudatetaan ohjeen mukaisia sääntöjä, jotka hakija osoittaa hyväksyvänsä osallistuessaan kilpailuun. Haun järjestäjä pidättää oikeuden olla hyväksymättä yhtään hakemusta.

2. Hakumenettelyn tavoitteet

2.1. Kaupunkistrategia Oulu 2030

Oulun on Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus.

- Oululainen yritysmyönteisyys on yrityspalvelujen jatkuvaa kehittämistä ja asiakaspalvelun parantamista sekä kykyä ennakoida ja reagoida paremmin yrittäjien tarpeisiin.
- Edistämme aktiivisesti suurten ja vihreän siirtymän elinkeinopoliittisten investointien toteutumista. Kuulemme yrittäjiä niiden toimintaan vaikuttavassa päätöksenteossa ja huomioimme yritysten tarpeet.
- Tuemme päätöksenteossa ilmastonmuutoksen hillintää kaikilla hallinnonaloilla ympäristöohjelman mukaisesti.

Tavoitteena on mahdollistaa yhdelle sähköenergiavarastotoimijalle mahdollisuus hakea Oulun kaupungin asemakaavoitetulle alueelle asemakaavamuutosta. Valitulle toimijalle varataan suunnitteluvarauksella alue asemakaavamuutosprosessin ajaksi. Mikäli energiavarastotoiminnan mahdollistava asemakaavamuutos saa lainvoiman, sitoutuu Oulun kaupunki vuokraamaan kaavanmukaisen maa-alueen toimijalle kyseessä olevaan käyttötarkoitukseen.

2.2. Kaupunkikuvalliset tavoitteet sekä luontoarvot

Kaakkurin kaupunginosassa sijaitsee sähköasema, jonka ympärillä on Oulun kaupungin omistuksessa olevaa asemakaavoitettua maata. Voimassa olevassa asemakaavassa (564–1370) suunnittelualue sijoittuu lähivirkistysalueelle (VL) Jousimiehenpuistoon. Suunnittelualueen eteläpuolella 20 metrin etäisyydellä sijaitsee aidattu sähköasema, joka on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä

pohjoispuolella on noin 30 metrin etäisyydellä rautatie. Lähimpiin asuintontteihin on etäisyyttä yli 100 metriä.

Varsinaisella hakumenettelyn suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia, rakennelmia tai tiedossa olevia suojeltavia muinaismuistoja. Radan ja asutuksen välinen luonnontilassa oleva suojapuustovyöhyke on tiheää ja kerroksellista metsää. Alueelle tulee ulkopuolisilta estää kulku aitauksin. Puustoa tulee säilyttää alueella mahdollisimman paljon.

3. Suunnitteluvarauksen hakeminen asemakaavamuutosta varten ja luovutusperusteet

Valittavalle toimijalle annetaan suunnitteluvarauksella valtuus hakea asemakaavamuutosta. Asemakaavamuutoksen kustannukset maksaa hakija. Mikäli asemakaavamuutoksen myötä energiavarastojen sijoittaminen alueelle mahdollistuu, vuokraa kaupunki kaavassa osoitetun alueen toimijalle. Alueen tarkka laajuus ja sijoittuminen ratkaistaan suunnitteluvarauksen myötä käynnistyvän asemakaavaprosessin yhteydessä. Asemakaavan lainvoimaistumisen ja rakennusvalvonnassa hyväksytetyn käyttösuunnitelman jälkeen kaupunki vuokraa suunnitteluvarauksen saajalle asemakaavassa käyttötarkoitukseen soveltuvaksi osoitetun alueen, johon on omat vuokrausperusteensa.

- Vuokra-aika on 20 vuotta.
- Vuosivuokra perustuu hakijoiden antaman korkeimman tarjouksen neliöhintaan (€/m²), jonka kaupunki hyväksyy. Vuokra lasketaan tarjotusta neliöhinnasta 5 %:n tuottovaatimuksella.
- Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) pistelukuun 100.
- Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.
- Vuokrasopimukseen kirjataan kahden vuoden rakentamisvelvoiteaika sekä käyttösuunnitelman mukaiset rasitteet muun muassa pysäköinnin ja kulkuoikeuksien osalta.
- Maanvuokrasopimus laaditaan kaupunginhallituksen hyväksymän teollisuustonttien maanvuokrasopimusohjalle, joka tulee allekirjoittaa kuuden kuukauden sisällä asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta.
- Varauksensaajalla on oikeus siirtää vuokraoikeus energiavarastojen operointia varten perustetulle yksin omistamalleen tytäryhtiölleen. Siirto voidaan tehdä vain kerran ja tämän jälkeen vuokraoikeuden siirtäminen ilman kaupungin lupaa ei ole sallittu.

4. Valintakriteerit

Kaupunki tulee teettämään turvallisuusselvityksen hakuun osallistuville. Mikäli selvityksestä ei ilmene turvallisuusuhkia, on hakijataho mukana valintaprosessissa. Toteuttajatahon valinta perustuu tarjottuun vuokratasoon €/m².

5. Kilpailutekniset tiedot

5.1 Oheismateriaali

Hakuohjelma ja muu oheismateriaali ovat ladattavissa osoitteesta <https://www.ouka.fi/tontit/sahkoenergiavarastolle-toimijahaku-2122024-1012024>

5.2 Hakumenettelyä koskevat kysymykset

Hakumenettelyyn osallistuja voi esittää kysymyksiä hakuun liittyen. Kysymykset lähetetään sähköpostilla osoitteeseen tonttipalvelut@ouka.fi.

5.3 Varauksen tekeminen

Kaupunki arvioi ehdotukset ja tekee varauspäätösesityksen yhdyskuntalautakunnalle korkeimman tarjouksen maanvuokratasosta (€/m²) antaneen kanssa.

5.4 Jatkotoimenpiteet varauksen jälkeen

Suunnitteluvarauksen jälkeen varauksensaaja hakee kaavoituksesta asemakaavamuutosta maankäyttösuunnitelmansa pohjalta. Mikäli asemakaavamuutoksen myötä energiavarastoille mahdollistuu toteuttamiskelpoinen toiminta-alue, tulee asemakaavamuutoksen lainvoimaistuttua kuuden kuukauden sisällä ensin hyväksyttää maankäyttösuunnitelma rakennusvalvonnassa ja tämän jälkeen pyytää maa ja mittauksesta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

6. Suunnittelualue

6.1 Asemakaava

Alueella on 19.3.1991 voimaan tullut asemakaava (564-1370), jossa suunnittelualue sijoittuu lähivirkistysalueelle (VL) Jousimiehenpuistoon. Suunnittelualueen eteläpuolella 20 metrin etäisyydellä sijaitsee aidattu sähköasema, joka on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä pohjoispuolella on noin 30 metrin etäisyydellä rautatie.

6.2 Tiestö ja kunnallistekniikka

Suunnittelualue sijaitsee Kaakkurin sähköaseman pohjoispuolella, noin 20 m etäisyydellä sähköaseman aitauksesta. Sähköasemalla tulee tieyhteys Jousenkaareltä, jonka kautta kulku alueelle tulee tapahtua. Suunnittelualueen osalla ei ole tiedossa olevia johtoja.

7. Hakemusten laadintaohjeet

Hakemukseen tulee liittää mukaan seuraavat dokumentit:

- kirjallinen esitys toiminta- ja palvelukonseptista, sisältäen myös varastoitavan sähköenergian tehon määrän
- suunnittelualueen käyttösuunnitelma (1:1500 koko alue ja lähiympäristö, 1:500 rakennukset) ja rakentamisen vaikutuksia alueeseen havainnollistavat mallinnuskuvat eri suunnista
- rahoitus- ja liiketoimintasuunnitelma
- hakuun osallistuvan (mukaan lukien investorit) tiedot ja kuvaus, mahdolliset referenssit (yritysten/henkilöiden nimet, yhteyshenkilön nimi, y-tunnus, osoite, puh. nro, sähköpostiosoite ja yhteistyökumppanit) sekä asiakirja, josta ilmenee yrityksen suostumus yritysturvallisuus selvityksen laatimiseen
- tarjous maanvuokratasosta €/m²

8. Yhteystiedot

Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Solistinkatu 2
PL 32, 90015 Oulun kaupunki

Hakumenettely, maanvuokraus

Pia Kangaskorte
pia.kangaskorte@ouka.fi
p. 044 703 2224

Pirjo Siermala
pirjo.siermala@ouka.fi
p. 040 575 8082

Asemakaavoitus

Virpi Rajala
virpi.e.rajala@ouka.fi
p. 044 703 2422

Rakennusvalvonta

rakennusvalvonta@ouka.fi
p. 08 5584 3500

Oulun Energia Sähköverkko

Jarno Liimatainen
jarno.liimatainen@oulunenergia.fi
p. 044 703 3235

9. Liite

- Kartat A-C