

Sähköenergiavarastotoimijan haku Kuivasjärvelle

Hakuohje

2.12.2024 - 17.1.2025

Sisällys

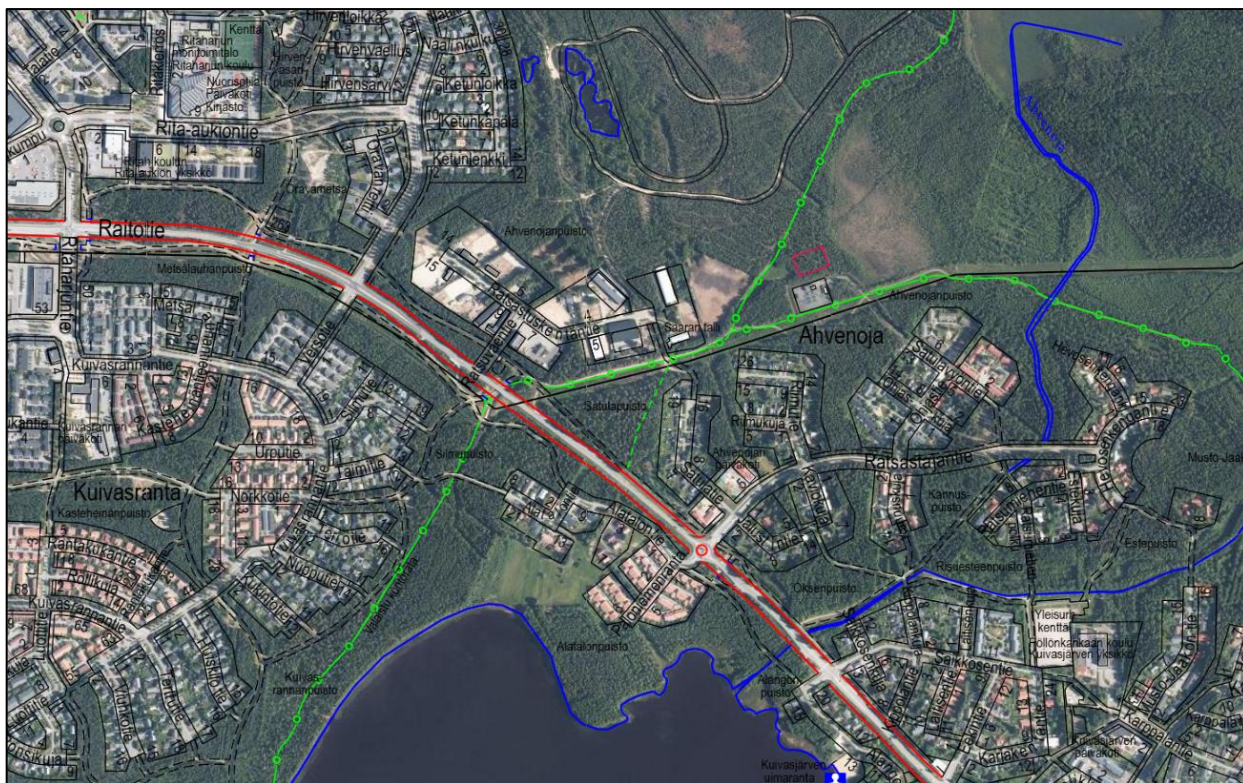
Toimijahaku Kuivasjärvelle.....	0
1. Hakumenettely.....	2
1.1. Haun järjestäjä, luonne ja tarkoitus.....	2
.....	2
1.2. Aikataulu.....	3
1.3. Hakemusten jättäminen.....	3
1.4. Hakemusten arviointi.....	4
1.5. Hakumenettelyn hyväksyminen.....	4
2. Hakumenettelyn tavoitteet.....	4
2.1. Kaupunkistrategia Oulu 2030.....	4
2.2. Kaupunkikuvalliset tavoitteet sekä luontoarvot.....	4
3. Suunnittelutarveratkaisun hakemiseksi maanomistajan myöntämä valtakirja 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 Jatkotoimenpiteet 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

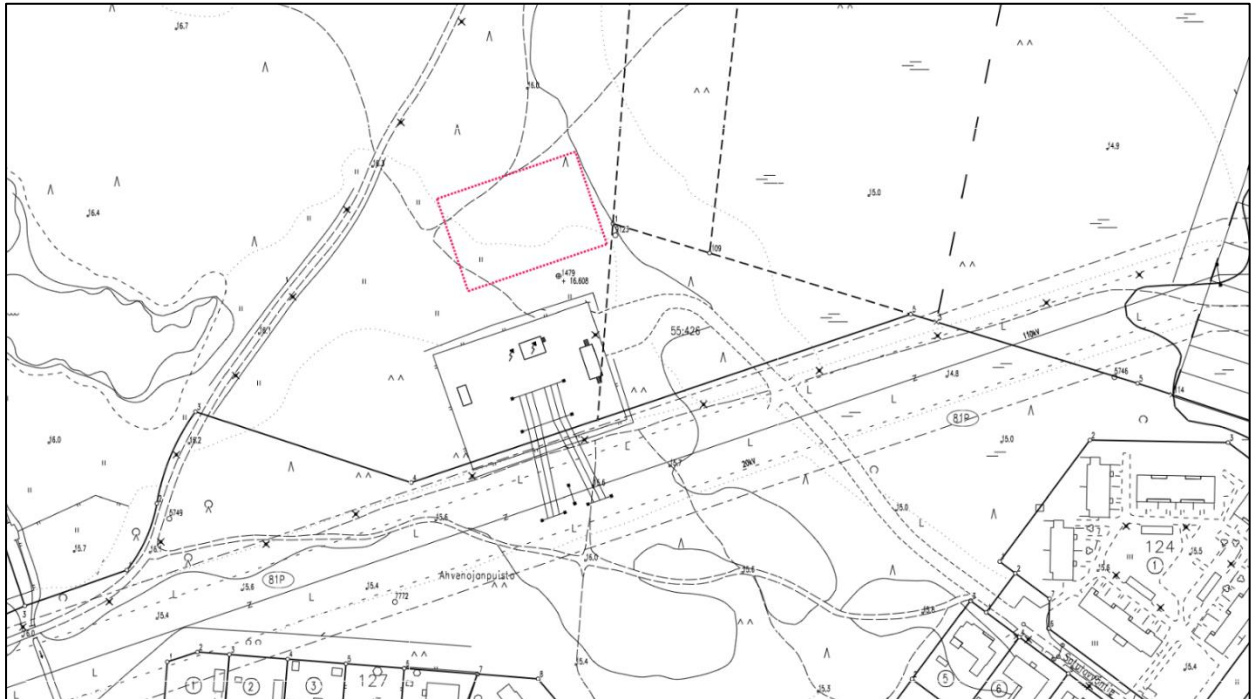
1.1. Haun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

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



Kuva 1. Suunnittelualue on merkitty punaisella suorakaiteen muotoisella rajauksella kuvaan.

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



Kuva 2. Suunnittelualan rajausta kantakartalla

Suunnittelualan laajuus on noin 2400 m². Rakennusoikeutta suunnittelualueelle ei ole olemassa, vaan sitä haetaan suunnittelutarveratkaisumenettelyn kautta rakennusvalvonnasta. Suunnittelutarvealueella rakentamista ohjaa yleiskaavan lisäksi [Oulun kaupungin rakennusjärjestys](#). Suunnittelutarveratkaisun kustannuksista vastaa hakija.

Hakumenettelyn tavoitteena on mahdollistaa yhdelle, kaupungin valitsemalle sähköenergiavarastoihin keskittyneelle toimijalle, mahdollisuus hakea suunnittelutarveratkaisua asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle maa-alueelle. 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/Kuivasjarvi>. 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 yritysmuotoisin kansainvälinen kasvukeskus.

- Oululainen yritysmuotoisuus 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 asemakaavoittamattomalle Oulun kaupungin omistamalle maalle valtakirjalla suunnittelutarveratkaisua. Mikäli päätös on myönteinen, sitoutuu Oulun kaupunki vuokraamaan maksimissaan 2400 m² kokoisen maa-alueen toimijalle kyseessä olevaan käyttötarkoitukseen.

2.2. Kaupunkikuvalliset tavoitteet sekä luontoarvot

Kuivasjärven sähköaseman läheisyydessä Oulun kaupunki omistuksessa on maata, jota ei ole asemakaavoitettu. Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 2: keskeinen kaupunkialue 2030. Suunnittelualue sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle

alueelle, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja ulkoiluun. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen suunnittelutarveharkinta. Alue on osa kaupungin viheralueverkostoa, mistä johtuen alueen metsää on käsiteltävä sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 5b §).

Suunnittelualueen eteläpuolella 20 metrin etäisyydellä on aidattu sähköasema. Alue on yleiskaavassa osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille.

Lisäksi alueella on monipuolisesti ulkoilureittejä. Alueen virkistystoimintaan liittyvät valaistut kuntoreitit sijoittuvat suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolelle. Lähimpiin asuintontteihin etäisyyttä on yli 150 metriä.

Varsinaisella hakumenettelyn suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia, rakennelmia tai tiedossa olevia suojeltavia muinaismuistoja. Alueen maasto on mäntyvaltaista kangasmetsää. Alueelle tulee ulkopuolisilta estää kulku aitauksin. Puustoa tulee säilyttää alueella mahdollisimman paljon.

3. Suunnittelutarveratkaisun hakemiseksi maanomistajan myöntämä valtakirja ja luovutusperusteet

Valittavalla toimijalla on mahdollisuus vuokrata joko koko suunnittelualue tai käyttösunnitelmansa mukainen mahdollisesti pienempi alue. Lopulliseen maanvuokra-alueeseen tulee vaikuttamaan hakijan hakema suunnittelutarveratkaisu.

Kaupunki vuokraa hyväksytyyn suunnittelutarveratkaisun mukaisen suunnittelualueen, 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 käyttösunnitelman mukaiset rasitteet muun muassa kulkuoikeuksien osalta.
- Muilta osin sovelletaan kaupunginhallituksen hyväksymän teollisuustontin mukaisia vuokrausehtoja.

- 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 turvallisuus selvityksen 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 Jatkoimenpiteet varauksen jälkeen

Varauksen jälkeen varauksensaaja hakee suunnittelutarveratkaisua määräaikaan mennessä. Mikäli suunnittelutarveratkaisu on myönteinen, tulee sen jälkeen hyväksyttää käyttösunnitelma kaupungin rakennusvalvonnassa varausajan puitteissa. Edellytykset täytettyä suunnitelman mukainen alue, joka on enimmillään 2400 m² vuokrataan varauksen saajalle.

6. Suunnittelualue

6.1 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

6.2 Tiestö ja kunnallistekniikka

Suunnittelualue sijaitsee Kuivasjärven sähköaseman pohjoispuolella, noin 20 metrin etäisyydellä sähköaseman aitauksesta. Sähköasemalle tulee Satulavyöntie, jonka kautta kulku alueelle tulee tapahtua. Suunnittelualan 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 sekä suunnitelma toteutusaikataulusta
- suunnittelualueen käyttösuunnitelma (1:1500 koko alue ja lähiympäristö, 1:500 rakennukset) ja rakentamisen vaikutuksia alueeseen havainnollistavat mallinnuskuvat eri suunnista
- rahoitus- ja liiketoimintasuunnitelma, josta käytävä ilmi myös yrityksen luottoluokitus
- 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

Sisko Repola
sisko.repola@ouka.fi
p. 044 7030530

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-D