

Urheilupuiston koulun tontinluovutus kiertotalouskriteerein

Mikkelin kaupunki / Valtuustosali 11.4.2025

Kalle Räinen

asemakaavapäällikkö



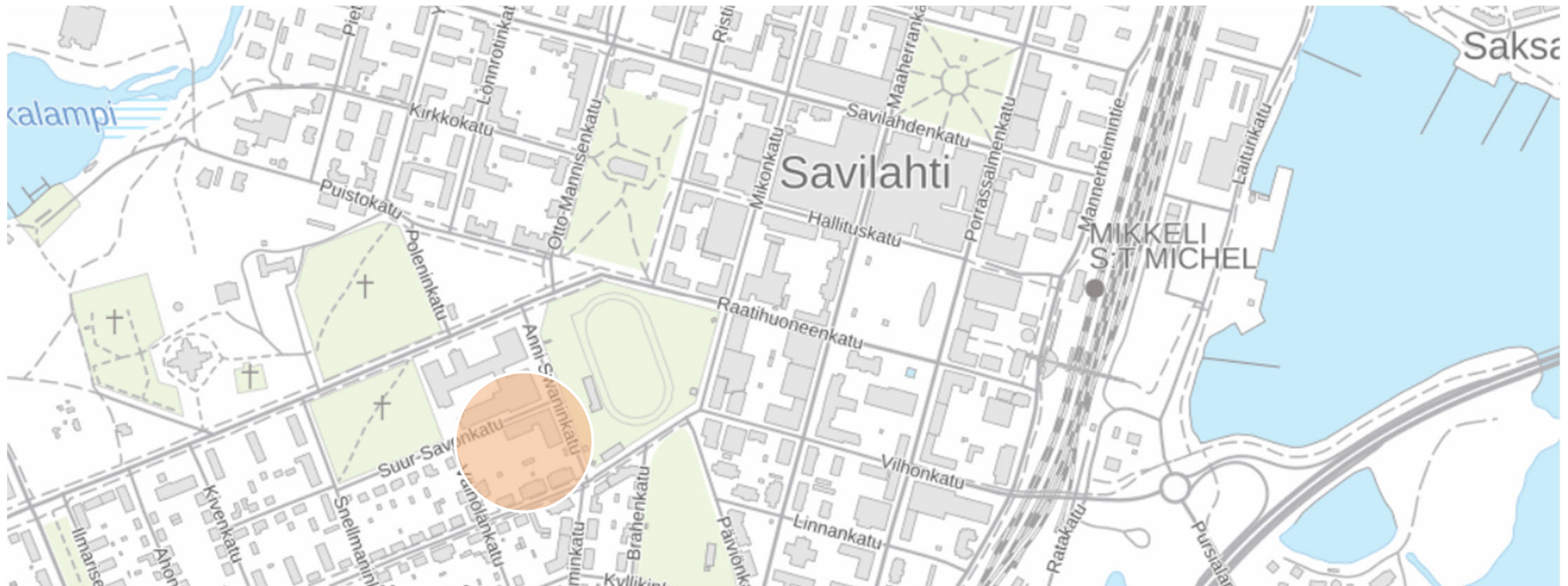
Taustaa

- **Kohde:** Mikkelin Urheilupuiston koulu
- **Rakennuksen historia:** Valmistunut vuonna 1951 , jonka on suunnitellut Einari Wennervirta. Rakennus on toiminut aluksi tyttölyseona, myöhemmin yläkouluna vuoteen 2019.
- **Peruskorjaukset:** Koulussa on tehty peruskorjauksia 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla.
- **Nykytila:** Kärsinyt mittavista kosteus- ja haitta-ainevaurioista sekä sädesienen aiheuttamista ongelmista.

Mikkelin seudun ympäristöpalvelut asetti rakennuksen käyttökieltoon vuonna 2019.

- **Tilan käyttö:** Kiinteistö jäänyt kaupungille tarpeettomaksi.
- Tontinluovutuskilpailu liittyy Kielo-hankkeeseen ja tavoitteena on hyödyntää Kiertotalous Pirkanmaan julkaisemia kiertotalouskriteereitä.

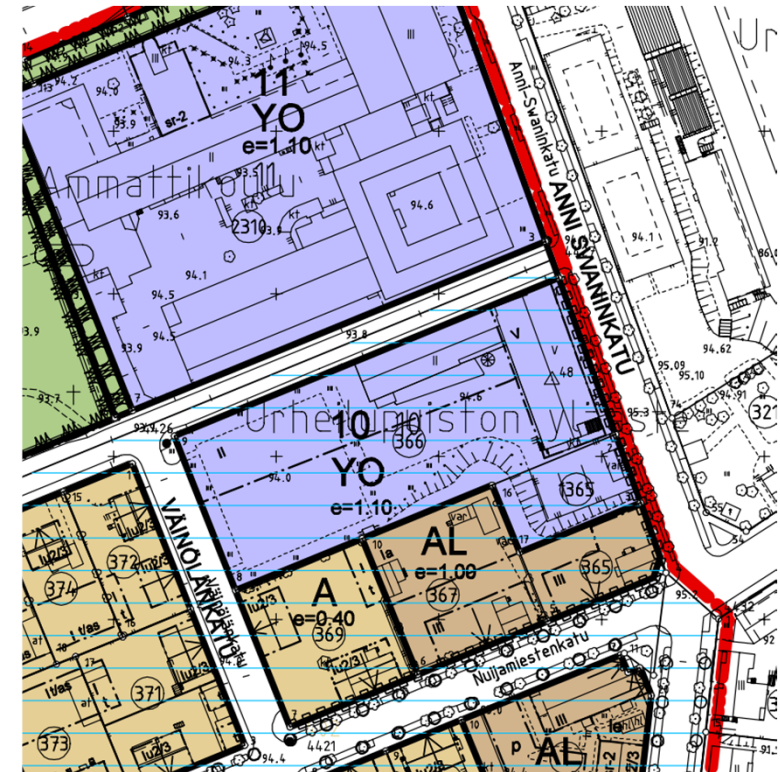
Sijainti



MIKKELI

Voimassa oleva kaavatilanne

- Alueen kaavamerkintä: **Oppilaitosten korttelialue (YO).**
- Rakennuksen kokonaispinta-ala: **7 402 m².**
- Rakennusoikeus: Tehokkuusluku **e=1.10**, yhteensä **8 030 k-m².**
- Rakennukselle ei ole osoitettu suojelumääräystä, mutta se sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä.
- Kiinteistön kehittäminen edellyttää asemakaavan muutosta.



MIKKELI



Alasali





Yläsali



3. Krs käytävä

Tavoitteita kiinteistön kehittämiseksi

- **Tontinluovutuskilpailu**

- Tontinluovutuskilpailun tavoitteena on johtaa asemakaavan muutokseen.

- **Asemakaavan muutos:**

- Hanke toteutetaan kumppanuuskaavamenettelynä.
- Kiertotalouden mahdollistaminen ja edistäminen kaavamuutoksen kautta.
- Arkkitehtonisesti korkealaatuista rakentamista mielenkiintoiselle paikalle.
- Uudet monipuoliset käyttötarkoitukset. Asumisesta – > palveluihin.
Kiertotalouskriteeristössä nousee esille muuntojoustavuus.

Tontinluovutuskilpailusta

Tavoite: Löytää konsortio kiinteistön kehittämiseen ja rakentamiseen.

Kilpailun toteutus:

- **Muoto:** Tontinluovutuskilpailu, joka julkaistaan HILMA-palvelussa.
- Kiinteä hinta kaikille osallistujille. Tavoitteena on, että kiertotalouskriteeristön pisteytyksellä ratkaistaan voittaja.
- **Kiertotalouskriteerit:**
 - Kriteeristö pohjautuu ReCreate-hankkeeseen.
 - Kiertotalouskriteeristön on julkaisut Kiertotalous Pirkanmaa vuonna 2024.
 - Tavoitteena materiaalien uudelleenkäyttö ja jätteiden minimointi sekä hiilidioksidipäästöjen vähentäminen.

Markkinavuoropuhelut käyntiin 2024

- Markkinavuoropuhelut on käyty viiden yrityksen kanssa marras- ja joulukuussa 2024.

Keskeiset huomiot

- **Kriteeristö:** Määrälliset kriteerit koetaan helpommin arvioitaviksi, kuin laadulliset. Kriteerien kokonaismäärä
- **Haastava markkinatilanne:** Nykyinen tilanne asuntorakentamisessa on vaativaa.
- **Konsortiot:** Markkinavuoropuheluun osallistuneilla valmius konsortioden muodostamiseen.
- **Tontin hinnoittelu:** Kiinteä hinta
- **Välivarastointi:** Välivarastoinnin mahdollistaminen tontilla.
- **Selvitykset:** Selvityksiä ja suunnitelmia täydennettävä kilpailuasiakirjoihin.
- **Sanktiot:** Mikäli vaatimuksia ei täytetä, rakentaja tai kilpailuun osallistuva taho suorittaa korvaavia toimenpiteitä, kuten lisäämällä kiertotalouden mukaisen materiaalien uudelleenkäyttöä tontilla tai tuo tontille muualta materiaalia.
- **Tarjouspyyntö:** Mahdolliset muutokset kriteeristöihin ja tarkennuksia tarjouspyyntöasiakirjojen sisältöön.

Uudelleenkäyttöselvitys (Spolia Design Oy)

- Tiilien ja kattotiilien ja liimapuupalkkien uudelleenkäyttöselvitys.
- Arvioi on, että **300 000 kpl umpitiilejä** hyödynnettävissä.
Kokonaishyödyntämisaste 60 %.
- Liimapuurakenteet **3 kpl**
- Betonikattotiilet (90-luvulta) **1 750 m²** (16 000 kpl). (Uudelleen käyttömahdollisuus n. 95 %.
- Lisäksi vielä:
- Kaiteita, ikkunoita, ovia, pihamateriaalit, ikkunapenkkejä, Metalliset kierreportaat.



Kiertotalouskriteeristö

- Kriteeristö sisältää 8 määrällistä ja 4 laadullista kriteeriä ja lisäksi 2 yleistä kriteeriä.
- Pisteytystä vielä tarkennetaan ennen kilpailun julkaisua. (Kriteerit kommentoilla)
- Kilpailussa edellytetään, että tontille rakennettavissa rakennuksissa hyödynnetään urheilupuiston koulurakennuksen materiaaleja.
- Täydet pisteet voi ansaita säilyttämällä nykyinen rakennus.

Kriteeristössä korostuu uudelleenkäyttö

- Liimapuupalkit arvioidaan kappalemääränä max. 3 kpl. **(Käytetään tontilla)**
- Uudelleen käytettävät umpitiilien määrät arvioidaan **(xx kg)**
- Betonikattotiilet **(xx m²)**
- Kiintokalusteet: Ikkunat, ikkunapenkit, kaiteet ym. **(xx kpl)**
- Hyödynnetään tontilla olevia materiaaleja, kivet, reunakivet, nupukivet **(xx – kg)**
- Hankkeen ulkopuolelta tulevat uudelleenkäytettävät materiaalit **(xx kg)**

Rakennuksissa hyödynnetään betonikattotiilit - Uudelleenkäytettyjä rakennusosia vähintään (Minimi 250 m ²) (max. 1750 m ²), (Kattotiilet 90-luvulta)	yli 1500 m ²
Rakennuksissa hyödynnetään uudelleenkäytettyjä kiintokalusteita, ovia, ikkunoita, kaiteita tai pihavarusteita vähintään x kappaletta (valitse valikosta). (Kiintokalusteet voivat olla muualta tuodusta rakennuskohteesta)	250 m ² 500 m ² 1000 m ² yli 1500 m ²
Ulkopuolelta tulevat uudelleenkäytettävät materiaalit	

Laadulliset kriteerit

- Laadullisissa kriteereissä korostuvat monikäyttöisyys- ja muuntojoustavuus.
- Innovaatiot
- Uutuusarvo
- Arkkitehtuuri ja kaupunkikuvalliset ratkaistut
- + Yleiset kriteerit (Referenssit / konsortio)

OSIO 2 LAADULLINEN (tontinluovuttaja arvioi yhdessä asiantuntijaraadin kanssa ehdotukset saatuaan)			
9	Kilpailuehdotuksessa tulee esittää tilojen monikäyttöisyys-, muuntojoustavuus-, vuorottaiskäyttö ja jakamistalouden ratkaisut. (Mikkelin kaupunki arvioi)	Esitetyillä ratkaisulla poikkeuksellisen merkittävä vaikuttavuus	20
10	Kiertotalouskonseptissa on esitetty sellaisia kiertotalouden periaatteita noudattavia ratkaisuja, joita yllä mainitut kohdat 1-8 eivät tunnista. (tontinluovuttaja arvioi)	poikkeuksellisen merkittävä vaikuttavuus	10
11	Kiertotalouskonseptilla on kokonaisuudessaan uutuusarvoa (Mikkelin kaupunki arvioi)	poikkeuksellisen merkittävä uutuusarvo	10
12	Kiertotalousratkaisuja hyödynnetään talon arkkitehtuurisissa ratkaisuissa ja/tai kiinteistön julkisivussa piharakenteissa. (Mikkelin kaupunki arvioi)	arkkitehtuurissa hyödynnetään kiertotaloutta poikkeuksellisen merkittävällä tavalla	10

Kilpailu käynnistyminen

- HILMAAN Toukokuun tienoilla 2025.
- Tontinluovutuskilpailun kaksivaiheinen, Kilpailullinen neuvottelumenettely 2kk, jonka aikana on tavoitteena mahdollistaa konsortioiden muodostuminen.
- Varsinainen kilpailu ja suunnitteluvaihe kestää vähintään 2 kk.
- Kilpailun voittanut konsortio, saa käyttöoikeuden tonttiin ja suunnitelman pohjalta käynnistetään asemakaavan muutos.



KIITOS !

- Kalle Räinen
- Asemakaavapäällikkö
- Etunimi.sukunimi@mikkeli.fi
- +358447942525

