

## Tulliniemen tontin luovutusmenettely / tarjouskilpailu, tontin varaaminen ym/Kvo-asia

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 256

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Tulliniemen rannan asemakaavamuutoksen, kaava 277, 12.9.2023 § 37, ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 14.10.2023. Kaavassa alueelle on osoitettu kortteli 888 merkinnällä KL-2/s, jolla on rakennusoikeutta 300 kerrosneliometriä. Korttelialue on tarkoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alueella saa sijoittaa alueelle sopivaa kahvila-, ravintola-, myymälä- sekä vuokraustoimintaa.

### *Oheismateriaalina*

- Kaavaote ja kaavamääräykset

Korttelialueen rakentamisesta kiinnostuneiden tahojen kartoittamiseksi on tarkoituksenmukaista asettaa kortteli tarjouskilpailuun, jossa toteuttamisesta kiinnostuneet tahot voivat esittää konseptiehdotuksensa korttelialueen toteuttamiseksi.

Tarjouskilpailu esitetään järjestettäväksi siten, että ehdotuksensa toteuttamiskonseptiksi voi esittää ajalla 5.11.-26.11.2024. Ehdotuksessa on tuotava esille seuraavat seikat:

- esitetty toimintakonsepti
- aiotun rakentamisen sopeutuminen ympäristöönsä (mieluiten havainnekuvin)
- miten aiottu toiminta noudattaa kaupungin hyväksyttyä esteettömyysstrategiaa
- toteutuksen aikataulu

Mahdollisiin kysymyksiin vastataan kootusti kaikille kysymyksiä esittäneille tahoille myöhemmin määriteltävänä ajankohtana. Tarjousaikana jätettyjen esitysten pohjalta kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle esityksen korttelin luovutuksesta. Korttelialue luovutetaan rakennettavaksi maanvuokrasopimuksella. Luovutusehdoista (ml. vuokraushinta) päättää kaupunginvaltuusto.

### Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa Tulliniemen rannan asemakaavamuutoksen, kaavan 277, mukaisen korttelialueen 888 tarjouskilpailuun, jossa toteuttamisesta kiinnostuneet tahot voivat esittää konseptiehdotuksensa korttelialueen toteuttamiseksi.

Tarjouskilpailu järjestetään siten, että ehdotuksensa toteuttamiskonseptiksi voi esittää ajalla 5.11.-26.11.2024. Ehdotuksessa on tuotava esille seuraavat seikat:

- esitetty toimintakonsepti
- aiotun rakentamisen sopeutuminen ympäristöönsä (mieluiten havainnekuvin)
- miten aiottu toiminta noudattaa kaupungin hyväksyttyä esteettömyysstrategiaa
- toteutuksen aikataulu

Mahdollisiin kysymyksiin vastataan kootusti kaikille kysymyksiä esittäneille tahoille tarjouskilpailun ohjeissa määriteltävänä ajankohtana. Tarjousaikana jätettyjen esitysten pohjalta kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle esityksen korttelin luovutuksesta. Korttelialue luovutetaan rakennettavaksi maanvuokrasopimuksella. Luovutusehdoista (ml. vuokraushinta) päättää kaupunginvaltuusto.

## Asian käsittely

Keskustelun aikana esittelijä muutti ehdotustaan kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää asettaa Tulliniemen rannan asemakaavamuutoksen, kaavan 277, mukaisen korttelialueen 888 tarjouskilpailuun, jossa toteuttamisesta kiinnostuneet tahot voivat esittää konseptiehdotuksensa korttelialueen toteuttamiseksi.

Tarjouskilpailu järjestetään siten, että ehdotuksensa toteuttamiskonseptiksi voi esittää ajalla 11.11.-8.12.2024. Ehdotuksessa on tuotava esille seuraavat seikat:

- esitetty toimintakonsepti
- aiotun rakentamisen sopeutuminen ympäristöönsä (mieluiten havainnekuvin)
- miten aiottu toiminta noudattaa kaupungin hyväksyttyä esteettömyysstrategiaa
- toteutuksen aikataulu

Mahdollisiin kysymyksiin vastataan kootusti kaikille kysymyksiä esittäneille tahoille tarjouskilpailun ohjeissa määriteltävänä ajankohtana. Tarjousaikana jätettyjen esitysten pohjalta kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle esityksen korttelin luovutuksesta. Korttelialue luovutetaan rakennettavaksi maanvuokrasopimuksella. Luovutusehdoista (ml. vuokraushinta) päättää kaupunginvaltuusto.

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti muutetun ehdotuksen mukaan.

## Lisätiedot

Kaupunginjohtaja Petra Ståhl, 040 135 0500  
Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9 281

Kaupunginhallitus 16.12.2024 § 324  
32/10.02.00/2023

## Asian jatkokäsittely

Kaupunginhallitus päätti 4.11.2024 § 256 asettaa Tulliniemen rannan asemakaavamuutoksen, kaavan 277, mukaisen korttelialueen 888 tarjouskilpailuun, jossa toteuttamisesta kiinnostuneet tahot voivat esittää konseptiehdotuksensa korttelialueen toteuttamiseksi. Tarjouskilpailu järjestettiin siten, että ehdotuksensa toteuttamiskonseptiksi pystyi esittämään ajalla 11.11.-8.12.2024. Ehdotuksessa tuli esittää seuraavat seikat:

- esitetty toimintakonsepti
- aiotun rakentamisen sopeutuminen ympäristöönsä (mieluiten havainnekuvin)
- miten aiottu toiminta noudattaa kaupungin hyväksyttyä esteettömyysstrategiaa
- toteutuksen aikataulu

Määräaikaan mennessä saapui 2 ehdotusta, molemmat kokonaisuudessaan tutustuttavissa oheismateriaalina. Ehdotuksensa jättivät Nico Parviainen/Cafferie sekä Hanko Blue Oy. Ehdotusten pääkohdat kuvattuna alla:

### **Nico Parviainen/Cafferie:**

Toimintakonseptiksi esitetään kahvila-ravintolaa, joka toimisi ympärivuotisesti. Rakentaminen toteutettaisiin merikonteista, ja kokonaisuuteen liitettäisiin iso

terassi. Suunnittelu tehtäisiin yhteistyössä arkkitehdin kanssa. Toteutuksessa noudatettaisiin kaupungin esteettömyysstrategiaa. Toteutuksen aikatauluksi on arvioitu 2 vuotta mukaan lukien kaikki vaiheet suunnittelusta toteutukseen.

#### **Hanko Blue Oy:**

Toimintakonseptiksi esitetään ympärivuotista kahvila-ravintolaa ja saunaa. Sauna toimisi sekä yleisillä saunavuoroilla että tilaussaunana. Ravintola olisi avoinna vuoden ympäri, ja sen kapasiteetti olisi noin 50-80 asiakaspaikkaa sisätiloissa, ja kesällä kapasiteetti olisi kasvatettavissa terassin avulla. Lisäksi optiona on keskusteltu eri toimijoiden kanssa vesiurheilutoiminnan edistämisestä – vesiurheiluun liittyvä toiminta sijoittuisi erilliseen rakennukseen. Rakentaminen toteutettaisiin hirsilamellista, alustavat havainnekuvat aineistossa mukana. Toteutuksessa noudatettaisiin kaupungin esteettömyysstrategiaa. Toteutukselle on esitetty hyvin tavoitteellinen aikataulu, jota noudattaen kahvila-ravintola voisi avautua jo kesäkaudelle 2025.

Tontin varaaminen:

Varattava alue on asemakaavan mukainen kortteli 888, joka on noin 2178 m<sup>2</sup> suuruinen määräala. Määräala on osa kiinteistöä 78-408-15-0. Varattavan alueen lopullinen pinta-ala vahvistuu laadittavan tonttijaon yhteydessä. Määräala varataan 31.12.2025 saakka.

Varausaikana on esitettävä hankkeen hyväksyttävät rakentamissuunnitelmat rakennusvalvonnalle. Suunnitelmien on noudatettava riittävästi kaupungille hakuvaiheessa esitettyä konseptisuunnitelmaa. Kaupungin varausehtojen mukaisesti varaus oikeuttaa määrälalla tarpeellisiin tutkimuksiin (esim. maaperätutkimukset) varaajan omalla kustannuksella.

Varausaikana on allekirjoitettava vuokrasopimus. Vuokrasopimus voidaan laatia ja allekirjoittaa sen jälkeen, kun varattavasta alueesta on muodostettu tontti.

Varaajalle annetaan valtakirja mahdollisesti tarvittavien viranomislupien hankintaan. Rakennus-/rakentamislupa voidaan myöntää vasta vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja vuokra-ajan alkamisen jälkeen.

Kaupunginvaraustaksan mukaan määrälasta peritään varausmaksu 1.590,00 €.

Koska kyseessä on asemakaavan mukainen liikerakennustontti, tulee valtuuston vahvistaa vuokra sekä vuokrausehdot.

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1.

varata noin 2178 m<sup>2</sup> suuruisen alueen, joka on asemakaavan mukainen kortteli 888 Hanko Blue Oy:lle. Määräala muodostuu kiinteistöstä 78-408-15-0. Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka. Varausaikana on esitettävä hyväksyttävät rakentamissuunnitelmat kaupungille. Näiden suunnitelmien on noudatettava riittävästi hakuvaiheessa esitettyä konseptisuunnitelmaa,

2.

että, vuokrasopimus on allekirjoitettava varausaikana sen jälkeen, kun varattavasta alueesta on muodostettu tontti ja em. suunnitelmat on esitetty,

3. kaupungingeodeetille annetaan oikeus tehdä vuokrauspäätös ehtojen täyttyessä. Tämä päätös ei ole valituskelpoinen,
4. että, varauksesta peritään taksan mukainen varausmaksu 1.590 euroa,
5. että varaajalle annetaan tarvittaessa valtakirja viranomaislupien hankintaan. Rakennus-/rakentamislupa voidaan myöntää vasta vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja vuokra-ajan alkamisen jälkeen,  
sekä esittää kaupunginvaltuustolle, että
6. alueen hinnoittelu perustuu hintavyöhykkeen 2 asuintonttien rakennusoikeushintaan (150,40 e/krsm<sup>2</sup>)
7. vuokrasopimukseen lisätään yleinen kulkuoikeus lankonkien portaille vuokra-alueella
8. vuokrauksessa sovelletaan muutoin teollisuustonteille vahvistettuja vuokrausehtoja.

#### Asian käsittely

Keskustelun aikana esittelijä muutti ehdotustaan kuulumaan seuraavasti:

1. varata noin 2178 m<sup>2</sup> suuruisen alueen, joka on asemakaavan mukainen kortteli 888 Hanko Blue Oy:lle seuraavin perustein: *Hanko Blue Oy:n esittämä konsepti on esitetyistä vaihtoehtoista monipuolisin, ja vastaa hyvin muun muassa osallistavan budjetoinnin aikana esille tulleisiin kaupunkilaisten toiveisiin. Pysyväismuotoinen rakentaminen hirsilamellista sopeutuu hienosti Tulliniemen herkkään ympäristöön ja maisemaan, ja toteuttaa siten asemakaavassa asetettuja tavoitteita.* Määräala muodostuu kiinteistöstä 78-408-15-0. Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka. Varausaikana on esitettävä hyväksyttävät rakentamissuunnitelmat kaupungille. Näiden suunnitelmien on noudatettava riittävästi hakuvaiheessa esitettyä konseptisuunnitelmaa,
2. että, vuokrasopimus on allekirjoitettava varausaikana sen jälkeen, kun varattavasta alueesta on muodostettu tontti ja em. suunnitelmat on esitetty,
3. kaupungingeodeetille annetaan oikeus tehdä vuokrauspäätös ehtojen täyttyessä. Tämä päätös ei ole valituskelpoinen,
4. että, varauksesta peritään taksan mukainen varausmaksu 1.590 euroa,
5. että varaajalle annetaan tarvittaessa valtakirja viranomaislupien hankintaan. Rakennus-/rakentamislupa voidaan myöntää vasta vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja vuokra-ajan alkamisen jälkeen,  
sekä esittää **kaupunginvaltuustolle**, että

6.  
alueen hinnoittelu perustuu hintavyöhykkeen 4 asuintonttien rakennusoikeushintaan (235 e/krsm<sup>2</sup>). Vuokrauspäätös tehdään 30 vuodeksi.

7.  
vuokrasopimukseen lisätään yleinen kulkuoikeus lankonkien portaille vuokra-alueella

8. vuokrauksessa sovelletaan muutoin teollisuustonteille vahvistettuja vuokrausehtoja.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti muutetun ehdotuksen mukaan.

Lisätiedot

Kaupunginjohtaja Petra Ståhl, 040 13 9599  
Kaupungingeodetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281