

**SISÄLLYS**

<b>1</b>	<b>LUUKIN KEHITTÄMISEN TAVOITTEET JA ARVOT .....</b>	<b>2</b>
	1.1 Tausta.....	2
	1.2 Luukin ulkoilun alueen arvot ja kehittämisen suunta.....	2
<b>2</b>	<b>YLEISKUVAUS LUUKISTA.....</b>	<b>3</b>
	2.1 Luukki nykyisin.....	3
	2.2 Luukin käyttäjät.....	4
	2.3 Luukin alueen ylläpito ja hoito nykyisin .....	4
<b>3</b>	<b>KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSEN SISÄLTÖ .....</b>	<b>5</b>
	3.1 Palvelutuottajan oman palvelutuotannon sisältö ja minimivaatimukset .....	6
	3.2 Luukin Kartanoalueen hoito ja ylläpito .....	8
<b>4</b>	<b>PALVELUN KEHITTÄMINEN .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>PALVELUN LAATUVAATIMUKSET .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>PALVELUN LAADUNVALVONTA .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>ALIVUOKRAUS .....</b> VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.	
<b>8</b>	<b>TILAAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖITÄ .....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>ALUEELLA OLEVAN HOITOKALUSTON VUOKRAAMINEN.....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>MUU KEHITYS ALUEELLA.....</b>	<b>13</b>
	10.1 Camping-alue.....	13
	10.2 Espoon pohjois- ja keskiosien osayleiskaavatyö.....	13
	10.3 Kunnallistekniikka .....	13
	10.4 Yhteistyö lähialueen toimijoiden kanssa .....	14

## Hankinnan kohteen kuvaus

### 1 Luukin kehittämisen tavoitteet ja arvot

#### 1.1 Tausta

Nykyisin Helsingin kaupungin liikuntavirasto vastaa Luukin kartanon pihapiirin ja sen lähialueiden hoidosta, ylläpidosta, ulkoilupalveluista sekä camping-alueen ja yleisen järjestyksen järjestyksenvalvonnasta. Kaupunki on vuokrannut sekä kartanon kahvilatilaa että navetan liiketilan yrittäjille.

Nyt Helsingin kaupungin tavoitteena on kehittää Luukin alueen palvelutoimintaa siten, että alueen palveluita tuottaisi jatkossa kilpailutuksella valittava palveluntuottaja. Kaupungin tahtotilana on, että ulkoilupalveluita kehitetään jatkossa yrittäjävetoisesti ja alue tulee kaupungin näkökulmasta ”toimeen omillaan”.

Luukin kehittämisen halutaan perustuvan Luukin ulkoilualueen ja Liikuntaviraston arvoihin. Palveluntuottajan esittämän konseptin tulee olla ulkoilualueen ja liikuntaviraston arvojen mukainen.

#### 1.2 Luukin ulkoilualueen arvot ja kehittämisen suunta

Luukki on avoin, luonnonmukainen ulkoilualue, jonne voi tulla kävellen, pyöräillen, joukkoliikenteellä tai autoillen. Luukista lähteviä reittejä on helppo käyttää kesäisin ja talvisin.

**Tavoitteena on elävöittää aluetta niin, että kartanoalue ja Luukinjärven uimaranta muodostavat yhdessä lähialueen ulkoilureittien kanssa ulkoiluelämyksen, jota helsinkiläiset, lähikuntien asukkaat sekä matkailijat voivat hyödyntää. Palveluja tulee kehittää huomioiden eri ikäryhmät, erityisesti lapsiperheet.**

Luukin kartanon toimintaa ja ympäristöä kehitetään vastamaan alueen kulttuuri- ja ympäristöarvoja. Palveluiden kehittämisessä on huomioitava kestävä kehitys ja luonnonmukaisuus.

#### Luukin visio 2025

Luukille on laadittu visio siitä, millainen Luukki voisi olla vuonna 2025. Esitetty visio ei kuitenkaan sido palveluntuottajaa, vaan palveluntuottaja voi esittää oman visionsa Luukin kehittämisestä.

*Luukki on tunnettu historiallisesta kartanomiljööstään sekä monipuolisista ja laajoista ulkoilualueistaan. Luukkiin pääsee bussilla suoraan Helsingin keskustasta. Luukin ulkoilualueen perusylläpidosta vastaa Helsingin kaupunki ja tarjottavista kaupallisista palveluista vastaa palveluntuottaja.*

*Luukin kartanossa järjestetään kesäisin hääjuhlia ja muita yksityistilaisuuksia. Lisäksi Kartanoalueella järjestetään villivihannesten, sienten ja marjojen keräämiseen, säilöntään ja valmistukseen liittyviä kursseja ja tapahtumia sekä teemoitettuja pikniktapahtumia. Kartanonpuistossa vietetään aikaa leikkien ja pelaten sekä eväskorien äärellä.*

*Ulkoilijoita palvelee uimaranta, lenkkisauna sekä pihapiirin kahvila, josta saa muun muassa ostaa eväskoreja. Palveluille on kysyntää ympäri vuoden. Erityisesti kesällä kävijöitä riittää, kun mukaan lasketaan myös Luukin matkailuvaunualueen ja hostellin vieraat. Ulkoilun ja kartanomiljöön lisäksi ulkopaikkakuntalaisia kiinnostaa tehdä retkiä pääkaupunkiseudun kohteisiin, kuten Serenaan. Kävijät ovat luonnonystäviä ja monella on mukana oma lemmikki. Luukki onkin eläinten, eläintenystävien sekä koira- ja hevosityttöjen keidas pääkaupunkiseudulla.*

#### Liikuntaviraston toiminta-ajatus / missio

Liikuntaviraston toiminta-ajatuksena on helsinkiläisten elämänlaadun ja toimintakykyisyyden parantaminen liikunnan keinoin. Liikuntalautakunnan päättämän Liikuntastrategian päätavoitteet ovat

- terveyttä edistävän liikunnan lisääminen ja liikkumattomuuden vähentäminen,
- Helsingin ja sen kaupunginosien viihtyvyyden sekä vetovoimaisuuden lisääminen
- liikunnan kansalaistoiminnan aktivoiminen ja liikuntaseurojen avustusten myöntämisperusteiden uudistaminen,
- liikuntapalvelujen tuottaminen yhdessä muiden toimijoiden kanssa, sekä
- henkilökunnan osaamisen kehittäminen ja työhyvinvoinnin parantaminen.

## **2 Yleiskuvaus Luukista**

### **2.1 Luukki nykyisin**

Luukin ydin on vanhan kartanon pihapiiri. Juuri peruskorjattua kartanon päärakennusta vuokrataan juhliin ja kokouksiin, ja siellä toimii ulkoilijoille avoin kahvila. Luukin alueella on laaja ulkoilureittiverkosto ja useita kalastukseen sopivia pieniä järviä ja lampia.

Luukin kartanon pihapiiri koostuu kartanorakennuksesta, jossa toimii nykyisin kahvila. Kahvilan alakerta ja julkisivut ovat peruskorjattu 2010-luvulla. Yläkerta ei ole nykyisin käytössä. Suunnitelmat yläkerran muuttamisesta majataloksi (4–6 huoneistoa) on tehty, mutta yläkerta on rakenteellisesti haastava

ja kallis korjata sekä sen käyttöä rajoittavat palo- ja pelastusviranomaisvaatimukset.

Kartanon pihapiiriin kuuluvat navetta, saunarakennus ja takkatupa. Saunarakennus on hyvässä kunnossa, mutta nykyisellään sillä ei ole juuri käyttöä. Navetan alakerrassa on yksi vuokralainen, tyhjiä toimitiloja sekä puutyöpaja. Navetan yläkerta on ns. kylmää tilaa. Lisäksi Luukissa on matkailuvaunualue, jossa on nykyisin 48 paikkaa.

Luukin alueen läheisyydessä sijaitsee täysimittainen golfkenttä sekä Espoon Korpilammella Serenan vesihuvipuisto, joiden kanssa palveluntuottajan on mahdollisuus tehdä halutessaan yhteistyötä.

## **2.2 Luukin käyttäjät**

Nykyisellään Luukin käyttäjiä ja asiakkaita ovat seuraavat tahot:

- ulkoilijat,
- paikallisettoimijat,
- yritykset,
- tapahtumienvieraat,
- ravitsemus- ja majoituspalveluita käyttävät kotimaiset sekä ulkomaiset asiakkaat.

Luukin vuosittaisia kävijämääriä ei tällä hetkellä seurata vakituisesti. Vuonna 1998 julkaistussa kävijätutkimuksessa kävijämääräksi arvioitiin 274 000 henkeä vuonna 1997. Liikuntaviraston oman arvion mukaan Luukin ja sen lähialueiden kävijämäärät ovat vuodessa noin 200 000 - 300 000 riippuen ulkoilusäistä.

Tulevaisuudessa asiakasryhmät voivat muuttua ja kehittyä palveluntuottajan liiketoiminnan mukaisesti.

## **2.3 Luukin alueen ylläpito ja hoito nykyisin**

Luukin alueen ylläpito ja hoito on nykyisin pääosin Helsingin liikuntaviraston Luukin ulkoilualueen liikuntapaikkahoitajien vastuulla. Nykyinen kahvilayrittäjä vastaa Luukin kartanon ja saunarakennuksen puhtaanapidosta (poisluettuna yleisövesstat ja Liikuntaviraston henkilökunnan sosiaalityöt) sekä vuokrauksesta ja takkatuvan vuokrauksesta kello 15:00 jälkeen).

Luukin ulkoilualueella liikuntapaikkahoitajia on tällä hetkellä päätoimisesti neljä henkilöä, jonka lisäksi kesäaikana työskentelee yksi lisähenkilö. Liikuntapaikkahoitajien tehtävänä on nykyisin mm. yleisövessojen, grillikatosten, vaunualueen suihkujen ja vessojen, uimarannan, takkatuvan, koira-aitauksen, lentopallo- ja jalkapallokentän siivous ja huolto sekä

nurmialueiden, puiden ja pensaiden hoito. Lisäksi kaupungin vastuulla on asiakaspalvelu, alueen jätehuolto, kiinteistönhuolto ja koneiden huolto, sekä talvisin alueen auraukset, hiekotukset, lumenluonti, lasten pulkkamäen teko ja kunnossapito sekä kartanon alueen ladut. Alle on arvioitu Luukin alueen hoitoon ja ylläpitoon liittyviä tehtäviä nykyisin:

- **Päivittäin:** mm. siivoukset yleisövessoissa ja vaunualueella, alueen roskahuolto, yleinen kiinteistöhuolto, uimarannan huolto sekä grillikatosten huolto ja polttopuiden täydennykset. Kesällä nurmikon leikkaus melkein päivittäin (iso alue) ja uimarannan lämpötilan seuranta. Talvisin auraus, lumenluonti ja mahdollisen ladun ylläpito, (riippuen lumisateesta).
- **Viikoittain** mm. WC-tyhjennystilausten hoitaminen (tilaus), roskamolokkien tyhjennykset (tilaus), puiden teko ja kuljetukset.

Kaupungin nykyiset vastuut ovat kuitenkin laajemmat kuin yrittäjälle siirtyvät vastuut. Alustavasti on arvioitu (ei sitova arvio), että yrittäjän vastuulle siirtyvistä hoidon ja ylläpidon tehtävistä, vastaa tällä hetkellä kaupungin tuottamana palveluna täyspäiväisesti kesäisin noin 2 henkilöä, talvisin 2 henkilöä ja keväisin/sykyisin 1-2 henkilöä. On myös tunnistettu, että yrittäjällä on mahdollisuus tehostaa toimintaa nykyisestä.

Yrittäjälle siirtyvät vastuut ovat kuvattu tarkemmin liitteessä 2.

Luukin Kartanoalue on ollut suljettuna puomeilla 1.6 – 14.8. klo 22.30 – 07.00 välisenä aikana järjestyshäiriöiden (esim. nuorison yölliset kesäjuhlat) torjumiseksi. Yöajan vartiointi on toteutettu ostopalveluna Palmialta. Alueen sulkeminen ja vartiointi on todettu kustannustehokkaaksi keinoksi torjua alueeseen ja rakennuksiin kohdistuvaa ilkivaltaa. Jatkossa kaupunki lopettaa vartioinnin järjestämisen ja vastuu siirtyy yrittäjälle. Yrittäjä saa itse päättää, jatketaanko yövartiointia ja miten mahdollinen vartiointi järjestetään.

### 3 Käyttöoikeussopimuksen sisältö

Tämän hankinnan kohteena on käyttöoikeussopimus, joka solmitaan Luukin kartanoalueeseen valittavan palveluntuottajan kanssa. Käyttöoikeussopimus oikeuttaa palveluntuottajaa käyttämään Kartanoaluetta palveluntuottajan omaan palvelutuotantoon kaupungin kanssa sovitussa rajoissa sekä velvoittaa palveluntuottajaa huolehtimaan Kartanoalueen hoidosta ja ylläpidosta kuten sovittu. Alueella perittävät käyttömaksut määrittää palveluntuottaja.

Kartanoalueella tarkoitetaan Luukin ulkoilun alueen kartanoa, pihapiiriä, lähiulkoilun alueita sekä muita alueen rakennuksia ja

rakennelmia. Kartanoalueen rajaus on esitetty tarkemmin *Alue-, rakennus- ja kalustoinventaario* –liitteessä (tarjouspyynnön liite 3). Kartanoalueen hoitoon ja ylläpitoon liittyvät palveluntuottajan ja tilaajan väliset vastuut sekä kustannustenjako on esitetty *Vastuunjakotaulukossa* (tarjouspyynnön liite 2).

Palveluntuottajan on tunnistettava ja otettava palvelutuotannossaan huomioon Kartanoalueen arvo historiallisena kohteena. Palveluntuottajan on tuotettava palveluita siten, että ne kunnioittavat kartanoalueen arvoja ja henkeä.

### **3.1 Palveluntuottajan oman palvelutuotannon sisältö ja minimivaatimukset**

Palveluntuottaja saa itse ehdottaa oman palvelutuotantonsa kokonaiskonseptia ja siihen kuuluvia palveluita. Tarjottavien palveluiden tulee olla Luukin ulkoilun alueen ja liikuntaviraston arvojen mukaisia sekä alueen kehittämisessä on huomioitava kestävä kehitys ja luonnonmukaisuus.

Tarjottavan kokonaiskonseptin tulee sisältää seuraavat palvelut ja niihin liittyvät vähimmäisvaatimukset

#### Yleiset vaatimukset

- Luukki on säilyttävä avoimena kaikille ulkoilijoille.
- Palveluntuottaja voi järjestää alueella lyhytkestoisia tapahtumia tai tilaisuuksia, joiden aikana palveluntuottaja voi sulkea osia alueesta tai koko alueen. Palveluntuottajan on kuitenkin pyrittävä pitämään alue mahdollisimman hyvin auki kaikille käyttäjille. Yli vuorokauden mittaisista tai koko alueen sulkemisista tulee pyytää lupa kaupungilta etukäteen.
- Palveluntuottaja vastaa alueella tapahtuvasta myynti- ja vuokraustoiminnasta ja se voi vuokrata hallinnassaan olevia tiloja kolmansille osapuolille kaupungin suostumuksella.
- Palveluntuottaja vastaa tehtäviin liittyvien henkilöiden palkkakuluista sekä niihin kuuluvista vero ja työnantajavelvoitteista.

#### Kahvila- ja/tai ravintolapalvelut

- Alueella on tuotettava kaikille kävijöille avoimia kahvila-/ravintolapalveluita..
- Kahvila ja WC-tilat tulee pitää avoimina
  - kesäaikaan 1.5. - 31.8. joka päivä vähintään 6 h / päivä.
  - talviaikaan: viikko 8 etelän hiihtoloman aikaan joka päivä sekä 1.1 - 15.3. viikonloppuisin 6 h / päivä

- Muuten kahvilatoimintoihin liittyen osa Kartanoalueen rakennuksista on pidettävä avoimena yrittäjän omien aukioloaikojen puitteissa.

#### Majoitustoiminta sekä yleinen turvallisuus

- Alueella on tarjottava majoituspalveluita. Vähimmillään tämä tarkoittaa osoitettuja paikkoja omaehtoiselle yöpymiselle, kuten telttailulle.
- Tarjottavien majoituspalveluiden tulee olla avoimia kaikille. Palveluntuottaja saa itse päättää myymistään tuotteista ja niiden hinnoittelusta. Tuotteiden tulee olla liikuntaviraston arvojen mukaisia.
- Palveluntuottajan vastuulle kuuluu myös yleisen turvallisuuden ylläpitäminen tarjottavan majoitustoiminnan edellyttämässä laajuudessa. Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevia järjestyksenpitoa koskevia määräyksiä ja ohjeita. Poliisi on linjannut lausunnossaan tarpeita ja mahdollisuuksia liittyen Luukin alueen järjestyksenvalvontaan. (tarjouspyynnön liite 10).

#### Uimarannan ylläpito

- Palveluntuottajan on uimarannan valvonnan osalta täytettävä viranomaisvaatimukset. Helsingin kaupunki nykyisin ei edellytä alueelle valvontaa.
- Uimarannan siivous on palveluntuottajan vastuulla.
- Palveluntuottajan on huolehdittava veden lämpötilan ilmoittamisesta kaupungin ohjeiden mukaisesti sekä päivittäisestä uimarannan kaluston ja yleisen turvallisuuden tarkastamisesta uimakauden aikana. Palveluntuottajan on ilmoitettava välittömästi tilaajalle sen vastuulla olevien kysymysten mahdollisista epäkohdista.

#### Viestintä- ja informaatiopalvelut

- Palveluntuottajan on toimittava alueen virallisena infopisteenä omien aukioloaikojen määrittämässä rajoissa. Palveluntuottajan on osoitettava alueelta tila (minimissään teline), jossa Helsingin kaupunki voi jakaa omia esitteitään palveluistaan.
- Palveluntuottajalla on oltava Luukin alueelle omat, jatkuvasti ajan tasalla olevat, internet-sivut sekä huolehdittava, että Helsingin kaupungin tiedossa on ko. internet-sivujen osoite.
- Palveluntuottajan on huolehdittava, että internet-sivuilla ja ilmoitustaululla on ajan tasalla oleva tieto tarjottavista palveluista, aukioloajoista, reitistöstä sekä mahdollisista alueen käytön rajoituksista, esim. yksityistilaisuuksien aikana.
- Palveluntuottajan on huolehdittava, että uimarannan veden lämpötila on löydettävissä internet-sivuilta läpi uintikauden.

- Yli vuorokauden mittaisista alueen käytön rajoittamisesta tulee pyytää kirjallinen lupa tilaajalta. Samassa yhteydessä tulee sopia sulkemiseen liittyvistä tiedotuskäytännöistä.
- Palveluntuottajalla on velvollisuus sijoittaa tilaajan yhteyshenkilön kanssa erikseen sovittavaan paikkaan Kartanoalueen palveluja koskeva tiedote tarjottavista palveluista, aukioloajoista sekä mahdollisista aukioloaikojen poikkeusajoista.
- Palveluntuottajalla ei muutoin ole ilman tilaajan yhteyshenkilön lupaa oikeutta kiinnittää mainoksia, kilpiä, julisteita tms. rakennuksen ulkoseiniin tai muualle kiinteistön alueella.
- Tiedotteet ja mainokset tulee säilyttää ulkoasultaan koko toimintakauden ajan siisteinä ja töhryistä puhtaina. Mainoksiin ei saa sisällyttää tupakka- tai alkoholiuomatuotteiden mainostusta eivätkä ne muutoinkaan saa olla ristiriidassa liikuntatoimen hengen ja Kartanoalueen arvojen kanssa.

### **3.2 Luukin Kartanoalueen hoito ja ylläpito**

Kartanoalue on koko sopimuskauden ajan pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden kannalta sille asetettavat vaatimukset ja että se ei aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna aluetta tai sen ympäristöä. Palveluntuottaja on velvollinen hoitamaan Kartanoaluetta ja siihen kuuluvia laitteita hyvin.

Palveluntuottajan on noudatettava Helsingin kaupungin ohjeita Kartanoalueen hoidossa ja ylläpidossa. Tilaaja varaa oikeuden muuttaa ja/tai tarkentaa hoito- ja ylläpidon ohjeistusta.

Palveluntuottaja on velvollinen Kartanoalueella noudattamaan mahdollisesti erikseen annettuja järjestysmääräyksiä ja vastaavia tilaajan ja muiden viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä muutoinkin noudattamaan, mitä Kartanoalueesta terveellisuuden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi vaaditaan. Palveluntuottaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että myös muut hänen luvallaan sopimuskohteessa oleskelevat noudattavat, mitä edellä on sanottu. Palveluntuottaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että Kartanoalue ei Palveluntuottajan toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu.

Palveluntuottaja vastaa kaikista toimintansa aiheuttamista kustannuksista ja huolehtii itse kustannuksellaan kohteen sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon. Palveluntuottajalla on oikeus käyttää Kartanoaluetta ainoastaan sopimuksen mukaiseen toimintaan.



Palveluntuottaja vastaa oman toimintansa aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta kaupungin kanssa sovittavassa laajuudessa. Palveluntuottaja on velvollinen ilmoittamaan tilaajalle Kartanoaluetta kohdanneesta vahingosta.

Palveluntuottajalla on oikeus kustannuksellaan suorittaa Kartanoalueella sellaisia kunnostus- ja parantamistöitä, jotka eivät aiheuta olennaista haittaa alueen tai sen rakennusten käytölle sopimuskauden päätyttyä. Oleellisten muutostöiden suorittaminen edellyttää, että näistä on kirjallisesti pyydetty lupa tilaajalta ennen töiden aloittamista. Mikäli lisä- ja muutostyöt edellyttävät viranomaislupia, palveluntuottaja vastaa lupien hakemisesta ja niihin liittyvistä kustannuksista.

Sopimuskauden päätyttyä palveluntuottajan on kustannuksellaan palautettava Kartanoalue ja siihen kuuluvat rakennukset siihen tilaan, jossa ne sopimuskauden alussa olivat, ellei tilaajan kanssa ole toisin sovittu. Tämä ei koske käyttöoikeussopimuksen ja siinä sovitun palvelutuotannon mukaista normaalia alueen ja rakennusten kulumista.

Kaikki oleelliset lisä- ja muutostyöt on päivitettävä tilaajan osoittamiin piirustuksiin ja suunnitelmiin, joita tilaaja ylläpitää omissa järjestelmissään. Sopimussuhteen päättyessä nämä asiakirjat ovat tilaajan omaisuutta.

#### **4 Palvelun kehittäminen**

Luukin ulkoilun alueen toimintaa voidaan sopimuskauden aikana kehittää yhteisestä sopimuksesta. Toiminnan kehittämisessä hyödynnetään palveluntuottajan Luukille laatimaa palvelukonseptia, jota tarvittaessa päivitetään yhteistyössä tilaajan kanssa. Uudet tuotettavat palvelut ja niiden liiketoimintakonsepti tulee hyväksyttäväksi tilaajalla. Tilajalla on oikeus kieltää sen mielestä alueelle epäsopiva liiketoiminta.

Palveluntuottajan kustantamat pihapiirin kunnostustyöt ja rakennusten parantamistyöt sovitaan Helsingin kaupungin kanssa erikseen. Palveluntuottaja vastaa tarvittavien lupien hakemisesta sekä lain ja määräysten täyttämistä.

Palveluntuottaja vastaa omalla kustannuksellaan esim. tilojen korjauksesta ja muokkauksesta palvelukonseptin edellyttämän yleisilmeen mukaisesti.

#### **5 Palvelun laatuvaatimukset**

Palvelun on koko sopimuskauden ajan vastattava sitä, mitä on sovittu. Palvelun on myös vastattava palvelun sisällöstä, suorituksesta tai muista palvelun laatuun liittyvistä seikoista

tilaajalle annettuja tietoja. Jos muusta ei ole sovittu, palvelun tulee soveltua siihen tarkoitukseen, johon sellaista palvelua yleensä käytetään. Palvelun tulee vastata laadultaan vähintään siitä etukäteen tilaajalle annettua suunnitelmaa.

Palveluntuottaja vastaa oman toimintansa osalta Kartanoalueelle toiminnan asettamiensa vaatimusten täyttämisestä. Palvelun tulee täyttää Euroopan unionin suoraan velvoittavien säädösten, Suomen lakien ja asetusten sekä viranomaisten antamat määräykset. Kartanoalueen hoidossa ja ylläpidossa sekä tarjottavissa palveluissa on noudatettava Helsingin kaupungin antamia ohjeita ja määräyksiä.

Palveluntuottaja tuottaa palvelut huolellisesti, harkiten ja sellaisella ammattitaidolla, mitä voidaan kohtuudella olettaa ammattitaitoiselta ja kokeneelta palveluntuottajalta. Palvelu tulee tuottaa vähintään suomen kielellä.

## **6 Palvelun laadunvalvonta**

Palveluntuottaja seuraa palvelun toteutumista ja valvoo palvelun laatua sekä raportoi tilaajalle palvelun tuottamiseen liittyvistä seikoista sovitulla tavalla. Tilaaja suorittaa laadunseurantaa omien tarpeidensa mukaisesti.

Tilaaja ja palveluntuottaja tapaavat sovituin väliajoin palveluseurantakokouksissa. Sopijapuolet käsittelevät muun muassa palvelun toteutumiseen, laatuun, reklamaatioihin, asiakaspalautteisiin ja tuleviin palvelutarpeisiin liittyviä asioita. Palveluntuottajan esittämä Luukin kokonaiskonsepti toimii laadun ja palvelun toteutumisen seurannan välineinä. Palveluntuottajalla on velvollisuus ottaa toiminnassaan huomioon myös ulkoilijoilta tulevaa palautetta Kartanoalueen nykyisen palvelutason ylläpitämiseksi ja käytön kehittämiseksi.

Mikäli palveluntuottaja laiminlyö vastuullaan olevia tehtäviä tai hoitaa tehtäviä niin, että sovitut palvelutasovaatimukset eivät täyty, tilaajalla on oikeus hoitaa tehtävät palveluntuottajan kustannuksella. Toistuvasta palvelutason laiminlyönnistä tilaajalla on oikeus purkaa sopimus ja saada vahingonkorvausta.

Palveluntuottajalla on velvollisuus ilmoittaa välittömästi tilaajalle epäkohdista, jotka ovat tilaajan vastuulla.

Palveluntuottajan on toimitettava tilaajalle kuukausittain alueen käyttötilastot.

Käyttöoikeussopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi ja kiinteistön kuntoisuuden arvioimiseksi käyttöoikeuskohteessa voidaan suorittaa yhteisiä katselmuksia.

Tilajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa Kartanoalueella tällainen katselmus, josta kuitenkin, mikäli se hankaluuksia voi tapahtua, palveluntuottajalle on hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja jossa hänen tai hänen edustajansa on, mikäli mahdollista oltava läsnä. Tällaisessa katselmuksessa tarkastetaan, onko käyttöoikeussopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita palveluntuottaja on velvollinen noudattamaan. Vuokralainen on velvollinen sallimaan tilaajan pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, katselmuksen toimittajat määräävät, miten ja minkä ajan kuluessa palveluntuottajan on korjattava puutteellisuudet.

Mikäli palveluntuottaja laiminlyö vastuullaan olevia tehtäviä tai hoitaa tehtäviä niin, että sovitut palvelutasovaatimukset eivät täyty, tilajalla on oikeus hoitaa tehtävät palveluntuottajan kustannuksella. Toistuvasta palvelutason laiminlyönnistä tilajalla on oikeus purkaa sopimus ja saada vahingonkorvausta.

Palveluntuottajalla on velvollisuus ilmoittaa välittömästi tilajalle epäkohdista, jotka ovat tilaajan vastuulla.

## **7 Tilajajan oikeus tehdä korjaus- ja muutostöitä**

Tilajajan on ilmoitettava etukäteen kaikista kohteessa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat kohteet, joihin liittyviin töihin voidaan ryhtyä välittömästi. Kartanoalueen käytölle olennaista haittaa aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Tilajajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja sopimuksen ehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin

## **8 Palveluntuottajan lisä- ja muutostyöt**

Palveluntuottajalla on oikeus kustannuksellaan suorittaa alueella sellaisia muutostöitä, jotka eivät aiheuta olennaista haittaa alueen tai sen rakennusten käytölle sopimuskauden päätyttyä. Lisä- ja muutostöiden tulee olla yrittäjän palvelukonseptin ja Kartanoalueen arvojen mukaisia.

Muutos- ja korjaustöitä ei saa tehdä Kartanoalueella ilman tilaajan yhteyshenkilön lupaa. Palveluntuottajan Kartanoalueella teettämät muutokset ja korjaukset jäävät sopimussuhteen

päätyessä korvauksetta kaupungin hyväksi, ellei erikseen toisin ole sovittu. Palveluntuottaja sitoutuu sopimusajan päätyttyä poistamaan kaikki asentamansa kiinteät laitteet, mikäli tilaaja sitä edellyttää.

Muutostöiden suorittaminen edellyttää, että näistä on kirjallisesti ilmoitettu tilaajalle ennen töiden aloittamista. Mikäli lisä- ja muutostyöt edellyttävät viranomaislupia, palveluntuottaja tarvitsee niihin tilaajan kirjallisen luvan sekä vastaa lupien hakemisesta ja niihin liittyvistä kustannuksista.

Palveluntuottaja vastaa ja huolehtii kustannuksellaan käyttöoikeuskohteessa olevien ja sinne mahdollisesti hankkimiansa, toimintansa edellyttämien laitteiden ja koneiden huollosta ja kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niiden käytöstä aiheutuvista kustannuksista, ellei toisin sovita.

Kaikki oleelliset lisä- ja muutostyöt on päivitettävä tilaajan osoittamiin piirustuksiin ja suunnitelmiin, joita tilaaja ylläpitää omissa järjestelmissään. Sopimussuhteen päätyessä nämä asiakirjat ovat tilaajan omaisuutta.

Muutostöiden seurauksena huoneistoon liitetyt rakenteet sekä vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö-, puhelin-, ja tietoliikennejohdot ja yhteydet jäävät tilaajan omaisuudeksi sopimuskauden päätyessä, mikäli asiasta ei ole kirjallisesti toisin sovittu.

Mikäli muutostöiden tai tilamuutosten seurauksena tiloissa olevat tilaajan omistamat koneet, laitteet tai kalusteet poistuvat käytöstä, sitoutuu palveluntarjoaja lunastamaan ne kulloisen tasearvon mukaisella hinnalla tai hankkimaan vastaavat tilaajan omistukseen.

Alueella ei saa kaataa puita tai tehdä maankaivutöitä ilman asianomaisten viranomaisten ja tilaajan lupaa. Alueella mahdollisesti oleva puusto on kaupungin omaisuutta, puiden kaatamiseen tarvitaan kaupungin lupa, minkä lisäksi asiasta on oltava yhteydessä tilaajan yhteyshenkilöön.

## **9 Alueella olevan hoitokaluston vuokraaminen**

Palveluntuottajalla on mahdollisuus vuokrata käyttöönsä nykyisin Luukissa käytössä olevaa hoitokalustoa. Vuokrattavissa oleva hoitokalusto on kuvattu Alue-, rakennus- ja kalustoinventaariossa (Liite 3). Hoitokaluston vuokraamisen yksityiskohdista sovitaan erikseen.

Siinä vaiheessa, kun vuokranantajan kohteessa omistamat koneet ja kalusto on poistettu poistosuunnitelman mukaisesti, siirtyy vastuu koneiden ja kaluston uushankinnasta vuokralaiselle.

## 10 Muu kehitys alueella

### 10.1 Camping-alue

Alueella toimii nykyisin camping-alue, jossa on nykyisin kausipaikkoja 48 kpl. Alueen toiminnasta vastaa tällä hetkellä liikuntavirasto. Vuonna 2016 camping –alueen kesäkauden kausipaikan hinta oli 550 € ja talvikauden hinta oli 550 €.

Camping-alueen vuokrasopimukset kaupungin ja asiakkaiden välillä irtisanotaan päättymään 30.4.2016. Toukokuussa vaunualue kunnostetaan ja siistitään. Vaunualue on tämän jälkeen palvelutuottajan käytössä, tavoitteellisesti 1.6.2017 alkaen. Palvelutuottaja voi halutessaan solmia uudet vuokrasopimukset ja lähteä kehittämään camping-alueen toimintaa. Jatkossa yrittäjä saa itse päättää myymistään tuotteista sekä niiden hinnoittelusta.

Halutessaan palveluntuottaja voi kehittää aluetta myös muuhun alueen arvot huomioivaan majoitustoimintaan sopivaksi. Palvelutuottajan on varmistettava lakisääteisten ja muiden säädösten täyttäminen.

### 10.2 Espoon pohjois- ja keskiosien osayleiskaavatyö

Luukin kartano ja sen lähialueet kuuluvat alueeseen, josta on valmisteilla Espoon kaupungin toimesta Espoon pohjois- ja keskiosien osayleiskaavatyö. Sen tavoitteena on laatia maankäytön visio vuoteen 2050.

Osayleiskaavan tavoitteissa linjataan, että Pohjois-Espoon ja Vihdintien käytävän merkitystä vahvistetaan seuturakenteessa. Kalajärven alueen yhteyksiä muualle Espooseen ja yli kuntarajojen parannetaan. Liikenneverkkoa kehitetään tasapuolisesti siten, että se tukee alueen elinvoimaisuutta sekä joukkoliikenteen järjestämistä. Osayleiskaavan valmisteluaineistossa Luukin alue on tunnustettu identiteetiltään perinne kyläalueeksi.

Luukin alueella ei ole asemakaavaa.

### 10.3 Kunnallistekniikka

Luukin alueen laidalle, Vihdintien varteen, on suunnitelmien mukaan tulossa kunnallistekniikka kesällä 2017. Kunnallistekniikan tuomisesta Luukin kartanolle ei ole tehty päätöstä, myöskään kustannuksista tai niiden jakautumisesta ei ole sovittu.

#### **10.4 Yhteistyö lähialueen toimijoiden kanssa**

Yrittäjän on mahdollista tehdä yhteistyötä alueen muiden toimijoiden kanssa palveluidensa tuottamiseksi. Yhteistyön solmiminen on valittavan yrittäjän vastuulla. Hankinnan valmisteluvaiheessa on tunnistettu alla luetellut tahot, jotka ovat olleet alustavasti kiinnostuneita yhteistyöstä. Yhteistyömahdollisuudet ovat kuitenkin alustavia, eivätkä velvoita toimijoita mihinkään.

##### **Luukin golfkenttä**

Luukin golfkenttä sijaitsee kartanon läheisyydessä ja on tällä hetkellä Helsingin kaupungin vuokralaisena. Golfkentän hoidossa tarvitaan monia laitteita ja sen palveluntuottajilla on asiantuntemusta viherympäristön ylläpidosta. Golfkentän palveluntuottaja on alustavasti kiinnostunut yhteistyöstä viheralueiden hoitamiseksi ja kaluston vuokraamiseksi.

Yhteyshenkilö:

Toimitusjohtaja Jarkko Raski

Puh. 050 407 2166 Sähköposti jarkko.raski@shg.fi

##### **Espoon kaupungin nuorisoasiainkeskus**

Espoon kaupunki omistaa leirikeskuksen Luukin välittömässä läheisyydessä. Leirikeskuksessa on uusi saunarakennus, joka valmistunut 2015 sekä vanha päärakennus, jossa on aikaisemmin ollut majoitusmahdollisuus. Päärakennus on tällä hetkellä niin huonossa kunnossa, että rakennus pannaan todennäköisesti käyttökieltoon.

Espoon kaupunki on alustavasti kiinnostunut tarjoamaan Luukin tulevalle yrittäjälle mahdollisuutta tuottaa varaupalvelua kaupungin puolesta. Leirikeskuksessa on vuosittain varauksia noin 90. Käyttövuorot jaetaan Espoon kaupungin toimistolta, mutta yrittäjän vastuulla voisivat olla mm. seuraavat asiat:

- avaintenluovutus/palautus
- valvonta/yhteydenotot
- siistiminen (varsinainen siivous kaupungilta)
- tilaisuuksienraportointi

Asiasta voi vapaasti tiedustella Espoon kaupungilta.

Yhteyshenkilö:

Liikuntapalvelupäällikkö Jarmo Ikävalko

p. 050 553 5649

jarmo.ikavalko@espoo.fi