



Kaisaniemen tennis

Helsinki

Valokuva
Sami Kurikka/Helsingin kaupunki

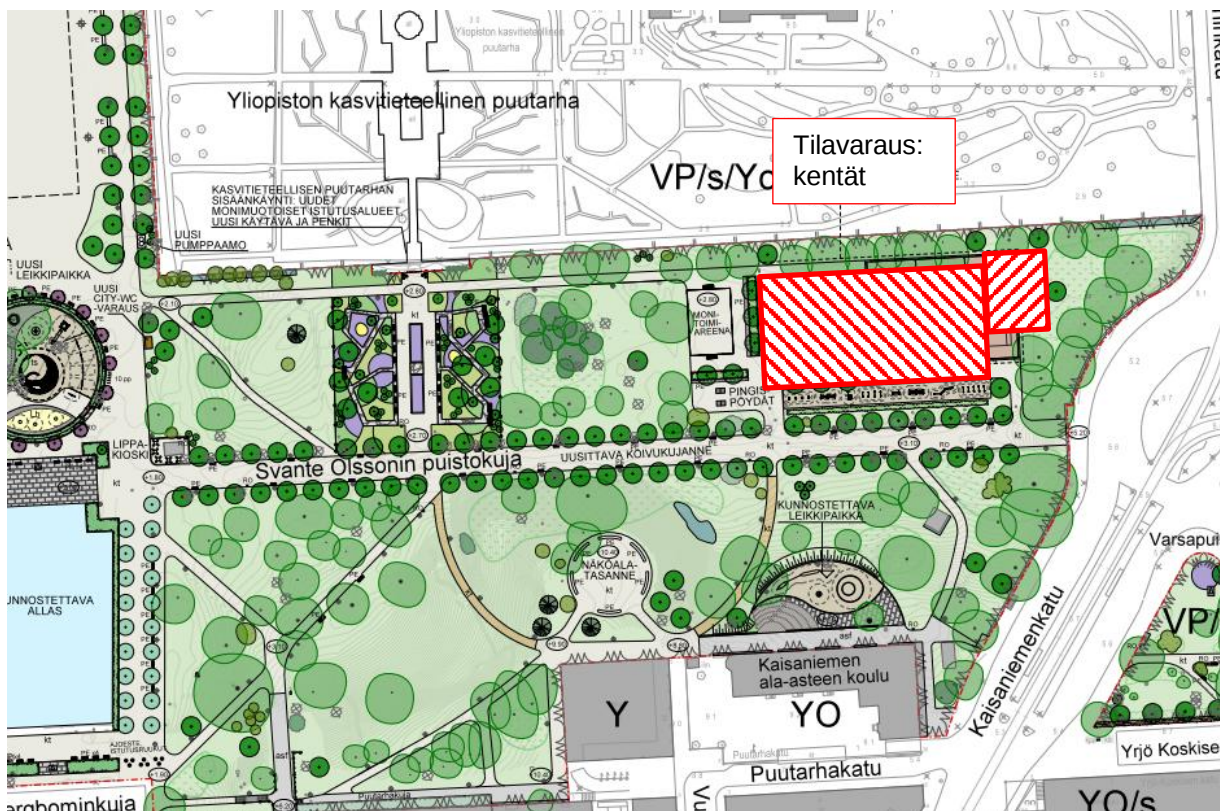
Helsingin kaupunki etsii kumppania toteuttamaan Kaisaniemen puistoon tennistoimintaa

Helsingin kaupunki etsii vuokralaista ja toteuttajaa Kaisaniemen puistosuunnitelmaan sisällytetylle tennistoiminnalle

Kaisaniemenpuiston ja Varsapuistikon puistosuunnitelmassa on varattu Svante Olssonin puistokujan viereen noin 3 106 m²:n suuruinen alue tenniskenttien ja niitä tukevien pukuhuone- ja varastotilojen toteuttamiselle.

Kaupunki etsii nyt tilavaruksen alueelle kumppania vuokralaiseksi ja toteuttamaan tennistoiminnalle varatulle alueelle tenniskentät ja niiden oheistilat. Lisäksi tilavaruksen alueelle on mahdollista suunnitella tennistoiminnan yhteyteen pienimuotoista kioski-/kahvilatoimintaa. Rakennusoikeutta voi suunnitella käytettäväksi enintään 130 k-m². Tarkemmat suunnittelualueen rajat, mitat ja ohjeellinen rakennuksen sijainti on merkitty liitteenä 1 olevaan karttaliitteeseen.

Ilmoittautumismenettelyyn osallistuminen edellyttää kirjallista hakemusta, joka sisältää kattavasti tässä ohjeessa täsmennetyt palautettavat aineistot.



Kuva 1 Ote puistosuunnitelmasta ja tennistoiminnalle varatun alueen sijainti

1. Asemakaava

Kaisaniemenpuistossa on voimassa asemakaava nro 11808.

Tenniskenttätöiminnälle puistosuunnitelmassa varattu alue sijaitsee asemakaavan mukaisessa kiinteistössä 91-2-9903-6 (nykyinen kiinteistötunnus 91-2-9903-100), joka on merkitty puistohistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kaupunkipuistoksi (VP/s).

Asemakaavaan puistosuunnitelmassa tenniskenttätöimintaan osoitettu alue on osittain merkitty ohjeelliseksi pallokentäksi (vu), osittain rakennusalueksi, johon saa sijoittaa puistoalueen pukuhuone-, wc-, huolto- ja varastotiloja (ler) noin 75 k-m² sekä osittain leikki- ja oleskelualueeksi (le).

Lisäksi haettavaa aluetta koskee maanalainen asemakaava nro 12290.

Mahdolliset poikkeamiset asemakaavasta käsitellään normaalilla poikkeamismenettelyllä.

Asemakaava nro 11808 kaavaselostuksineen on kilpailuohjelman liitteenä 2.

2. Aikataulu

Tenniskenttätöiminnalle varatulla alueella on tilapäinen päiväkotirakennus, joka on tarkoitus purkaa. Rakennuksen purkutyöt on ajoitettu kesälle 2025. Kilpailuohjelman liitteenä nro 3 on alustava aikataulu muun puistoalueen kunnostuksen vaiheistuksesta.

Tenniskenttätöimintaan varattu alue on alustavan toteutusaikataulun mukaan mahdollista luovuttaa rakentamista varten heinäkuussa 2027.

3. Kunnallistekniikka ja rakentaminen

Alustavat suunnitelmat sähköjohtojen ja HSY:n vesihuollon linjauksista on merkitty vaiheistusaikatauluun. Lähimmät liittymiskohdat selviävät vasta puiston toteuttamisen aikana.

Kilpailun voittaja ja tuleva varauksensaaja/vuokralainen vastaa kustannuksellaan tarvitsemiensa kunnallisteknisten liittymien suunnittelusta, lupien hakemisesta ja rakentamisesta lähimmästä palveluntarjoajan (esim. HSY) tarjoamasta liittymäkohdasta eteenpäin. Kaupunki ei takaa, että lähin vesi/viemäri liittymä tuodaan rakennuspaikan reunalle. Varausaikana suunnitelmia on mahdollista yhteensovittaa puistoalueen rakentamisen kanssa.

Kaupunki luovuttaa tennistoimintaa varten tasaisen rakennuspaikan. Varauksensaaja/vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämien perustusten (ml. kentät), liittymien ja rakentamisen toteuttamisesta kustannuksellaan.

4. Rakentamisen ja suunnittelun muut reunaehdot

Kaisaniemenpuisto on Helsingin keskustan vanhin alun perin julkiseen käyttöön perustettu historiallinen puisto. Kaisaniemenpuisto ja Varsapuistikko on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) ja myös korkeimman arvoluokan yksi arvoympäristökohteeksi. Puistot ovat asemakaavassa suojeltuja ja suunnittelussa tulee huomioida asemakaavan suojelumääräykset.

Kaikkien rakennusten ja rakennelmien tulee ilmeeltään, materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan sekä arkkitehtuuriltaan sopia Kaisaniemenpuiston kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, eikä rakentaminen tai toiminta saa vaarantaa puiston arvokasta kasvillisuutta.

Hankkeen ja suunniteltujen toimintojen (ml. jätehuolto) tulee sopia kilpailuohjelman mukaiselle suunnittelualueelle.

Suunniteltavan toiminnan tulee olla tennistoimintaa ja alueelle tulee sijoittaa vähintään 3 tenniskenttää. Vuokra-alueella tulee säilyttää yksi avoin läpikulkuyhteys.

Tenniskenttien lisäksi suunnittelualueen itäiseen osaan saa sijoittaa tenniskenttien toimintaa tukevia puku-huone- ja varastotiloja. Alueelle saa myös suunnitella pienimuotoista kioski/kahvilatoimintaa, mutta toiminnan painopisteen tulee olla tenniksessä. Rakennusoikeutta saa käyttää kokonaisuudessaan enintään 130 k-m².

Tenniskenttien alue tulee ympäröidä läpinäkyvällä aidalla ja kenttien tulee olla massakenttiä. Kenttien värin tulee olla perinteisen punertava tai muu historialliseen ympäristöön sopiva.

5. Palautettavat aineistot

Hakemuksen tulee sisältää seuraavat aineistot, joiden tulee vastata esitettyihin rakentamisen reunaehtoihin.

- projektiorganisaation kuvaus sisältäen selvityksen siitä, että hakijalla on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämät tekniset, arkkitehtuuriset taidot sekä muut rakentamisen edellytykset
- taloudellinen liiketoimintasuunnitelma kuvattuna sanallisesti toimintakonseptina
- hankkeen rahoitussuunnitelma, jossa on huomioitu myös tenniskenttien huoltotarve
- selvitys hakijan taloudellisista edellytyksistä toteuttaa hanke
- selvitys referensseistä vastaavien hankkeiden toteuttamisesta
- kaupunkikuvallinen hahmotelma ja selostus sisältäen havainnekuvan alueelle mahdollisesti toteutettavasta rakennuksesta sekä vapaamuotoisen asemapiirroksen sen sijoittumisesta sille varatulle alalle kerrosalatietoineen
- allekirjoitettu tarjous maanvuokrasta/vuosi erillisessä suljetussa kirjekuoressa hakuohjeen kohdan 9 mukaisesti

Huomaattehan, että viranomaiselle toimitetut asiakirjat ovat lähtökohtaisesti julkisia. Jos kuitenkin katsotte, että lähettämänne asiakirja sisältää liikesalaisuuksia, pyydämme perustelemaan tiedon liikesalaisuusluonteen erillisessä liitteessä ja merkitsemään itse salassa pidettävän asiakirjan jokaiselle sivulle oikeaan ylänurkkaan tekstin "SALAINEN". Kaupunki arvioi tietojen julkisuuden joka tapauksessa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) mukaisesti.

6. Arviointimenettely

1. Etukäteen päätetty arviointiryhmä määrittää saapuneiden hakemusten joukosta kokonaisarviointiin perusteella toteuttamiskelpoiset hankkeet.

Kokonaisarviointinissa tarkastellaan seuraavia näkökulmia:

- konseptin alueellinen yhteensovitus (Suunnitellun toiminnan yhteensopivuus Kaisaniemenpuiston alueelle sekä Kaisaniemenpuiston puistosuunnitelmassa esitettyyn kokonaisuuteen)
- palvelun yleinen käytettävyys ja tennistoiminnan painottuminen
- hakijan aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta
- esitetyn liiketoimintasuunnitelman toteuttamiskelpoisuus
- hakijan taloudelliset edellytykset sekä arkkitehtuurinen taito toteuttaa hanke
- esitetyn suunnitelman kaupunkikuvalliset ominaisuudet ja rakennuksen arkkitehtuurin sopiminen paikan luonteeseen ja ympäristöön.

Tarvittaessa hakijaa voidaan haastatella.

2. Toteuttamiskelpoisista hankkeista varauksensaajaksi ja tulevaksi vuokralaiseksi esitetään korkeinta maanvuokraa tarjonnutta tahoa.

Mikäli kaksi tai useampi toteuttamiskelpoinen hanke esittää yhtä suuren maanvuokratarjouksen, joka on myös samalla korkein tarjous, varauksensaaja suoritetaan arpomalla, elleivät hankkeet pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kun tilanteesta on niille kirjallisesti ilmoitettu.

Kaupunki pidättää itselleen oikeudet hylätä kaikki ehdotukset. Kaupunki ei vastaa mistään hakijalle mahdollisesti aiheutuneista tai aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista, mikäli kaupunki päättää hylätä kaikki ehdotukset tai esitettävää tonttivarasta ei hyväksytä kaupunkiympäristölautakunnassa tai kaupungin hallituksen elinkeinojaostossa.

7. Varausmenettely

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu esittää suunnittelualueen varaamista kilpailun voittaneelle hankkeelle vuoden 2027 puoliväliin saakka hankkeen suunnittelemista varten. Varausaikana varauksensaaja jatkaa toteutussuunnittelua ja hankkeen yhteensovittamista Kaisaniemen puiston toteutuksen yhteydessä tarkentuneisiin suunnitelmiin (puistosuunnitelmat liitteinä 4-5). Varauksessa noudatetaan liiketonteille soveltuvin osin kaupungin yleisiä varausehtoja liite nro 6 sekä hankkeen kanssa sovittuja erityisehtoja.

Varauksensaajalta peritään yhden vuoden maanvuokraa vastaava summa varausmaksuna. Maksettu varausmaksu hyvitetään hankkeen toteuttamiseksi solmittavan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuorossa. Varausmaksua ei palauteta, jos hanke peruuntuu varauksensaajasta johtuvasta syystä.

8. Alueen vuokraaminen

Alue tullaan vuokraamaan toteuttamiskelpoiselle hankkeelle pitkäaikaisella, enintään 30 vuoden maanvuokrasopimuksella edellyttäen, että varausehtoja on noudatettu. Maanvuokrauksessa noudatetaan kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikön tavanomaisia toimitilataonttien maanvuokrasopimusehtoja sekä voimassa olevia tontinluovutuslinjauksia.

Hyväksytyn maanvuokratarjouksen katsotaan olevan voimassa 2 vuotta tarjouksen hyväksymisestä. Mikäli maanvuokrasopimusta ei ole tähän mennessä solmittu, kaupungilla on oikeus päivittää maanvuokra sopimushetken markkinaehtoiselle tasolle.

9. Maanvuokratarjous

Allekirjoitettu maanvuokratarjous tulee sisällyttää aineistoon erillisessä suljetussa kirjekuoressa, jonka päälle on kirjoitettu "Maanvuokratarjous Kaisaniemen tennis".

Maanvuokratarjouksen sisältö riippuu kilpailualueelle esitettävästä kokonaisuudesta.

Vaihtoehto 1: Alueelle esitetään sekä tenniskenttiä että kioski-/kahvila-/huoltorakennusta

Tarjous tulee jakaa kahteen osaan seuraavasti

- a) Tarjous tenniskenttien alueen (2 695 m²) vuosivuokrasta
 - Tarjous tulee esittää vuosivuokrana
 - Alin hyväksyttävissä oleva vuosivuokra on 3 369,00 euroa/vuosi
- b) Tarjous rakennusoikeuden vuosivuokrasta kioski-/kahvila-/huoltorakennukselle
 - Tarjous tulee esittää sekä vuosivuokrana että toteutettavan (arvio) rakennusoikeuden mukaisesti laskettuna vuosivuokran yksikköhintana (euroa/k-m²)
 - Alin hyväksyttävissä oleva yksikköhinta: 45 euroa/k-m²
Mikäli rakennusoikeus (130 k-m²) hyödynnetään täysimääräisesti, alin hyväksyttävissä oleva vuosivuokra rakennusoikeudesta on silloin 5 850,00 euroa/vuosi

Kokonaistarjous muodostuu kohtien a) ja b) yhteenlasketuista vuosivuokrista.

Vaihtoehto 2: Alueelle ei esitetä kioski-/kahvilatoimintaa

Tässä tapauksessa rakennusoikeutta ei hyödynnetä tai sitä käytetään ainoastaan tennistoimintaa palveleviin tiloihin (esim. varasto-, pukuhuone- tai huoltotilat). Tarjous esitetään tällöin seuraavasti.

- c) Tarjous koko kilpailualueen (3 106 m²) vuosivuokrasta
 - Tarjous tulee esittää vuosivuokrana
 - Alin hyväksyttävissä oleva vuosivuokra: 3 883,00 euroa/vuosi

10. Aineistojen palauttaminen

Aineistot palautetaan 15.9.2025 klo 12 mennessä kirjepostina kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikköön.

Postiosoite:

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys / Taina Niemeläinen

PL 58213,

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Aineistot voi myös toimittaa kaupunkiympäristön toimialan toimipisteeseen

Osoite:

Helsingin kaupunkiympäristön infopiste

Työpajankatu 8, 1 krs, 00580 Helsinki, avoinna ma-pe klo 8–16

Kirjekuoreen tulee laittaa postiosoitteen lisäksi seuraavat tunnistetiedot

”Kaisaniemen tennis / HEL 2024-008987”

Kaupunki ei palauta saatuja materiaaleja.

Ladattavissa olevat liitetiedostot:

- Liite 1 Suunnittelualue
- Liite 2 Asemakaava 11808 ja kaavaselostus
- Liite 3 Alustava aikataulu ja kunnallistekniikka
- Liite 4 Puistosuunnitelman VIO6126-1 kartta
- Liite 5 Puistosuunnitelman selostus
- Liite 6 Tonttien yleiset varausehdot
- Liite 7 Hakulomake

Lisätietoja:

Yhteydenotot toivotaan sähköpostitse 15.8.2025 mennessä. Kesälomien takia vastauksia kertyneisiin kysymyksiin on mahdollista saada pääsääntöisesti vasta 23.7.2025 lukien.

Ensisijainen yhteydenottokanava:

Taina Niemeläinen

Kiinteistöasiantuntija

Kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

taina.niemelainen@hel.fi

Kiireisissä asioissa ajalla 30.6.2025–20.7.2025

Jenni Kuiri

Kiinteistöasiantuntija

Kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

jenni.kuiri@hel.fi

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön
toimiala

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58213
00099 Helsingin kaupunki
Puhelinvaihte 09 310 1641

www.hel.fi