

# Saunapaikkojen haku – Etsitään kumppaneita kehittämään Helsingin rantojen palveluita

Helsingin kaupunki hakee vuokralaista ja toteuttajaa kolmelle merelliselle saunapaikalle. Haettavat saunapaikat sijaitsevat Tarvossa (n. 250 k-m<sup>2</sup>), Seurasaarella (n. 130 k-m<sup>2</sup>) ja Hietaniemessä (n. 150 k-m<sup>2</sup>).



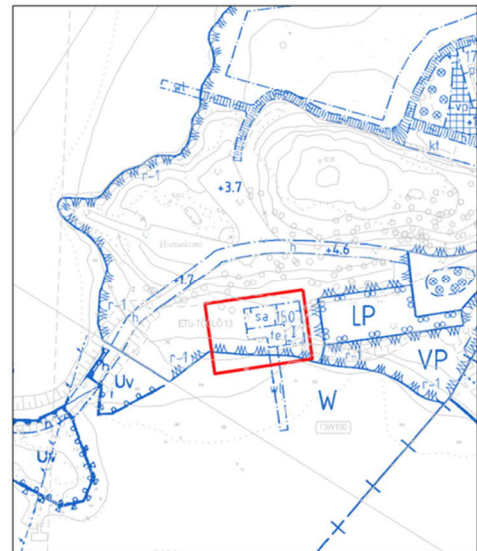
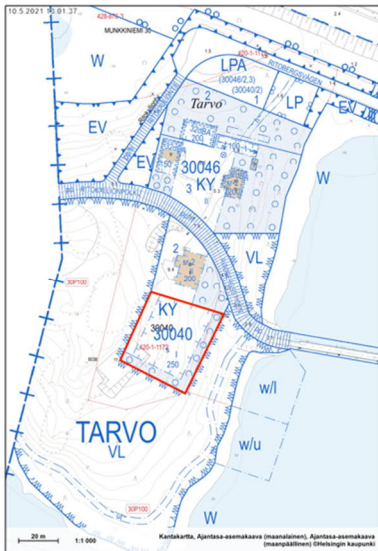
*Kuvassa Tarvon, Seurasaaren ja Hietaniemen saunapaikkojen sijainnit*

Haettavat saunapaikat on tarkoitettu yleisessä käytössä olevan saunan rakentamiseen. Saunan yhteyteen on mahdollista toteuttaa myös kahvila-/ravintolatoimintaa. Toteutuksen tulee huomioida alueen muut toimijat ja virkistyskäyttö. Kunkin haettavan alueen ominaisuudet ja rakentamisen reunaehdot on kuvattu tarkemmin kohdekohtaisissa liitteissä ja ne tulee huomioida hakemusta tehtäessä.

Tontinvaraukseen/vuokraukseen tähtääviin neuvotteluihin kutsutaan parhaat ideat esittäneet ilmoittautujat.

## Haettavat saunapaikat

Haettavia saunapaikkoja on yhteensä 3. Tarkemmat varausalueisiin liittyvät tiedot löytyvät kohdekohtaisista liitteistä. Saunapaikkojen hinnat ja esimerkkilaskelmat löytyvät alla olevasta taulukosta.



Kuvassa Tarvon, Seurasaaren ja Hietaniemen vuokra- ja tarkastelualueet

Vuokrahinnat	Sauna (€/km <sup>2</sup> )	Ravintola (€/km <sup>2</sup> )
<b>Tarvo</b>	400	500
Esimerkilaskelma: sauna 200 km <sup>2</sup> ja ravintola 50 km <sup>2</sup> , Vuosivuokra yhteensä 5250 €	200 km <sup>2</sup> x 400€/km <sup>2</sup> x 5 % (vuokratuotto) = 4000 €	50 km <sup>2</sup> x 500 €/km <sup>2</sup> x 5 % = 1250 €
<b>Seurasaari</b>	300	400
Esimerkilaskelma: sauna 100 km <sup>2</sup> ja ravintola 30 km <sup>2</sup> , Vuosivuokra yhteensä 2100 €	100 km <sup>2</sup> x 300 €/km <sup>2</sup> x 5 % = 1500 €	30 km <sup>2</sup> x 400 €/km <sup>2</sup> x 5 % = 600 €
<b>Hietaniemi</b>	500	900
Esimerkilaskelma: sauna 100 km <sup>2</sup> ja ravintola 50 km <sup>2</sup> , Vuosivuokra yhteensä 4750 €	100 km <sup>2</sup> x 500 €/km <sup>2</sup> x 5 % = 2500 €	50 km <sup>2</sup> x 900 €/km <sup>2</sup> x 5 % = 2250 €

### Palautettava aineisto

Paikkoja haetaan vapaamuotoisella hakemuksella. Toteutettava liiketoimintasuunnitelma kuvataan sanallisesti toimintakonseptina. Hakija voi hakea useampaa saunapaikkaa, mutta kullekin paikalle tulee tehdä oma, erillinen hakemuksensa.

Hakemukseen tulee liittää seuraavat aineistot, joiden tulee vastata haettavan alueen ominaisuuksiin ja rakentamisen reunaehtoihin:

- projektiorganisaation kuvaus
- taloudellinen liiketoimintasuunnitelma

- hankkeen rahoitussuunnitelma
- selvitys referensseistä vastaavien hankkeiden toteuttamisesta
- havainnekuva/skissi tontille suunnitellusta saunarakennuksesta

Hakemukseen voi liittää suunnitelman tai muuta kuvamateriaalia. Huomiota tulee kiinnittää rakennuksen soveltuvuuteen kaupunkikuvalliseen ympäristöönsä.

### **Jatkoneuvottelut**

Kaupunki kutsuu hakemusten perusteella hakijoita tekemään hankkeiden toteuttamiseen tähtäävää jatkosuunnittelua, jota varten hakijan on kiinnitettävä hankkeeseen pätevä suunnittelija.

Arvioinnin suorittaa etukäteen päätetty arviointiryhmä ja arviointi suoritetaan kokonaisarviointina. Kaupungilla on oikeus hylätä kaikki ehdotukset ja osallistumisesta ei makseta palkkiota.

Kokonaisarvioinnissa tarkastellaan seuraavia näkökulmia:

- Rannan kokonaiskehittämisen näkökulma: Miten esitetty sauna- ja ravintolatoiminta tukee kunkin alueen muuta olemassa olevaa toimintaa
- Hakijan aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta
- Esitetyn liiketoimintasuunnitelman toteuttamiskelpoisuus
- Hakijan investointivalmius ja hankkeen työllisyysvaikutus
- Palvelujen ja alueen yleinen käytettävyys kaikille kaupunkilaisille ja matkailijoille
- Esitetyn suunnitelman kaupunkikuvalliset ominaisuudet ja rakennuksen sopiminen paikan luonteeseen ja ympäristöön
- Ehdotetun toiminnan kestävyys ja vastuullisuus Itämeren suojelutyön sekä ilmastotavoitteiden näkökulmasta katsotaan eduksi
- Jos arviointivaiheen päätteeksi on kaksi täysin tasavahvaa ehdotusta, voidaan hakijoilta pyytää saunan ja kahvilan/ravintolan markkinaehtoisten yksikköhintojen ylittäviä vuokratarjoja, joiden perusteella ratkaistaan voittaja.

Alue luovutetaan kaupungin vakiintuneilla tontinluovutusehdoilla ottaen huomioon kunkin kohteen erityispiirteet ja erityisehdot. Alueet tullaan luovuttamaan toteuttamiskelpoisille hankkeille pitkäaikaisilla, enintään 30 vuoden vuokrasopimuksilla. Maanvuokran markkinataso on tarkistettu ulkopuolisen arvioijan avulla.

### **Aineiston palautus**

Saunapaikkojen haku-aika päättyy 30.9.2021 klo 16. Aineistot palautetaan pdf-tiedostona osoitteeseen [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi) tai usb-muistikulla postitse/paikan päälle toimitettuna. Sähköpostin aihekenttään tai kirjekuoreen tulee laittaa tunnus "Saunapaikka". Kaupunki ei palauta saatuja materiaaleja.

Postiosoite:

Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu  
PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite:

Työpajankatu 8  
00580 HELSINKI

## Lisätiedot

Hakua koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 15.8.2021 mennessä osoitteeseen: [elina.kuikanmaki@hel.fi](mailto:elina.kuikanmaki@hel.fi).

Vastauksen määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä hakuohjeen mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä hakemusten jättämislle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun internet-sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/tonttihaut-ja-kilpailut/>) viimeistään 31.8.2021.

## Yhteyshenkilöt

Kilpailu ja tontit:

- Elina Kuikanmäki, yritystontit-yksikkö, puh. 09 310 34008
- Taina Niemeläinen, yritystontit-yksikkö, puh. 09 310 27335

Alueiden suunnittelijat:

- Tarvo ja Seurasaari:
  - o Marina Fogdell, asemakaavoitus, puh. 09 310 64271
  - o Aino Leskinen, maisemasuunnittelu, puh. 09 310 20825
- Hietaniemi:
  - o Tommi Suvanto, asemakaavoitus, puh. 09 310 37032
  - o Aino Leskinen, maisemasuunnittelu, puh. 09 310 20825

Sähköpostit ovat muotoa [etunimi.sukunimi@hel.fi](mailto:etunimi.sukunimi@hel.fi)

## Kohdekohtaiset materiaalit ja liitteet

- Tarvo
  - o Tarvo kuvaus
  - o Tarvo vuokra-aluekartta (liite 1)
  - o Tarvo ilmakekuva (liite 2)
  - o Asemakaava nro 11925 (liite 3)
  - o Asemakaavan nro 11925 selostus (liite 4)
- Seurasaari:
  - o Seurasaari kuvaus
  - o Seurasaari vuokra-aluekartta (liite 1)
  - o Seurasaari ilmakekuva (liite 2)
  - o Asemakaava nro 11130 (liite 3)
  - o Asemakaavan nro 11130 selostus (liite 4)
- Hietaniemi:
  - o Hietaniemi kuvaus
  - o Hietaniemi tarkastelualuekartta (liite 1)
  - o Hietaniemi ilmakekuva (liite 2)
  - o Asemakaava nro 11073 (liite 3)
  - o Asemakaavan nro 11073 selostus (liite 4)