

# Tervaniemen avantosaunan toimijahaku

## Hakuohjelma

Kaupunkirakenne / Hämeenlinnan kaupunki

Toukokuu 2024

---

## Sisällysluettelo

1	Johdanto.....	3
2	Haun aikataulu .....	4
3	Vuokrattava alue .....	4
4	Ohjeet hakuun.....	5
4.1	Idealuonnos .....	6
4.2	Liiketoimintakonsepti .....	6
4.3	Osallistujan kelpoisuus .....	6
5	Valintakriteerit .....	7
6	Menettely hakuajan jälkeen .....	8

# 1 Johdanto

Hämeenlinnan kaupunki hakee saunatoimijaa Tervaniemen yleiselle uimarannalle katsotulle rakennuspaikalle. Haun tavoitteena on löytää toimija, joka rakentaa ja ylläpitää virkistyskäyttöä palvelevaa saunarakennusta talviuintimahdollisuudella.

Hämeenlinnan kaupunki tarjoaa vuokralle rakennuspaikan Tervaniemen yleiseltä uimarannalta, joka on vilkkaassa virkistyskäytössä vuoden ympäri. Uimarannalla on kaupungin ylläpitämä talviuintipaikka laiturilla, pukusuoja, WC, leikkiapaikka, rantalentopallokentät ja nuotiokota. Haussa on tarkoitus löytää suunnittelualueelle kilpailun tavoitteiden mukainen, teknis-taloudellisesti toteutuskelpoinen sekä elinvoimainen ja toimiva liiketoimintakonsepti. Toteutettavan kokonaisuuden tulee täyttää Hämeenlinnan kaupungin kaupunkikuvalliset tavoitteet.

Haussa valittu toimija toimii alueen toteuttajana ja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatteella rakentamaan alueelle ehdotuksensa mukaisen rakennuksen. Voittaja vastaa rakennuksen ja toiminnan suunnittelusta, toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista sekä on velvoitettu käynnistämään toimitiloissa kilpailukonseptinsa mukaisen liiketoiminnan.

Kaupunki luovuttaa suunnittelualueen 10 + 5 vuoden maanvuokrasopimuksella ja optiolla valitulle toimijalle, jonka kanssa solmitaan toteutussopimus hankkeen kilpailuehdotuksen mukaisen toteutumisen varmistamiseksi. Suunnittelualueetta ei myydä. Hakuun ei sovelleta lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista.

Kaikille avoimen haun tarkoitus on mahdollistaa parhaan ja soveltuvimman vuokralaistahon löytyminen tasapuolisesti. Avantosauna on kaivattu lisä Hämeenlinnan palvelutarjontaan ja on kaikkien etu, että yleiselle uimarannalle sijoittuvan rakennuspaikan vuokraaminen on julkisessa haussa.

---

## 2 Haun aikataulu

Toimijahaku on käynnissä 14.5.-31.7.2024. Hakuun liittyvät kysymykset tulee toimittaa sähköpostitse osoitteeseen [pauliina.kivineva@hameenlinna.fi](mailto:pauliina.kivineva@hameenlinna.fi) maanantaihin 3.6.2024 klo 16 mennessä. Otsikoi kysymyksesi ”Tervaniemen toimijahaku”. Vastaukset julkaistaan verkkosivuilla osoitteessa [www.hameenlinna.fi/tervaniemensaua](http://www.hameenlinna.fi/tervaniemensaua).

Haku käynnistyy	14.5.2024
Kysymysten esittämisen määräaika	3.6.2024 klo 16
Vastaukset kysymyksiin julkaistaan verkkosivuilla	12.6.2024 mennessä
Ehdotusten jättämisen määräaika	31.7.2024 klo 23:59
Voittajaehdotuksen valitseminen	elokuu 2024
Sopimusjärjestelyt voittajan kanssa	syyskuu 2024

## 3 Vuokrattava alue

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan Tervaniemen yleisellä uimarannalla. Liitekarttaan 1 on merkitty suunnittelualueen rajaus. Alue vuokrataan sauna- ja sen oheistoimintojen järjestämiseksi.

Tervaniemen uimaranta on helposti saavutettavissa. Alueella on hyvät pysäköintimahdollisuudet ja pyöräpysäköintipaikkoja. Rannan läheisyydessä on paikallisliikenteen bussipysäkki. Alueella on laajat ulkoilureitit niin talvisin kuin kesäisin. Tervaniemen uimarannalla on hiekkaranta ja laituri, ja talvisin kaupungin ylläpitämä avantouintipaikka pukuhuonerakennuksineen. Alueella on lisäksi vesi-WC, nuotiokota, soutuvenevalkama, leikkipaikka, rantalentopallokentät ja matonpesupaikka.

Rakennuspaikan maasto on tasaista.

---

Suunnittelulle on asetettu seuraavat reunaehdot:

- Rakennuksen/rakennusten koko maksimissaan 85 neliötä. Alue on tarkoitettu saunarakennukselle, joka voi sisältää sauna- ja pesutilat, pukuhuoneet ja aulatilat. Rakennuksen/rakennusten on sijoitettava kokonaisuudessaan liitekarttaan 1 merkitylle suunnittelualueelle.
- Kattamatonta terassirakennetta maksimissaan 40 neliötä. Kattamattoman terassirakenteen sijoittelu osittain aluerajauksen yli rantaa kohti on neuvoteltavissa.
- Suunnitelmassa on kiinnitettävä huomiota ympäristöön sopivaan ulkonäköön, ja kirkkaita värejä on vältettävä julkisivussa.
- Sauna- ja suihkutilat on liitettävä kunnallistekniikkaan.
- Rakennustyö ei saa aiheuttaa haittaa tai vaurioita ympäristön olemassa olevalle kasvillisuudelle. Rakennuksen lähistön puusto tulee suojata asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

Toimija vastaa rakennuksen suunnittelusta ja toteutuksesta kaupungin ohjeiden mukaisesti, ja kantaa toiminnan liiketoiminnallisen riskin. Valitun toimijan tulee hakea itse omalla kustannuksellaan toiminnalleen tarvittavat luvat. Mahdolliset maaperä- ja muut tutkimukset ovat hakijan omalla kustannuksella.

Alueella voimassa yleiskaava, jossa alueelle kohdistuu VU-merkintä eli urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, eikä rakennusoikeutta, joten toimijan tulee hakea suunnittelutarveratkaisua ja poikkeuslupaa ennen rakennusluvan hakemista. Toimijan tulee huomioida lupakäsittelyiden vaikutus rakentamisaikatauluun.

Alue vuokrataan 10 vuoden vuokrasopimuksella. Sopimukseen sisältyy viiden vuoden optio. Alueen vuosivuokra on välillä 400-600€ indeksiin sidottuna. Vuokran tarkka summa määräytyy rakennuksen pinta-alan mukaan.

## 4 Ohjeet hakuun

Täytä sähköinen hakulomake 31.7.2024 mennessä. Linkin hakulomakkeelle löydät osoitteesta [www.hameenlinna.fi/tervaniemensaugauna](http://www.hameenlinna.fi/tervaniemensaugauna). Hakulomakkeen liitteeksi tarvitset:

---

- Idealuonnos toimintojen sijoittumisesta suunnittelualueelle ja rakennuksen piirustukset (julkisivu-, pohja- ja leikkauskuvat)
- Selvitys aiotusta liiketoimintakonseptista
- Selvitys hakijan kelpoisuusedellytyksistä

Suunnitelmat viimeistellään kaupungin ohjeistuksen mukaan myöhemmin lopulliseksi rakennuslupakuviksi ja hyväksytetään arviointiryhmällä ennen rakennusluvan hakemista. Suunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan suunnittelualan toteutuksessa vähintään suunnitelmassa ilmoitettuja julkisivuratkaisuja, materiaalivalintoja, liiketoimintakonseptia ja muita keskeisiä valintaan vaikuttaneita ratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Suunnitelman sitovuus varmistetaan maanvuokrasopimuksen ehdoin.

#### **4.1 Idealuonnos**

Idealuonnos toimitetaan A4-koossa tulostettavissa olevana pdf-tiedostona hakulomakkeen liitteenä. Esityksestä tulee selvitä luonnosmaisesti rakennuksen arkkitehtuuri ja suunnittelualan jäsentely. Alueesta tulee esittää asemapiirros, rakennuksen piirustukset (julkisivu-, pohja- ja leikkauskuvat) sekä rakennuksen materiaalivalinnat. Lisäksi tulee esittää luonnosmaisesti mahdollisen kattamattoman terassin järjestelyt, reittien määrittely sekä mahdollisten istutusten ja rakenteiden sijainnit.

#### **4.2 Liiketoimintakonsepti**

Liiketoimintakonseptin selvitys tulee toimittaa kirjallisessa muodossa pdf-tiedostona. Sen tulee sisältää kuvaus toimijan tuottamista tulevista palveluista sekä niiden saavutettavuudesta.

#### **4.3 Osallistujan kelpoisuus**

Kilpailu on avoin kaikille Y-tunnuksisille yrityksille ja yhteisöille, jotka täyttävät tässä kilpailuohjelmassa esitetyt kelpoisuuden edellytykset. Kelpoisuudesta tulee toimittaa kirjallinen selvitys pdf-muodossa.

---

Kirjallisesta selvityksestä tulee ilmetä:

- Selvitys osallistujatahon teknisestä taidosta, kokemuksesta ja taloudellisesta asemasta
- Uskottava rahoitussuunnitelma hankkeelle

Osallistujien kelpoisuus arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen kilpailuehdotusten arviointia. Kaupunki voi hylätä kilpailuehdotuksen kilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten osalta. Osallistujan on toimitettava nämä lisätiedot arviointiryhmälle kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

## 5 Valintakriteerit

Pisteytyksessä huomioidaan:

Toimintamalli, palvelut ja aukioloajat, 50 % painoarvo, sisältäen

- suunnitellun toiminnan soveltuminen alueelle
- palveluiden monipuolisuus
- toimintakonseptin toteutettavuus
- palveluiden saavutettavuus: aukioloajat, ympärivuotisuus, lipputyypit ja maksaminen
- esteettömyys

Kaupunkikuvalliset kriteerit, 40 % painoarvo, sisältäen

- arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen laatu
- julkisivun materiaalivalinnat
- soveltuminen ympäristöön
- rakennusten määrä ja niiden sijoittuminen

Huolto- ja tukitoimet, 10 % painoarvo, sisältäen

- huoltoliikenteen ja jätehuollon toteuttaminen
-

## 6 Menettely hakuajan jälkeen

Parhaiten soveltuva kokonaisuus valitaan arviointiraadin toimesta. Laatuvertailu suoritetaan siten, että arviointiryhmän jokainen arvioija arvioi hakemuksen laadun itsenäisesti. Arviointi voidaan kuitenkin suorittaa arvioijien yhteisessä tilaisuudessa, jossa arvioijat voivat yhteisesti keskustella arvioitavista asioista sekä tutustua yhdessä asiakirjoihin. Arvioijina voidaan käyttää myös henkilöitä ja asiantuntijoita Hämeenlinnan kaupungin organisaation ulkopuolelta.

Laatuarvioinnissa hakemuksia arvioidaan kolmen eri aiheen osalta, jokaiselle arvioitavalle aiheelle on asetettu oma painoarvo. Tarjousten vertailussa arvioitaville aiheille arvioitsijoiden antamat arviointipisteet lasketaan yhteen ja kerrotaan aiheen painokertoimella. Tarjouksen vertailupistemäärä on arvioitavien aiheiden painotettujen pistemäärien summa. Parhaimman (suurimman) vertailupistemäärän saaneen tarjouksen tehnyt tarjoaja valitaan sopimuskumppaniksi.

Kaupungilla on oikeus neuvotella hakemuksen jättäneiden kanssa tarkemmin muun muassa toiminnan sisällöstä, aluerajauksesta ja sopivuudesta ympäristöön ennen valintaa.

Kaupungilla on oikeus olla vuokraamatta paikkaa. Paikan saaneille tullaan tekemään erillinen vuokrasopimus.

Valinnan jälkeen valitulta toimijalta vaaditaan myös harmaan talouden torjunnan osalta seuraavat asiakirjat:

- kaupparekisteriote
  - selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
  - verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
  - selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
  - selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
  - selvitys työterveyshuollon järjestämisestä
  - Rikosrekisteriotteet osallistujatahossa edustus-, päätös- ja valvontavaltaa käyttävistä henkilöistä
-



Valitun toimijan tulee omalla kustannuksellaan hakea poikkeamislupaa ja suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan hakemista. [Ohjeet poikkeamisen ja suunnittelutarveratkaisun hakemiseen löydät verkkosivuilta.](#) Toimijan tulee huomioida lupakäsittelyiden vaikutus rakentamisaikatauluun. Lopullisen päätöksen ranta-alueen poikkeusluvasta tekee kaupunginhallitus.

## Liitteet

Liite 1 Tervaniemen avantosauna, rakennuspaikka ja huoltoreitti

Liite 2 Tervaniemen kaavakartta

Liite 3 Ote Tervaniemen vesi- ja viemärijohdoista

Liite 4 Tervaniemen pohjakartta ulkoilualueesta

---