

## Överlåtelseförfarande av Tulluddstomt / Anbudstävling, reservering av tomt mm. / Sfm-ärende

Stadsstyrelsen 04.11.2024 § 256

Stadsfullmäktige har godkänt detaljplaneändringen för Tulluddens strand, plan 277, 12.9.2023 § 37, och planen har vunnit laga kraft 14.10.2023. I planen anvisas området som kvarter 888 med beteckningen KL-2/s, som har en byggrätt på 300 våningskvadratmeter. Kvartersområde är för affärsbyggnader, där miljön ska bevaras. På området får placeras cafe-, restaurang-, butiks- samt uthyrningsverksamhet som lämpar sig på området.

### *Kompletterande material*

- Ett planutkast och planbestämmelser

För att identifiera intressenter är det lämpligt att utlysa ett anbudsförfarande för kvarteret där intressenter kan presentera sina konceptförslag för utvecklingen av kvarteret.

Det föreslås att anbudsinfordran organiseras så att förslag till genomförandekoncept kan lämnas in mellan den 5.11.2024 och den 26.11.2024. Förslaget ska belysa följande punkter:

- det föreslagna driftskonceptet
- hur den föreslagna byggnaden passar in i sin omgivning (gärna med illustrationer)
- hur den föreslagna verksamheten överensstämmer med stadens antagna tillgänglighetsstrategi
- en tidsplan för genomförandet

Eventuella frågor kommer att besvaras kollektivt till samtliga frågeställare vid ett senare tillfälle som anges i tävlingsdirektiven. På grundval av de under anbudstiden inkomna anbuden kommer stadsstyrelsen att föreslå för stadsfullmäktige ett förslag om överlåtelse av kvarteret. Området kommer att överlåtas för exploatering enligt ett markanvisningsavtal. Villkoren för överlåtelser (inklusive hyrespriset) kommer att beslutas av stadsfullmäktige.

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar framlägga detaljplaneändringen gällande Tulluddens strand, planen 277, kvartersområdet 888 till en anbudstävling i vilken intressenter kan presentera sina konceptförslag för förverkligandet av kvartersområdet.

Anbudsförfarandet kommer att arrangeras så att förslag till genomförandekoncept kan lämnas in mellan den 5 november och den 26 november 2024.

Förslaget måste innehålla följande punkter:

- det föreslagna operativa konceptet
- hur den föreslagna byggnaden passar in i sin omgivning (gärna med illustrationer)
- hur den föreslagna verksamheten överensstämmer med tillgänglighetsstrategin i staden godkänt,
- en tidsplan för genomförandet

Eventuella frågor kommer att besvaras kollektivt till samtliga frågeställare vid ett senare tillfälle, som anges i tävlingsdirektiven. På basen av de under anbudstiden inkomna anbuden kommer stadsstyrelsen att göra ett förslag till stadsfullmäktige

om överlåtelse av kvarteret. Området kommer att överlåtas för exploatering enligt ett markanvisningsavtal. Villkoren för överlåtelsen (inklusive hyrespriset) kommer att beslutas av stadsfullmäktige.

#### Ärendets behandling

Under diskussionen ändrade föredraganden sitt förslag att lyda som följer:

Stadsstyrelsen beslutar framlägga detaljplaneändringen gällande Tulluddens strand, planen 277, kvartersområdet 888 till en anbudstävlan i vilken intressenter kan presentera sina konceptförslag för förverkligandet av kvartersområdet.

Anbudsförfarandet kommer att arrangeras så att förslag till genomförandekoncept kan lämnas in mellan den 11 november och den 8 december 2024.

Förslaget måste innehålla följande punkter:

- det föreslagna operativa konceptet
- hur den föreslagna byggnaden passar in i sin omgivning (gärna med illustrationer)
- hur den föreslagna verksamheten överensstämmer med tillgänglighetsstrategin staden godkänt,
- en tidsplan för genomförandet

Eventuella frågor kommer att besvaras kollektivt till samtliga frågeställare vid ett senare tillfälle, som anges i tävlingsdirektiven. På basen av de under anbudstiden inkomna anbuden kommer stadsstyrelsen att göra ett förslag till stadsfullmäktige om överlåtelse av kvarteret. Området kommer att överlåtas för exploatering enligt ett markanvisningsavtal. Villkoren för överlåtelsen (inklusive hyrespriset) kommer att beslutas av stadsfullmäktige.

#### Beslut

Stadsstyrelsen beslöt i enlighet med det ändrade förslaget.

#### Tilläggsuppgifter

Stadsdirektör Petra Ståhl, 040 135 9599  
Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 9040 135 9281

Stadsstyrelsen 16.12.2024 § 324  
32/10.02.00/2023

Ärendets fortsatta behandling.

Stadsstyrelsen beslöt 4.11.2024 § 256 framlägga detaljplaneändringen gällande Tulluddens strand, planen 277, kvartersområdet 888 till en anbudstävlan i vilken intressenter kan presentera sina konceptförslag för förverkligandet av kvartersområdet. Anbudsförfarandet arrangerades så att förslag till genomförandekoncept kunde lämnas in mellan den 11 november och den 8 december 2024.

Förslaget skulle innehålla följande punkter:

- det föreslagna operativa konceptet
- hur den föreslagna byggnaden passar in i sin omgivning (gärna med illustrationer)
- hur den föreslagna verksamheten överensstämmer med tillgänglighetsstrategin staden godkänt,

- -en tidsplan för genomförandet

2 förslag inkom inom utsatt tid, vilka båda finns som bifogat material. Förslagen lämnades in av Nico Parviainen/Cafferie och Hanko Blue Oy. Huvuddragen i förslagen beskrivs nedan:

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

Det föreslagna konceptet är en café-restaurang som skulle fungera året runt. Byggnaden skulle bestå av containers och ha en stor terrass. Utformningen skulle ske i samarbete med en arkitekt. Genomförandet skulle ligga i linje med stadens tillgänglighetsstrategi. Den beräknade tidsramen för genomförandet är 2 år, inklusive alla steg från design till genomförande.

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

Som koncept föreslås ett café-restaurang och en bastu som är öppen året runt. Bastun skulle fungera både som en allmän bastu och som en beställningsbastu. Restaurangen skulle vara öppen året runt, med en kapacitet på cirka 50-80 platser inomhus, och skulle kunna ökas på sommaren med en terrass. Dessutom har möjligheten att främja vattensportaktiviteter diskuterats med olika aktörer - vattensportaktiviteterna skulle ligga i en separat byggnad. Byggnaden skulle uppföras i timmerkonstruktion, enligt preliminära illustrationer som ingår i filen. Genomförandet skulle vara i linje med stadens tillgänglighetsstrategi. En ambitiös tidsplan för genomförandet har fastställts, vilket skulle kunna innebära att café-restaurangen öppnar till sommarsäsongen 2025.

Reservering av tomten:

Det reserverade området är i enlighet med detaljplanen ett kvarter som är ett ca 2178 m<sup>2</sup> stort outbrutet område. Det outbrutna området är en del av fastigheten 78-408-15-0. Det reserverade områdets slutliga areal fastställs i samband med den upprättade tomtindelningen. Det outbrutna området reserveras till 31.12.2025.

Under reserveringstiden ska godtagbara byggnadsplaner företes byggnadstillsynen. Planerna ska i tillräcklig mån följa de av staden företedda konceptplanerna. Enligt stadens reserveringsvillkor berättigar reserveringen av det outbrutna området till nödvändiga undersökningar (t.ex jordmånsundersökningar) på reserverarens egen kostnad.

Under reserveringstiden ska arrendekontraktet undertecknas. Arrendekontraktet kan upprättas och undertecknas efter det att det bildats en tomt över det reserverade området.

Åt reserveraren avges en fullmakt för anskaffning ev. myndighetslov. Byggnads/bygglovet kan beviljas först efter att arrendekontraktet undertecknats och efter påbörjandet av arrendetiden-

Enligt stadens reserveringsavgiftstaxa uppbärs en reserveringsavgift på 1.590 euro för det outbrutna området.

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar

1.

reservera ett ca 2178 m2 stort område som är ett kvarter 888 i enlighet med detaljplanen åt Hanko Blue Oy:lle. Det outbrutna området bildas av fastigheten 78-408-15-0. Reserveringen är gällande till 31.12.2025. Under reserveringstiden ska godtagbara byggnadsplaner företes staden. Dessa planer ska följa i tillräcklig mån den i ansökningsskedet företedda konceptplanen,

2.

att arrendekontraktet ska undertecknas under reserveringstiden efter det att av det reserverade området har bildats en tomt och förenämnda planer har företetts,

3.

befullmäktiga stadsgeodeten upprätta arrenderingsbeslutet då villkoren har uppfyllts. Beslutet kan inte överklagas,

4.

att över reserveringen uppbärs en reserveringsavgift enligt taxa på 1.590 euro,

5.

åt reserveraren ges vid behov en fullmakt för anskaffande av myndighetslov. Bygg/byggnadstillstånd kan beviljas först efter det att arrendekontraktet undertecknats och efter påbörjandet av arrendetiden,

samt föreslår för stadsfullmäktige att

6.

områdets prissättning baserar sig på priszon 2 bostadstomters byggrättspris (150,40 euro/vy-m2),

7.

till arrendekontraktet tilläggs rätt för allmänt tillträde till landgångsporten på arrendeområdet,

8.

i arrenderingen tillämpas för övrigt arrendevillkoren som fastställts för industritomter.

#### Ärendets behandling

Under diskussionen ändrade föredraganden sitt förslag att lyda som följer:

1.

reservera ett ca 2178 m2 stort område som är ett kvarter 888 i enlighet med detaljplanen åt Hanko Blue Oy:lle på följande grunder: *Hanko Blue Oy:s presenterade koncept är av alternativen som företetts den mest mångsidiga och motsvarar mycket bra de önskemål som invånarna i medborgarbudgeteten framfört. Den permantformade byggnaden av stocklamell anpassar sig fint till Tulluddens sköra miljö och vy och sålunda förverligas de fastställda målsättningarna i detaljplanen.* Det outbrutna området bildas av fastigheten 78-408-15-0. Reserveringen är gällande till 31.12.2025. Under reserveringstiden ska godtagbara byggnadsplaner företes staden. Dessa planer ska följa i tillräcklig mån den i ansökningsskedet företedda konceptplanen,

2.

att arrendekontraktet ska undertecknas under reserveringstiden efter det att av det reserverade området har bildats en tomt och förenämnda planer har

företetts,

3.

befullmäktiga stadsgeodeten upprätta arrenderingsbeslutet då villkoren har uppfyllts. Beslutet kan inte överklagas,

4.

att över reserveringen uppbärs en reserveringsavgift enligt taxa på 1.590 euro,

5.

åt reserveraren ges vid behov en fullmakt för anskaffande av myndighetslov. Bygg/byggnadstillstånd kan beviljas först efter det att arrendekontraktet undertecknats och efter påbörjandet av arrendetiden,

samt föreslår för **stadsfullmäktige** att

6.

områdets prissättning baserar sig på priszon 4 bostadstomters byggrättspris (235 euro/vy-m<sup>2</sup>). Arrenderingsbeslutet görs för 30 år.

7.

till arrendekontraktet tilläggs rätt för allmänt tillträde till landgångsporten på arrendeområdet,

8.

i arrenderingen tillämpas för övrigt arrendevillkoren som fastställts för industritomter.

Beslut

Stadsstyrelsen beslöt i enlighet med det ändrade förslaget.

Tilläggsuppgifter

Stadsdirektör Petra Ståhl, 040 135 9599

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281