

Kuuskajaskari Rakennusten käytön kehittäminen ja täydennysrakentaminen

A Kuuskajaskarin tiilikasarmikiinteistön luovutuksen tarjouskilpailu

A.1 Tavoite ja tehtävä

Tarkoituksena on luovuttaa Rauman kaupungin Kuuskajaskarin saarella oleva tiilikasarmi ja sen edellyttämä rakennuspaikka tarjouskilpailussa valituksi tulleelle, joka on myös ehdotuksen toteuttaja.

Tavoitteena on saada Kuuskajaskarin tiilikasarmi Rauman matkailua sekä Rauman saariston ja Kuuskajaskarin kokonaisuutta hyödyttävään ja Kuuskajaskarin linnakesaarimielikuvaa säilyttävään käyttöön.

Kilpailuehdotuksesta tulee ilmetä

- kiinteistön suunniteltu käyttö
- kiinteistössä toteutettavan toiminnan järjestämistapa
- rakennuksen muutossuunnitelma
- kiinteistöä koskevien ehdotusten kytkeytyminen Kuuskajaskarin saaren ja Rauman saariston kokonaiskäyttöön
- selvitys toteuttajan edellytyksistä hankkeen toteuttamiseen.

Kilpailu liittyy Kuuskajaskarin asemakaavan muuttamisprosessiin. Ehdotuksessa tulee ottaa huomioon asemakaavaselvitysten vaikutukset. Kilpailussa valitaan ehdotus, jonka pohjalta laaditaan muutettu asemakaava. Ehdotuksen toteuttamisen ja kiinteistön luovuttamisen edellytyksenä on, että toimenpiteet vastaavat hyväksytyn asemakaavamuutoksen lopputulosta.

Samanaikaisesti tiilikasarmikiinteistön luovutuskilpailun kanssa järjestetään kilpailu Kuuskajaskarin rakennetun osan täydennysrakennuspaikkojen luovuttamisesta.

Kilpailun järjestäjä pidättää itselleen oikeuden olla hyväksymättä yhtäkään kilpailuehdotuksista.

Tarjouskilpailu on avoin kaikille.

A.2 Kiinteistö

Tarjouskilpailun perusteella luovutetaan tiilikasarmi sekä siihen liittyvät öljysäiliö, maanalainen käytävä, käytävän päässä oleva tornirakennelma sekä rakennuspaikka.

Rakennuspaikka sisältää rakennuksen hoidon kannalta tarpeellisen alueen tai kilpailuehdotuksen perusteella muutoin tarpeellisen alueen, mikäli raja-alue soveltuu saaren muuhun käyttöön.

A.2.1 Maapohjan vuokra

Vuokra-alueen vuokra on 0,54 e/m²/v. Vuokra sidotaan indeksiin.

Vuokra voidaan vuokrakauden alussa, sopimuksessa määritettävän ajan, jättää perimättä. Perusteena on vuokramiehen tulovajaus rakennuksen korjaamisen tai toiminnan käynnistämisen aikana.

Pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokranantajalle on oikeus tarkistaa vuokra käyvän arvon mukaiseksi yhden tai useamman ulkopuolisen arvioijan arvion perusteella.

A.2.2 Luovutushinta rakennuksesta

Tiilikasarmin ja siihen liittyvien rakennelmien luovutushinta on 0 e.

Tiilikasarmin irtaimistosta sovitaan kilpailuratkaisun perusteella.

A.3 Vuokramiehen velvollisuudet

Vuokrasopimuksessa määritetään tavanomaisten luovutusehtojen lisäksi seuraavista vuokramiehen velvollisuuksista:

- Kiinteistö liitetään alueelle rakennettavaan uuteen viemäriin ja vesijohtoon vesihuoltoverkon valmistuttua.
- Pilaantuneen maaperän vastuut vuokra-alueella siirtyvät vuokramiehelle.
- Vuokramies liittyy Kuuskajaskarin aluehuoltoon varten perustettavaan yhteisöön, joka vastaa alueen tiestön, sen ja yleisten alueiden valaistuksen ja muun yhteiskäyttöä palvelevan sähköverkon, yhteislaitureiden, jätehuollon, uimarantojen (ei kuitenkaan nykyisen saunarannan) sekä liikuntareittien, -rakennelmien ja –alueiden ylläpidosta. Kuuskajaskarin saaren ns. kansallispuisto-osasta ylläpidon kohteina ovat vain valaistut reitit sekä eri sopimuksen perusteella sellaiset liikunta-alueet, jotka sinne mahdollisesti rakennetaan. Osakkaina yhteisössä ovat saaren rakennuspaikkojen vuokramiehet sekä Rauman kaupunki. Vastuuosuudet määritetään voittaneiden kilpailuehdotusten perusteella hyödyn suhteessa.

- Kilpailuehdotuksen perusteella määritetyille toteuttamiselle asetetaan määräaika. Sopimukseen sisällytetään ehdot toimenpiteistä ja vastuista tilanteessa, jossa rakentaminen ja toiminta eivät toteudu.

A.4 Arvostelukriteerit tiilikasarmin luovutuksen tarjouskilpailussa

Arvostelukriteereinä ovat

1. ehdotuksen vastaavuus edellä kohdissa A.1-A.3 kuvattuihin kilpailun reunaehtoihin nähden
2. ratkaisun vaikutus Rauman matkailun kasvuun
3. ratkaisun soveltuminen saaren muuhun käyttöön ja ekologisesti kestävä matkailun periaatteisiin
4. tiilikasarmin ja rakennelmien maisemavaikutus ja muutosten arkkitehtoninen laatu
5. ratkaisun toteuttamisedellytykset

B Täydennysrakentamisalueen rakennuspaikkojen luovutuksen tarjouskilpailu

B.1 Tavoite ja tehtävä

Tarkoituksena on laatukilpailun perusteella luovuttaa Rauman kaupungin Kuuskajaskarin saarella olevalta, likipitään liitekarttaan rajatulta alueelta rakennuspaikat saaren täydennysrakentamista varten.

Tavoitteena on täydennysrakentamisen avulla lisätä matkailua Raumalla sekä vahvistaa Rauman saariston ja Kuuskajaskarin matkailupalvelujen kysyntää.

Kilpailuehdotuksesta tulee ilmetä

- suunnitelma alueen täydennysrakentamisesta ja rakennusten käyttötarkoituksista
- rakentamisen ja rakennusten käytön järjestämistapa
- ehdotusten kytkeytyminen Kuuskajaskarin saaren ja Rauman saariston kokonaiskäyttöön
- vaihtoehtoiset suunnitelmat sen mukaan säilytetäänkö saarella oleva tiilikasarmirakennus vai ei
- selvitys toteuttajan edellytyksistä hankkeen toteuttamiseen.

Kilpailu liittyy Kuuskajaskarin asemakaavan muuttamisprosessiin. Ehdotuksessa tulee ottaa huomioon prosessissa laadittavien asemakaavaselvitysten vaikutukset. Kilpailussa valitaan ehdotus, jonka pohjalta laaditaan muutettu asemakaava. Ehdotuksen toteuttamisen ja kiinteistön luovuttamisen edellytyksenä on, että toimenpiteet vastaavat hyväksytyin asemakaavamuutoksen lopputulosta.

Samanaikaisesti täydennysrakennuspaikkojen luovutuskilpailun kanssa järjestetään kilpailu Kuuskajaskarin tiilikasarmin luovuttamisesta.

Kilpailun järjestäjä pidättää itselleen oikeuden olla hyväksymättä yhtään kilpailuehdotuksista.

Kilpailuohjelma on avoin kaikille.

B.2 Kohdealue

B.2.1 Täydennysrakentamisen aluerajaus

Täydennysrakentamisen alueet on kuvattu liitekartoissa (VE1 alueet 1-3 ja VE 2 alueet 1-2). Aluerajaus voidaan ylittää, mikäli ylitys ei syrjäytä alueen käyttötarkoitusta eikä kilpailun arvostelukriteereitä. Alueet, joille ylitys ensisijaisesti on mahdollista, on kuvattu liitekartoissa (I-II).

Kilpailuehdotuksen laatijan tulee esittää ylitykselle perustelut.

B.2.2 Maapohjan vuokra

Rakennuspaikkojen vuokra on 1450 e/v/rakennuspaikka tai vastaava huoneisto-osa kytketyissä rakennusratkaisuissa. Vuokra sidotaan indeksiin.

Pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokranantajalle on oikeus tarkistaa vuokra käyvän arvon mukaan.

B.3 Vuokramiehen velvollisuudet

Vuokrasopimuksessa määritetään tavanomaisten luovutusehtojen lisäksi seuraavista vuokramiehen velvollisuuksista:

- Kiinteistöt liitetään alueelle rakennettavaan uuteen viemäriin ja vesijohtoon vesihuoltoverkon valmistuttua.
- Pilaantuneen maaperän vastuut vuokra-alueella siirtyvät vuokramiehelle.
- Vuokramies liittyy Kuuskajaskarin aluehuoltoa varten perustettavaan yhteisöön, joka vastaa alueen tiestön, sen ja yleisten alueiden valaistuksen ja muun yhteiskäyttöä palvelevan sähköverkon, yhteislaitureiden, jätehuollon, uimarantojen (ei kuitenkaan nykyisen saunarannan) sekä liikuntareittien, -rakennelmien ja –alueiden ylläpidosta. Kuuskajaskarin saaren ns. kansallispuisto-osasta ylläpidon kohteina ovat vain valaistut reitit sekä eri sopimuksen perusteella sellaiset liikunta-alueet, jotka sinne mahdollisesti rakennetaan. Osakkaina yhteisössä ovat saaren rakennuspaikkojen vuokramiehet sekä Rauman kaupunki. Vastuuosuudet määritetään voittaneiden kilpailuehdotusten perusteella hyödyn suhteessa.
- Kilpailuehdotuksen perusteella määritetyille toteuttamiselle asetetaan määräaika. Sopimukseen sisällytetään ehdot toimenpiteistä ja vastuista tilanteessa, jossa rakentaminen ja toiminta eivät toteudu.

B.4 Arvostelukriteerit täydennysrakennuspaikkojen luovutuksen tarjouskilpailussa

Arvostelukriteereinä ovat

1. ehdotuksen vastaavuus edellä kohdissa B.1-B.3 kuvattuihin kilpailun reunaehtoihin nähden
2. ratkaisun vaikutus Rauman matkailun kasvuun
3. ratkaisun toiminnallinen liittyminen saaren muuhun käyttöön ja ekologisesti kestävä matkailun periaatteisiin
4. ratkaisun vaikutus linnakesaaren kulttuuriperinnön säilyttämiseen
5. perheiden loma-asumistoiveiden ja matkailua palvelevan liiketoiminnan yhteensovittaminen
6. arkkitehtuurin yhteensopivuus saaren rakennetun ympäristön mittakaavaan, luonteeseen ja materiaaleihin
7. arkkitehtuurin esteettinen vaikuttavuus
8. rakennusten edustavuus tämän päivän arkkitehtuurin tuotteina
9. ratkaisun toteuttamisedellytykset

C Kilpailuehdotusten arvostelu ja aikataulu

C.1 Arvosteluraati

Kilpailu liittyy Kuuskajaskarin asemakaavan muuttamisprosessiin. Kaavoitusta johtaa Rauman kaupunginhallitus.

Kilpailuehdotusten arvosteluraatiin kuuluvat:

Juha Eskolin	kaupunkisuunnittelupäällikkö	puheenjohtaja
Mervi Tammi	kaavoitusarkkitehti	sihteeri
Asko Aro-Heinilä	talous- ja strategiapäällikkö	
Seppo Heikintalo	teknisen toimen johtaja	
Juhani Korpinen	kaupungeingeodeetti	
Irene Villanen	matkailupäällikkö	
Tomi Suvanto	apulaiskaupunginjohtaja	
kaupunginhallituksen keskuudesta valitsevat edustajat		

Päätöksen tiilikasarmin ja rakennuspaikkojen luovuttamisesta tekee se Rauman kaupungin toimielin, jolle ratkaisuvälillä asiassa johtosääntöjen perusteella kuuluu.

C.2 Kysymyksiin vastaaminen

Kilpailuun osallistujat voivat esittää kilpailua koskevia kysymyksiä sähköpostitse osoitteella kirjaamo@rauma.fi 30.9.2011 klo 16 saakka. Kysymykset ja vastaukset julkaistaan osoitteessa www.rauma.fi/kuuskajaskarikilpailu > kysymykset ja vastaukset arvosteluraadin käsittelyn jälkeen viimeistään 15.10.2011.

C.3 Aikataulu ja tarjousten toimittaminen

Tiilikasarmin ja täydennysrakentamisen rakennuspaikkojen luovuttamisen tarjouskilpailusta on ilmoitettu xx.x.2011.

Asemakaavoituksen selvitysaineisto ja muu materiaali julkaistaan aineiston valmistumisen mukaan 15.9.2011 internetissä osoitteessa www.rauma.fi/kuuskajaskarikilpailu.

Venekuljetusta Kuuskajaskariin voi tiedustella mm. internet-osoitteen www.visitrauma.fi > Nähtävää > Saariston helmet > Venetaksit palveluntuottajilta.

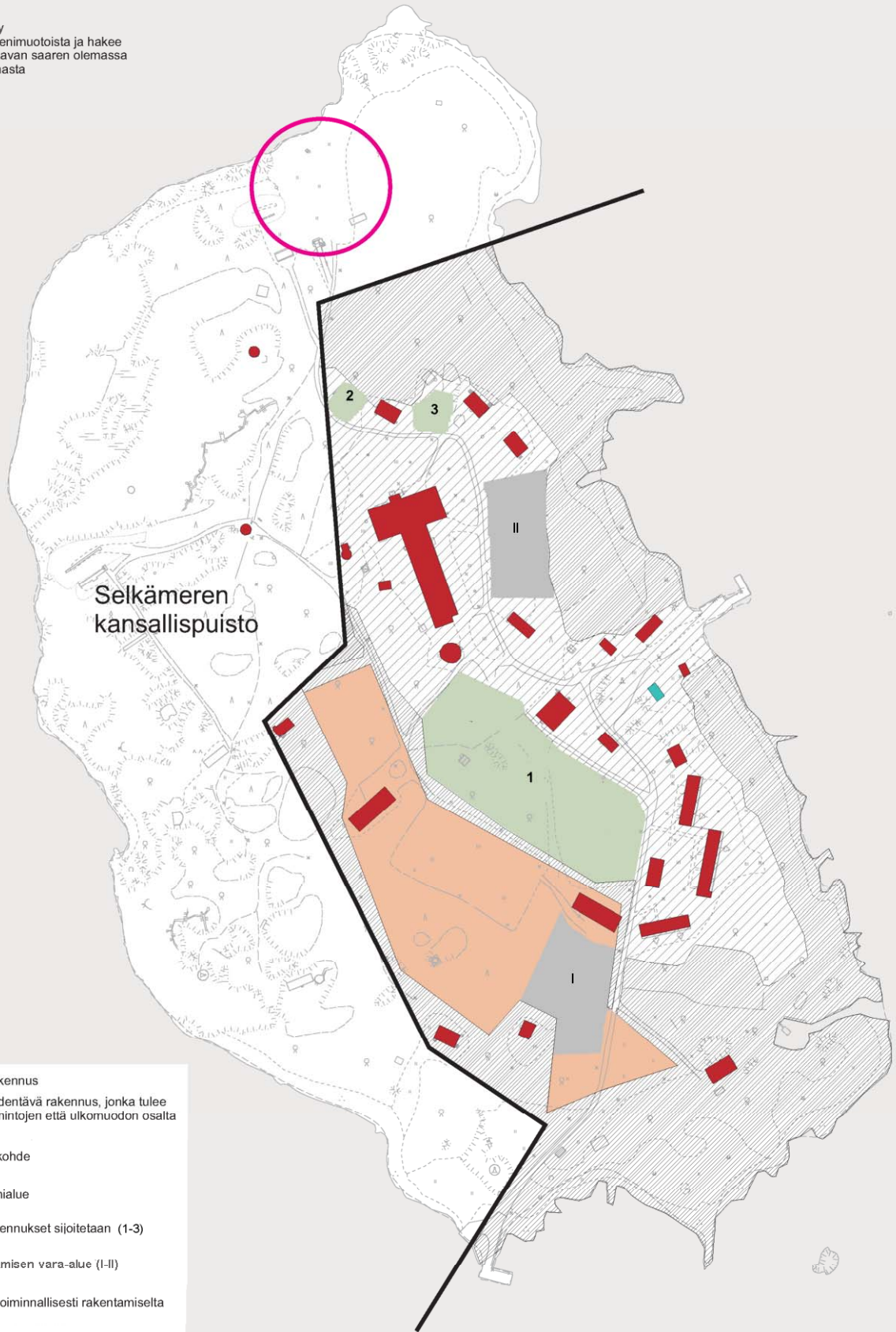
Tarjous tulee toimittaa suljetussa kirjeessä osoitteeseen
Rauman kaupunki / yhteispalvelupiste Pyyrman
PL 41 (katuosoite Kanalinranta 3)
26101 RAUMA

Tarjouksen on oltava perillä viimeistään 30.11.2011 klo 16.00. Tarjouskuoren päällä on oltava tunnus: "Tarjous: Kuuskajaskarikilpailu".

KUUSKAJASKARI

VE 1

- kasarmirakennus säily
- lisärakentaminen on pienimuotoista ja hakee massoitelun ja mittakaavan saaren olemassa olevasta rakennuskannasta

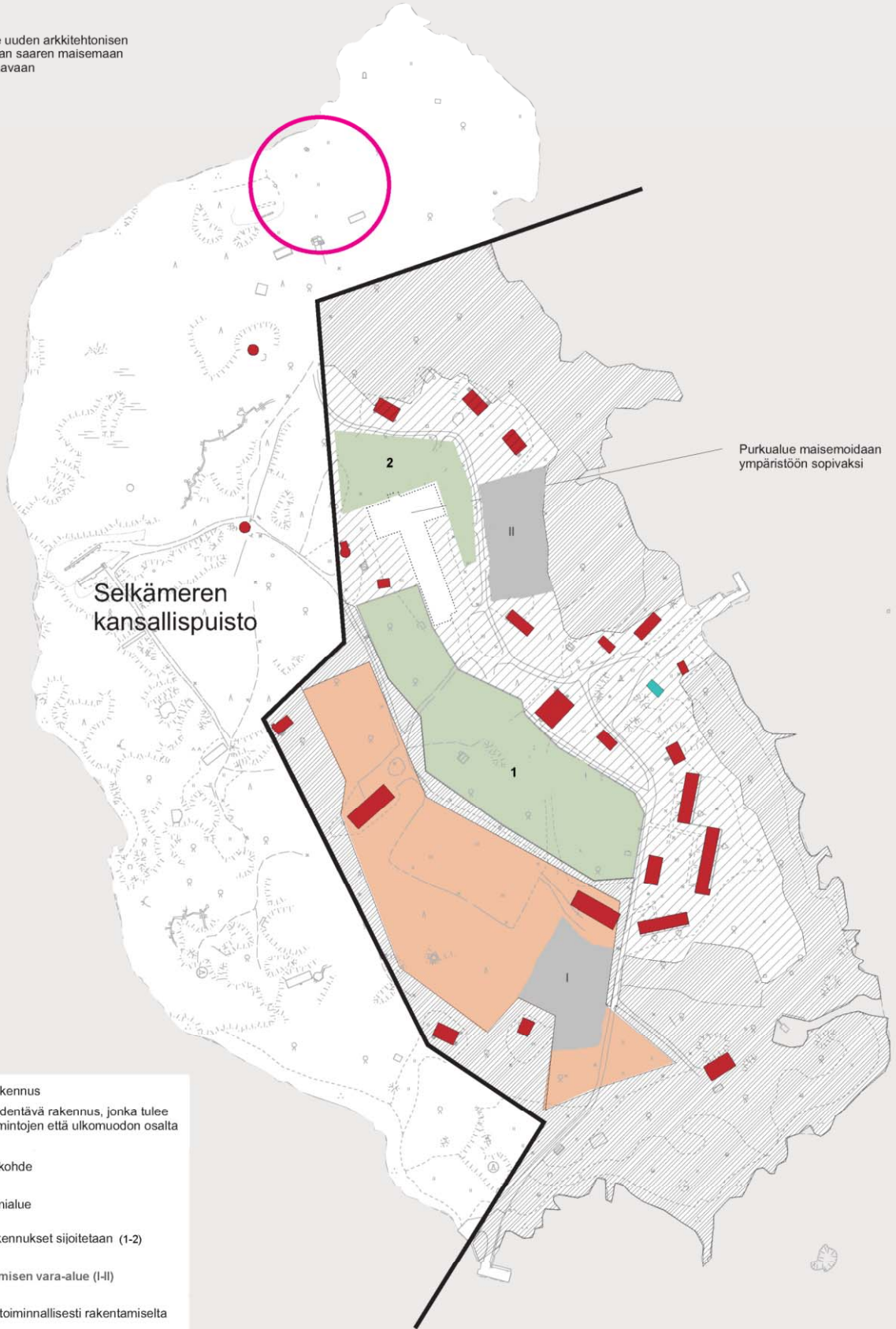


- olemassa oleva rakennus
- kasarmialuetta täydentävä rakennus, jonka tulee sopeutua sekä toimintojen että ulkomuodon osalta kasarmialueeseen
- säilytettävä luontokohde
- säilytettävä kasarmialue
- alue, jolle uudisrakennukset sijoitetaan (1-3)
- täydennysrakentamisen vara-alue (I-II)
- maisemallisesti ja toiminnallisesti rakentamiselta vapaa alue
- ent. kaatopaikka

KUUSKAJASKARI

VE 2

- tiilikasarmi puretaan
- lisärakentaminen hakee uuden arkkitehtonisen konseptin, joka sovitetaan saaren maisemaan ja rakentamisen mittakaavaan



- olemassa oleva rakennus
- kasarmialuetta täydentävä rakennus, jonka tulee sopeutua sekä toimintojen että ulkomuodon osalta kasarmialueeseen
- säilytettävä luontokohte
- säilytettävä kasarmialue
- alue, jolle uudisrakennukset sijoitetaan (1-2)
- täydennysrakentamisen vara-alue (I-II)
- maisemallisesti ja toiminnallisesti rakentamiselta vapaa alue
- ent. kaatopaikka