



8.9.2016
TARJOUSPYYNTÖ

KOTKAN SEURAKUNTAKESKUKSEN TONTIN KEHITTÄMINEN

1. Kotkan seurakuntakeskus

Kotka-Kymin seurakuntayhtymä omistaa Kotkan keskustassa tontin 285-2-24-5 pinta-alaltaan 4337 m². Tontti on rakennettu. Kaksikerroksisessa osassa toimii seurakuntakeskus sekä muita toimisto- ja liiketiloja. Tontin itäpäädyssä on 7-kerroksinen (+ ullakkokerros) asuin- ja liikerakennus. Tontin laajuudessa kellarissa on autopaikkoja ja teknisiä tiloja.

Rakennukset toteutettiin arkkitehtikilpailun perusteella v. 1967. Yhteenlaskettu kerrosala ylittää jonkun verran asemakaavan mukaisen 8 000 kem². Seurakuntakeskus liike- ja toimistotiloinen on tänä päivänä teknisesti ja toiminnallisesti vanhentunut.

2. Arkkitehtikilpailu ja jatkokehitystyö

Kiinteistökehittämisen ideakilpailu järjestettiin vuodenvaihteessa 2013 - 2014. Playa Arkkitehdit Oy:n voittanut ehdotus sijoitti uuden seurakuntakeskuksen tontin länsipäähän ja tontin keskiosaan ideoitiin uusi 8-kerroksinen liike- ja asuinrakennus. Rakentaminen olisi perustunut osittain nykyisten kantavien rakenteiden hyödyntämiseen. Palkintolautakunta suositteli kilpailuehdotusta jatkosuunnittelun pohjaksi.

Jatkokehittämisessä tutkittiin tarkemmin ehdotuksen toteutettavuuden tekniset, taloudelliset ja liikenteelliset edellytykset. Rakenteiden kantavuusselvityksen teki Wise Group Finland Oy, kustannusselvitykset puolestaan Ramboll Finland Oy. Selvitysten ja jatkosuunnitelmien perusteella suunnitteluryhmä suositteli nykyisen seurakuntakeskuksen ja liike- ja toimistotilojen maanpäällisten osien purkamista ja korvaavaa uudisrakentamista.

Kotka-Kymin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto linjasi 20.5.2015 kantansa asiaan seuraavasti: *Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi yksimielisesti, että Kotkan kaupungille jätetään kaavoitushakemus asemakaavamuutoksesta. Valmistelevan työryhmän perusteluissa on esitetty uudisrakentamisen vaihtoehdolle enemmän puoltavia perusteita kuin täydentämISRakentamisen vaihtoehdolle. Siksi kaavoituksen lähtökohtana voidaan käyttää uudisrakentamisen vaihtoehdon mukaisia linjauksia (Playa Arkkitehdit Oy:n luonnos). Kaavoituksessa tulee pyrkiä lopputulokseen, joka mahdollistaa hankkeen toteuttamisen seurakuntatoiminnan tarpeet, seurakuntayhtymän talouden ja rahoituksen mahdollisuudet huomioiden.*

Hankekehitys jatkui aina 20.1.2016 päivättyihin Playa Arkkitehdit Oy:n luonnoksiin asti (liite 1). Näissä seurakuntakeskus on erillinen III (IV)-kerroksinen massa tontin länsipäässä.



Uusi asuinrakennus on jaettu kahdeksi erilliseksi 7-kerroksiseksi massaksi. Uusia asuinrakennuksia sitoo yhteen nykyisen säilyvän asuinrakennuksen kanssa kaksikerroksiset liike- ja toimistotilat (laajuustiedot katso kohta 6.2).

3. Kaavoitus

Nykyinen asemakaava ei vastaa suunniteltua hankkeen sisältöä. Seurakuntayhtymä on tehnyt tiivistä yhteistyötä Kotkan kaupungin ja Kymenlaakson maakuntamuseon kanssa niin ideakilpailun kuin sitä seuranneen jatkokehittelyinkin aikana. Asemakaavanmuutoksen laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun ajankohtaiseen kaavoitusohjelmaan. Luonnoksen valmistelua ei ole vielä käynnistetty, koska odotetaan hankkeen yhteistyökumppanin (toteuttajan) valintaa ja siitä mahdollisesti seuraavaa hankkeen sisällön tarkentumista. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos valmistuisi vuoden 2017 loppuun mennessä.

4. Tarjouspyynnön tarkoitus

Seurakuntayhtymän tarkoitus on hakea tontin kehittämiseen ja toteuttamiseen kumppani sekä neuvotella toteutusmalli, joka luo taloudelliset edellytykset seurakuntakeskuksen rakentamiselle. Menettelyllä halutaan

- varmistaa suunnitelmien toiminnallinen, tekninen ja taloudellinen toteutettavuus
- taata toteutuksen korkea arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen laatu
- rakennuttaa seurakuntakeskukselle toimivat uudet tilat

Tavoitteena on laatia valittavan yhteistyökumppanin kanssa esisopimus tontin toteuttamisesta. Esisopimuksen vahvistaa kirkkohallitus. Lopullinen sopimus tontin toteuttamisesta, rakennusoikeuden myynnistä, velvoitteiden jaosta ym. pyritään valmistelemaan niin, että se voisi tulla voimaan vastaavan asemakaavanmuutoksen saatua lainvoiman. Kehittämiskumppanilla on mahdollisuus vaikuttaa hankkeen ja laadittavan asemakaavanmuutoksen sisältöön.

5. Tarjouksen perustana olevat suunnitelmat

Tarjoaja saa tehdä ehdotuksensa joko 20.1.2016 päivätyjen Playa Arkkitehdit Oy:n luonnossuunnitelmien mukaisesti tai esittämällä omaa ratkaisua.

Oman poikkeavan ratkaisunkin tulee perustua jäljempänä kohdissa 6.1 – 6.4 esitettyihin suunnittelun tavoitteisiin. Suunnitelmien tulee myös saada tarjousten käsittelyvaiheessa Kotka-Kymin seurakuntayhtymän ja Kotkan kaupungin hyväksyntä.

6. Omissa suunnitelmissa noudatettavat tavoitteet

6.1 Toiminnalliset tavoitteet

Kotkan seurakuntaneuvoston lausunnon 10.3.2016 mukaisesti (liite 2) Kotkan seurakuntakeskus sijoittuu myös tulevaisuudessa nykyiselle paikalleen.



Seurakuntakeskuksen yhteydessä voi olla myös ns. ulosvuokrattavia tiloja. Muita tontille sijoittuvia toimintoja ovat esimerkiksi asuminen, toimistotilat ja liiketilat.

Tontti on Kotkan kaupunkirakenteessa hyvin keskeinen. Sen ympäristöä leimaavat kirkolliset toiminnat (Kotkan seurakuntakeskus, Kotkan kirkko), kulttuuritoiminnat (kirjasto, musiikkiopisto, taidegalleria, veistospuisto), opetustoiminnat (Kotkan lyseon lukio ja aikuislukio) sekä keskustaan kuuluvat asuminen, kaupalliset palvelut ja puistot.

Jo käydyin kiinteistökehittämisen ideakilpailun aikana hyväksyttiin lähtökohdaksi seurakuntakeskuksen liittäminen aktiiviseksi ja avoimeksi osaksi elävää kaupunkikeskustaa. Tonttia läpäisisi kaksi toiminnallista ja visuaalista akselia. Toinen akseli yhdistäisi seurakuntakeskuksen pihan ja entisen palokuntatalon pihan ja loisi korttelin sisäisen jalankulkuyhteyden Kirkkokadun ja Mariankadun välille, toinen akseli yhdistäisi seurakuntakeskuksen pihan nykyiseen tapaan Sibeliuspuiستoon ja loisi jalankulkuyhteyden Kapteeninkadun ja Kaivokadun välille.

On toivottavaa, että korttelia ja yllä kuvailtuja akseleita voitaisiin vahvistaa myös uusilla ennen esittämättömillä toiminnoilla, jotka voisivat olla yksityisiä, julkisen sektorin tai ns. kolmannen sektorin palvelu-, harrastus- tai toimintapisteitä. Myös asumisen ja liiketilojen osalta ovat poikkeavatkin kehitysideoita tervetulleita.

Kiinteistön pysäköinti ja huolto tulee sijoittaa oman ja/tai entisen paloaseman (kansalaisopiston) tontin maanpinnan alaisiin tiloihin.

6.2 Laajuustavoitteet

Laajuustiedot 20.01.2016 päivätyissä luonnossuunnitelmissa ovat:

Liike- ja toimistotilat	(1. krs)	2080 kem ²
Seurakuntakeskus	(1.-4. krs)	1850 kem ²
Uusi asuinrakennus A	(1.-7. krs)	2490 kem ²
Uusi asuinrakennus B	(1.-7. krs)	2020 kem ²
Lisärakentaminen yht. ilman kellarikerrosta		8440 kem ²
Ol. oleva asuin-, liike- ja toimistorakennus		3980 kem ²
Koko tontti		12420 kem ²

Seurakunnan oma tilantarve seurakuntakeskuksesta on enintään 1850 kem². Muilta osin luvut saa ylittää, mikäli esitettävät suunnitelmat ja kehitysideo antavat siihen perusteen.

Tarjouksessa käytettävät autopaikkanormit:

Olemassa olevat asuin-, liike- ja toimistotilat	1 ap / 100 kem ²
Uudet asuinrakennukset	1 ap / 100 kem ²
Uudet liike- ja toimistotilat	1 ap / 50 kem ²
Seurakuntakeskus	1 ap / 60 kem ²



6.3 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Nykyinen Kotkan seurakuntakeskus on syntynyt arkkitehtikilpailun tuloksena vuonna 1967. Toteutuksen arkkitehtonisina arvoina on pidetty korkean asuinrakennusmassan ja matalamman toimisto- ja liiketilamassan välistä sommitelmaa: jännitettä ja vuoropuhelua. Seurakuntasali ja sen ikkunaseinän edustalla olevat pihat muodostavat puolijulkisen toisiinsa liittyvän jatkuvan tilasarjan, joka yhdistyy Sibeliustuon vihreään julkiseen ulkotilaan. Vaikka hankesuunnittelussa päädyttiinkin seurakuntakeskuksen ja muiden 2-kerroksisten rakennusosien korvaamiseen uudisrakennuksilla, pidettiin tavoitteena, että uudessakin toteutuksessa olisi jotain liittymäkohtia tai muistumia nykyisestä rakennuskompleksista, lähinnä sisäpihojen tilasarjan osalta.

Tontin rakennusten mittasuhteet määrittelee nykyinen säilyvä asuin- ja liikerakennus. Siitä juontuu jäsentely korkeampiin asuinrakennuksiin (enimmäiskorkeus noin + 30,0 m) ja niitä tukevaan matalampaan (2 kerrosta) liike- ja toimisto-osan. Jäsentely on Mariankadun katukuvan oleellisin osa.

Seurakuntakeskuksen osalta on pidetty tavoitteena, että se muodostaisi omaleimaisen muusta rakentamisesta selvästi erottuvan julkisen rakennuksen Kapteeninkadun ja Mariankadun kulmauksessa. Seurakuntakeskuksen katutaso tulisi olla aktiivinen ja helposti ylittävää rajapinta yleisten ja yksityisempien tilojen välillä. Kapteeninkadun puolella seurakuntakeskus rinnastuu vanhempaan kaksikerroksiseen rakennustapaan ja on liitettävissä siihen esimerkiksi räystäslinjan välityksellä.

Seurakuntakeskuksen pihan tulisi olla julkista viihtyisää oleskelutilaa. Sen tulisi liittyä kohdassa 6.1 esiteltyn jalankulkuaksien kautta riittävän väljästi sekä Mariankadun että Kirkkokadun jalankulkualueisiin.

6.4 Taloudelliset tavoitteet

Seurakuntayhtymän tavoitteena on kiinteistön kehittäminen niin, että se loisi taloudelliset edellytykset seurakunnan uusien omien tilojen toteuttamiseen.

7. Muita tarjouksen lähtökohtia

Seurakuntayhtymä tulee myymään uuden asemakaavan mukaisen tontin ja rakennusoikeuden yhteistyökumppanille. Kotkan kaupunki, joka omistaa seurakuntakeskuksen pohjoispuolisen tontin, tulee myymään pysäköintikellarin laajentamiseen tarvittavan rakennusoikeuden.

Seurakuntayhtymä pidättää oikeuden ratkaista myöhemmin sen, miten tulevien omien tilojen hallinta järjestetään. Tavoitteena on, että seurakunta omistaisi itse käyttöönsä tulevat tilat tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet ja mahdollisesti niihin liittyvän erillisen tontin. Lähtökohtana on, että autopaikat sijoitetaan yhteiseen pysäköintihalliin.



Nykyinen kerrostalo jää seurakunnan omistukseen. Kaavaprosessin yhteydessä sille erotetaan oma tontti. Lähtökohtana on, että autopaikat sijoitetaan yhteiseen pysäköintihalliin.

Tarjoaja vastaa itse kaikista tarjouksen valmisteluun mahdollisesti liittyvistä lisäselvityksistä ja suunnitelmista sekä esisopimuksen jälkeisistä hankkeen kehittämiskustannuksista resursseineen ja kustannuksineen. Toteutukseen liittyvistä muista kustannuksista, kuten maankäyttömaksusta ja purkukustannuksista sovitaan erikseen lopullisissa toteutusneuvotteluissa, eikä niitä tule huomioida tässä vaiheessa rakennusoikeuden hinnoittelussa.

Tarjouksen tulee sisältää myös optio siitä, mikä vaikutus pysäköinnin rajoittamisella vain yhteen kellarikerrokseen olisi tarjouksen talouteen ja rakennusoikeuden hintaan.

Kotka-Kymin seurakuntayhtymällä ja Kotkan kaupungilla on aiesopimus kaavoitukseen liittyvän maankäyttösopimuksen valmistelusta. Kun asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä, on tarkoitus laatia kaavoitussopimus, jossa sovitaan lisärakennusoikeuden kustannusten jaosta.

8. Tarjouksen sisältö

Tarjouksen tulee sisältää

- uudet suunnitelmaluonnokset kommentteineen, mikäli annetuista suunnitelmista halutaan poiketa
- indikatiivinen rakennusoikeuden hinta (huomioiden kohta 7)
- maksujärjestely ja sen aikataulu
- tietoja referenssikohteista, joihin halutaan vedota

9. Tarjouksen jättäminen

Tarjous tulee jättää **30.11.2016** mennessä Kotka-Kymin seurakuntayhtymälle sähköpostitse:

kotka-kymin.seurakuntayhtyma@evl.fi

viestin aiheeksi: Tarjous Kotkan srk-keskus

tai postitse:

Kotka-Kymin seurakuntayhtymä / Hallintotoimisto

PL7

48101 KOTKA

Kuoreen merkintä: Tarjous Kotkan srk-keskus

10. Valintamenettely

Tarjousten vertailussa otetaan hinta- ja laatutekijöiden lisäksi huomioon tarjoajan näyttö vastaavan tyyppisten projektien läpiviennistä. Kehityskumppanin lopullisen valinnan tekee Kotka-Kymin seurakuntayhtymä yhteistyössä Kotkan kaupungin kanssa.

Seurakuntayhtymän / seurakunnan päätöksen vahvistaa kirkkohallitus hyväksyessään esisopimuksen. Seurakunta voi myös hylätä kaikki tarjoukset.



11. Lisätiedot

Tarjouspyyntöä koskevat kysymykset tulee osoittaa Kotka-Kymin seurakuntayhtymälle kohdan 9 mukaisesti. Kaikki kysymykset ja vastaukset kirjataan hankkeen nettisivuille www.kotkanseurakunnat.fi

Kotkassa 8.9.2016

Hannu Marttila
yhteisen kirkkoneuvoston puheenjohtaja, Kotkan seurakunnan kirkkoherra

12. Liitteet

Tarjouspyynnön liitteet ovat kopioitavissa hankkeen nettisivuilta www.kotkanseurakunnat.fi

<i>Alustavat luonnokset Playa Arkkitehdit Oy 20.1.2016</i>	liite 1
<i>Seurakuntaneuvoston lausunto 10.3.2016</i>	liite 2
<i>Ajantasa-asemakaava</i>	liite 3
<i>Maanomistuskartta</i>	liite 4
<i>Pohjakartta</i>	liite 5
<i>Ilmakuvia nykytilanteesta</i>	liite 6