



Hämeenlinna Ykköskorttelin kehittäminen

LOPPURAPORTTI 19.9.2016

Sisältö

TAUSTATIEDOT JA MARKKINA-ANALYYSI

- Ykköskorttelille aiemmin tehty viitesuunnitelma
- Hämeenlinnan väestö- ja työpaikkamäärät
- Lähialueen asukas- ja työpaikkamäärät
- Keskustan kehitysnäkymät
- Hämeenlinnan kaupalliset keskittymät
- Keskustan kaupallinen tarjonta
- Keskustan ravintola- ja vapaa-ajan palvelut
- Keskustan pysäköintitilanne
- Vuorottaispysäköinnillä ja teknisillä järjestelmillä voidaan tehostaa tarvittavaa pysäköintikapasiteettia
- Joukkoliikenteestä
- Hämeenlinnan liiketilamarkkinat ja –rakentaminen
- Hämeenlinnan toimistomarkkinat ja –rakentaminen
- Hämeenlinnan asuntomarkkinat ja –rakentaminen
- Hämeenlinnan hotellimarkkinat ja vertailu muihin kaupunkeihin

YKKÖSKORTTELIN KEHITYS- JA KONSEPTIMAHDOLLISUUDET

- Ykköskortteli paikka modernille työympäristölle?
- ”Yrittäjäkeskus” työ- ja kohtaamispisteenä
- Hybridikortteleiden sisältömahdollisuudet
- Ykköskorttelin alustava konsepti
- Ykköskorttelin asumiskonseptista
- Ykköskorttelin kehittämisen vahvuudet ja heikkoudet

YLEISTÄ TOTEUTETTAVUUDESTA

- Hybridirakentamisen erityispiirteitä
- Toteutettavuuden kannalta kriittisiä tekijöitä ja reunaehtoja korttelin suunnittelussa
- Kaupungin mahdollisuudet edistää korttelin kehittämistä

TOIMEKSIANTAJA

Hämeenlinnan kaupunki

Juha Isosuo, apulaiskaupunginjohtaja

Leena Roppola, tilaajapäällikkö, maankäytön suunnittelu

Johanna Närhi, arkkitehti, maankäytön suunnittelu

Sähköposti: etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi

TEKIJÄT

Realprojekti Oy

Markku Hietala

Pasi Nieminen

Jori Heinonen

Saku Järvinen

Sähköposti: etunimi.sukunimi@realprojekti.fi

19.9.2016

Hämeenlinnan kaupungin ydinkeskustassa torin ja Reskan varrella sijaitsee ns. Ykköskortteli, jonka kehittäminen on sen keskeisen sijainnin vuoksi keskustan elinvoiman kannalta kriittistä.

Kauppakeskus Linnan rakennukset on rakennettu 1970-luvun alussa ja tulevaisuudessa kortteli vaatii vähintäänkin suurta remonttia. Korttelin liiketilat ovat tyhjentyneet Goodmanin aloitettua toimintansa, mutta tavoitteena on saada tilat vuokrattua. Hämeenlinnan kaupunki on yhdessä maanomistajien kanssa käynnistänyt korttelin kehittämisen, jossa pitkän aikavälin tavoitteena on nykyisen korttelin osittainen purkaminen ja uudisrakentaminen. Hankkeen edistämiseksi kaupunki on tilannut tämän selvityksen korttelin markkinalähtöisen kaupallisen konseptin kehittämiseksi.

Tiivistelmä Hämeenlinnan ja keskustan markkina-tilanteesta

Hämeenlinnan yleiset kehitysnäkymät ovat tasaisen, vaikkakin maltillisen, väestönkasvun myötä positiiviset. Työpaikkamäärän lievä laskusuuntaisuus heikentää hiukan tulevaisuuden näkymää. Väestön- ja ostovoiman kasvu lisää kuitenkin tasaisesti uusien asuntojen ja liikeilojen kysyntää. Hämeenlinna on selvästi Kanta-Hämeen vetovoimaisin ja monipuolisin kaupallinen keskus, jonka markkina-alueen koko on asukasmäärältään melko suuri. Hämeenlinnan kaupan vaikutusalue on käytännössä Hämeenlinnan seutukunta (95 000 asukasta).

Koko seudun suurimmat kaupan keskittymät ovat Hämeenlinnan keskusta sekä keskustan ulkopuolinen Tiiriön hypermarket-vetoinen tilaa vaativan kaupan alue. Keskustassa erikoiskauppa on keskittynyt selvästi vuoden 2014 lopulla valmistuneeseen kauppakeskus Goodmaniin. Ydinkeskustan aiemmin parhailta paikoilta (erityisesti Ykköskortteli) on tyhjentynyt liikeiloja useiden vuokralaisten (mm. S-market, H&M, Sokos) siirryttyä Goodmaniin, joka on näin parissa vuodessa mullistanut Hämeenlinnan liikeilomarkkinat ja siirtänyt keskustan kaupallista painopistettä länteen päin sekä aiheuttanut hetkellisesti liikeilojen ”ylitarjontaa”. Kahvila- ja ravintolatarjonnan kannalta Ykköskortteli sijaitsee kuitenkin keskeisimmällä paikalla. Ydinkeskustasta puuttuu myös suurempi päivittäistavarakauppa.

Uuden kauppakeskuksen lisäksi ydinkeskustan kaupalliset tilat ja tarjonta eivät vastaa nykypäivän vaatimuksia. Ykköskorttelin kauppakeskus Linnan tilat koettiin jo aikaisemmin toiminallisesti ja teknisesti vanhentuneiksi. Ydinkeskustan markkinavuokrat ovat laskeneet niin, että Goodmanin vuokratasot ovat huomattavasti korkeampia. Uusien vuokralaisten löytyminen Reskalla tyhjentyneisiin tiloihin on ollut haastavaa.

Kilpailu- ja markkinatilanne on Hämeenlinnan keskustassa tiukka. Goodmanin mittava erikoiskaupan tarjonta rajoittaa Ykköskorttelin kaupallista konseptia. Lisäksi vanhan keskustan heikkoutena on tarjonnan hajautuneisuus (Goodman, tori, I-asema, Verkatehdas, rautatieasema) sekä hankalaksi koettu pysäköinti. Myös vähittäiskaupan yleisesti heikko kehitys on jarruttanut kaupan toimijoiden uusien toimipaikkojen syntymistä.

Uusien liikeilojen kannalta kireästä markkinatilanteesta huolimatta sijainti kaupungin keskeisimmällä paikalla muodostaa Ykköskorttelista potentiaalisen kehityskohteen. Korttelin ympärillä sijaitsevat kaupungin suurimmat asuin- ja työpaikkakorttelit. Hämeenlinnassa ei ole vireillä merkittäviä kaupan hankkeita, mitkä kilpailisivat Ykköskorttelin kehittämisen kanssa. Vaikka liikeilolarakentamisen markkina vaikuttaa kypsältä lähivuosien aikana, uudet ja modernit liikeilat sopivalla konseptilla ja mitoituksella ydinkeskustan parhaalla paikalla saattaisivat olla kysytyjä ja bruttovuokrataso nousta riittävälle tasolle.

Uusien asuntojen kannalta ydinkeskustan vuokra- ja neliöhintataso mahdollistavat asuntojen mittavankin rakentamisen ja Hämeenlinnan kerrostaloasuntorakentamisen markkinoilla vaikuttaa olevan tilaa. Hämeenlinnan keskustan tuntumassa on kuitenkin rakenteilla ja vireillä paljon asunto- ja aluekehityshankkeita. Hankkeiden ajoittumisella on vaikutuksia myös Ykköskorttelin asunokehittämisen potentiaalille.

Uuden toimistotilan rakentaminen vallitsevilla vuokratasoilla vaikuttaa haastavalta, vaikka ydinkeskustassa onkin Hämeenlinnan korkeimmat vuokratasot. Pienessä määrin ydinkeskustassa saattaisi kuitenkin olla kysyntää modernille ja tehokkaalle, uudelle toimisto- tai monitoimitilalle.

Tiivistelmä Ykköskorttelin suunnittelun lähtökohdista ja konseptista

- monipuolinen hybridikortteli, joka monipuolistaa keskustan nykyistä tarjontaa ja lisää vetovoimaa

Aikaisempi viitesuunnitelma

Ykköskorttelille on aiemmin tehty viitesuunnitelma (18.4.2016 / ark.tsto Harris-Kjisik) yhteistyössä maanomistajien ja kaupungin kanssa. Suunnitelman perusteella purettavien rakennusten tilalle on mahdollista kaupunkikuvallisesti sovittaa yhteensä noin 23 500 k-m² laajuinen kokonaisuus. Suunnitelmassa on esitetty 2 maanalaista pysäköintikerrosta (406 ap), 2 kerrosta kauppaa ja muuta liiketilaa (10 150 k-m²) sekä maksimissaan 7. kerroksisia asuinkerrostaloja (12 700 k-m²).

Suunnitelman on myös mahdollistettava vaihteittain toteutettavuus ja tämän tulisi hahmottua uusista suunnitelmista. Nykyisellä tonttijaolla ei tulisi olla suunnittelun kannalta merkitystä.

Pysäköinnistä

Korttelin ja ympäristön pysäköintitilanne vaikuttaa korttelin kehitysmahdollisuuksiin ja liiketoiminnan edellytyksiin. Toimivalla vuorottaispysäköinnillä voisi olla mahdollista tehostaa pysäköintikapasiteettia jopa 25 %. Hyvä ja toimiva pysäköintihalli korttelin alla on kriittinen tekijä erityisesti kaupallisen konseptin ja toimitilojen toimivuudelle sekä hankkeen taloudelliselle kannattavuudelle.

Kytkeytyminen ympäristöön

Ykköskorttelin tulee avautua mahdollisimman näkyvästi, näyttävästi ja toimivasti kävelykatu Reskalle. Liikkeiden julkisivut on hyödynnettävä tehokkaasti. Reskalle aukeaa osa ravintoloista terasseineen. Lisäksi on varmistettava toimivat läpikulut erityisesti Reskan ja Sibeliuksen syntymäkodin sekä torin välillä.

Ykköskorttelin kehittämisen yhteydessä olisi mahdollista suunnitella myös parempaa yhteyttä Reskalla vastapäiseen kortteliin esim. kattamisen tai yhdyskäytävän avulla. Myös kaupungin mahdolliset Reskan kehityssuunnitelma-aiheet tulee huomioida suunnittelussa.

Sibeliuksen syntymäkoti tulisi yrittää huomioida suunnittelussa ja markkinoinnissa nykytilannetta paremmin, yhteistyössä kaupungin kanssa.

Konseptista ja toimintojen sijoittelusta

- monipuolisuus ja toimintojen synergia

Ykköskorttelin purku ja uudisrakentaminen mahdollistaisi uusimmat, toimivimmat ja hienoimmat liike- ja toimistotilat sekä asunnot koko keskustassa. Tämä kasvattaisi Ykköskorttelin tilakysyntää ja lisäisi koko keskustan vetovoimaa.

Kriittisen osan kaupallista konseptia, vetovoimaa ja säännöllisten asiakasvirtojen houkuttelua muodostavat 1. kerroksessa päivittäistavarakauppa, monipuoliset ravintolat sekä uusi sisäaukio ("talvitori") ympärivuotisenä kohtaamispaikkana. Näitä voi täydentää pieni joukko erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluita. Erilaisuutta konseptissa tuovat "kauppahallimaiset" pientoimijat ja lähituottajat. Ykköskortteli ei pysty kilpailemaan Goodmanin kanssa muodin ja muun "kauppakeskushakuisen" erikoiskaupan kanssa. Esitetty sisältö perustuu pääosin muuhun kuin kauppakeskushakuisen erikoiskauppaan eikä näin ollen kilpailisi suoraan Goodmanin kanssa vaan täydentäisi sen tarjontaa keskustan kokonaisvetovoimaa vahvistaen. Kaupalliselta osalta kyseessä on monipuolinen, uudenlainen päivittäistavarakaupan ja monipuolisen ravintolatarjonnan yhdistävä kauppahallikonsepti, joka toimii vuoden ympäri.

Liiketilat on sijoitettava pääosin katutasoon ja avautumaan Reskalle sekä sisäaukiolle. Keskuksen "pääsisäänkäynnin" ja sisäaukion tulisi aueta näyttävänä Reskalle. Tärkeää olisi luoda miellyttävä sisätila, tavoitteena kohtaamis- ja tapahtumapaikka keskustaan. Toiseen kerrokseen on mahdollista sijoittaa kokonaisuutta tukevia kaupallisia palveluita, kuten kuntosali ja lääkäriasema.

Lisäksi toisessa kerroksessa olisi erinomainen mahdollisuus kokeilla uudentyyppistä työtilamallia, joka tukisi erityisesti liike-elämän ja pienten yritysten toimintaa. Raportissa esitetty "yrityspalvelukeskus" työ- ja kohtaamispisteenä loisi uudentyyppisen, yhteisöllisen ja modernin toimitilan keskustan ytimeen.

Moderni keskusta-asuminen on luonnollinen ja tärkeä osa konseptia ja se lisää myös hankkeen taloudellista kannattavuutta.

Konseptin toteutettavuuden tarkastelu vaatii seuraavaksi tarkennuksia arkkitehtisuunnittelun edetessä ja tämän jälkeen tuotto- ja kustannusarviot.

Sisältö

TAUSTATIEDOT JA MARKKINA-ANALYYSI

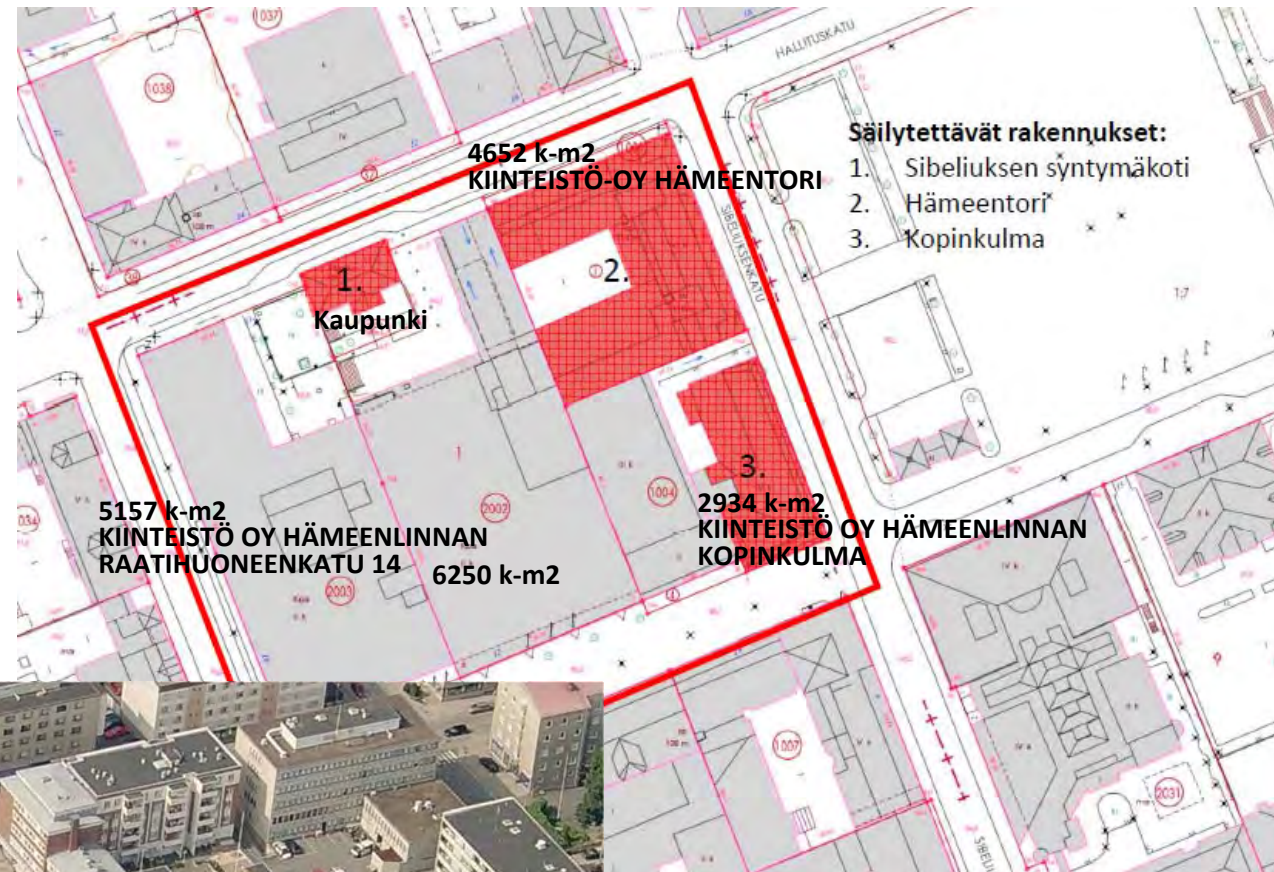
- Ykköskorttelille aiemmin tehty viitesuunnitelma
- Hämeenlinnan väestö- ja työpaikkamäärät
- Lähialueen asukas- ja työpaikkamäärät
- Keskustan kehitysnäkymät
- Hämeenlinnan kaupalliset keskittymät
- Keskustan kaupallinen tarjonta
- Keskustan ravintola- ja vapaa-ajan palvelut
- Keskustan pysäköintitilanne
- Vuorottaispysäköinnillä ja teknisillä järjestelmillä voidaan tehostaa tarvittavaa pysäköintikapasiteettia
- Joukkoliikenteestä
- Hämeenlinnan liiketilamarkkinat ja –rakentaminen
- Hämeenlinnan toimistomarkkinat ja –rakentaminen
- Hämeenlinnan asuntomarkkinat ja –rakentaminen
- Hämeenlinnan hotellimarkkinat ja vertailu muihin kaupunkeihin

YKKÖSKORTTELIN KEHITYS- JA KONSEPTIMAHDOLLISUUDET

YLEISTÄ TOTEUTETTAVUUDESTA

Korttelin projekti-nimi? "Sibeliuskortteli"

Ei kauppakeskus, ei liikekeskus, vaan mikä?



Ykköskorttelille aiemmin tehty viitesuunnitelma

18.4.2016 (Ark.tsto Harris-Kjisik)

Suunnitelma teetetty yhteistyössä maanomistajien ja kaupungin kanssa. Työn tavoitteena oli haarukoida, mikä kerrosal määrä olisi kyseiseen kortteliin kaupunkikuvallisesti sovitettavissa.

Suunnitelmassa yhteensä 23 500 k-m²:

- Kauppahalli + liiketila + pt-kauppa + kahvilat ja ravintolat + liikuntatila: 10 150 k-m²
- Toimisto/työtilaa: 650 k-m²
- Asumista: 12 700 k-m²
- Koko 1. kerros (sis. liiketilat, varastoja, rappua): 4 900 k-m²
- Koko 2. kerros (sis. toimisto, ravintola, liikuntakeskus, asuntoja): 4 590 k-m²

Suunnitelmassa yhteensä 406 ap (2 maanalaisessa kerroksessa)

- Ruutukaavakeskustan yleinen mitoitus vaatisi 343 ap (asunnot 1 ap/100 k-m² ja liike-/toimistotila 1 ap/50 k-m²)

Suunnitelmassa kortteli maksimissaan 7 kerrosta

Suunnitelman sisältö:

- Rakennuksen keskelle 2-kerrosta korkea kauppahallitila, "katettu atriumpiha", jota toisessa kerroksessa ympäröi sisäterassi
- 2. krs liikuntakeskus sekä toimisto- ja työtiloja
- 3.-7. krs asuntoja, yhteispiha keskelle 3. kerrokseen
- Maanalle 2. kerrosta pysäköintiä
- Pt-kauppa K1-kerrokseen



MAANKÄYTÖN VIITESUUNNITELMA / LOPPURAPORTTI 18.4.2016

HÄMEENLINNAN KORTTELI 1

ARKKITEHTITOIMISTO
HARRIS - KJISIK
ARCHITECTS

KOKO KORTTELI

kauppahalli	2300 k-m ²
liiketila	2540 k-m ²
päivittäistavarakauppa	1400 k-m ²
kahvila-ravintola -alue	1430 k-m ²
toimisto/työtilaa	650 k-m ²
liikuntatila	2480 k-m ²
asumista	12700 k-m ²
YHTEENSÄ	23500 k-m²

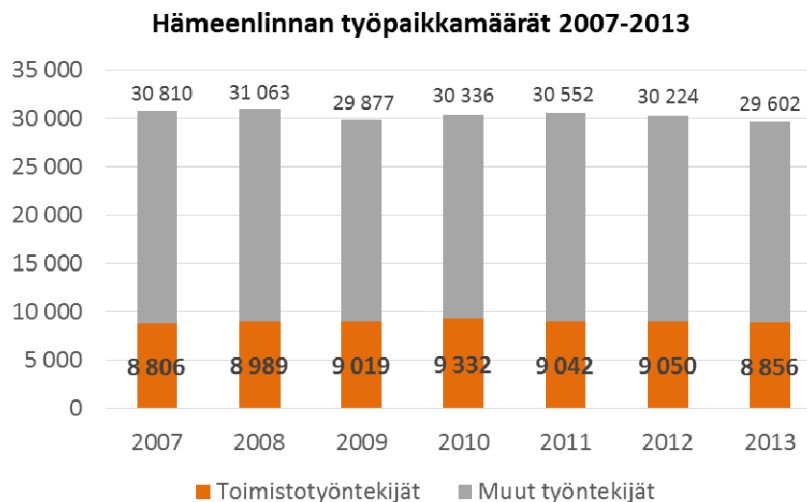
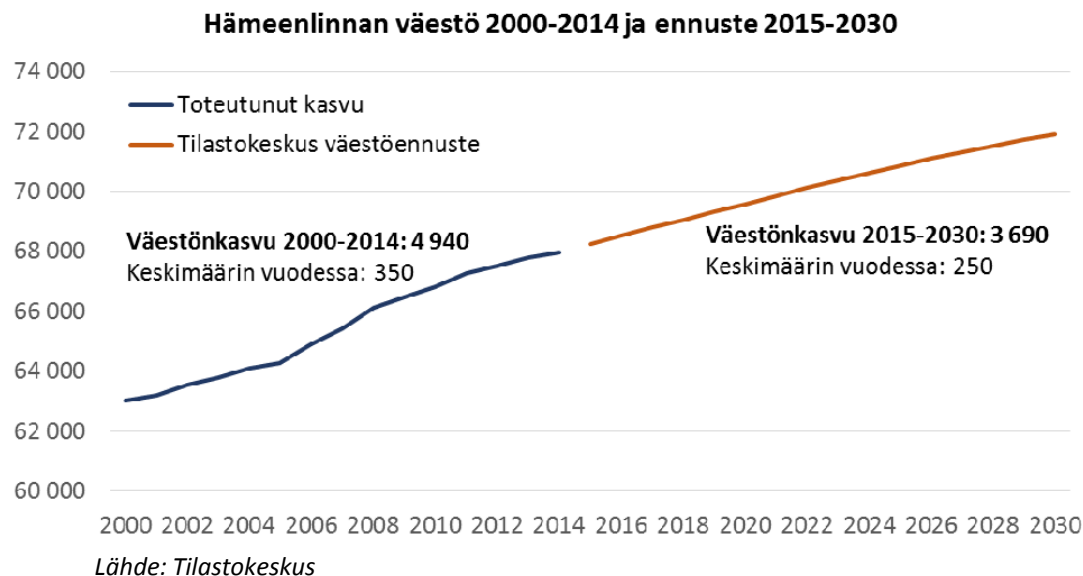
Hämeenlinnan väestö- ja työpaikkamäärät

Hämeenlinnassa on 68 000 asukasta ja lähes 30 000 työpaikkaa.

Hämeenlinnan väestö on hiljalleen kasvanut vuosittain ja Tilastokeskuksen ennusteen mukaan jatkaa kasvuaan, mutta hitaasti. Vuoteen 2030 mennessä ennustetaan lähes 4 000 uutta asukasta (vuosittain 250). Maakuntakaavan tavoitteena on Tilastokeskuksen ennustetta suurempi väestönkasvu.

Kaupungin työpaikkamäärä on pysytellyt lähes samana vuodesta 2007 lähtien. Tämä hidastaa uuden toimistotilan kysyntää.

- Tasainen väestönkasvu lisää uusien asuntojen, kaupan ja osin toimistotilan kysyntää. Ostovoima kasvaa maltillisesti hitaan väestönkasvun myötä. Kaupungin yleiset kehitysnäkymät ovat kuitenkin positiiviset.
- Kaupan selvitysten perusteella Hämeenlinnan kaupan vaikutusalue on käytännössä Hämeenlinnan seutukunta, jossa asuu 95 000 asukasta.



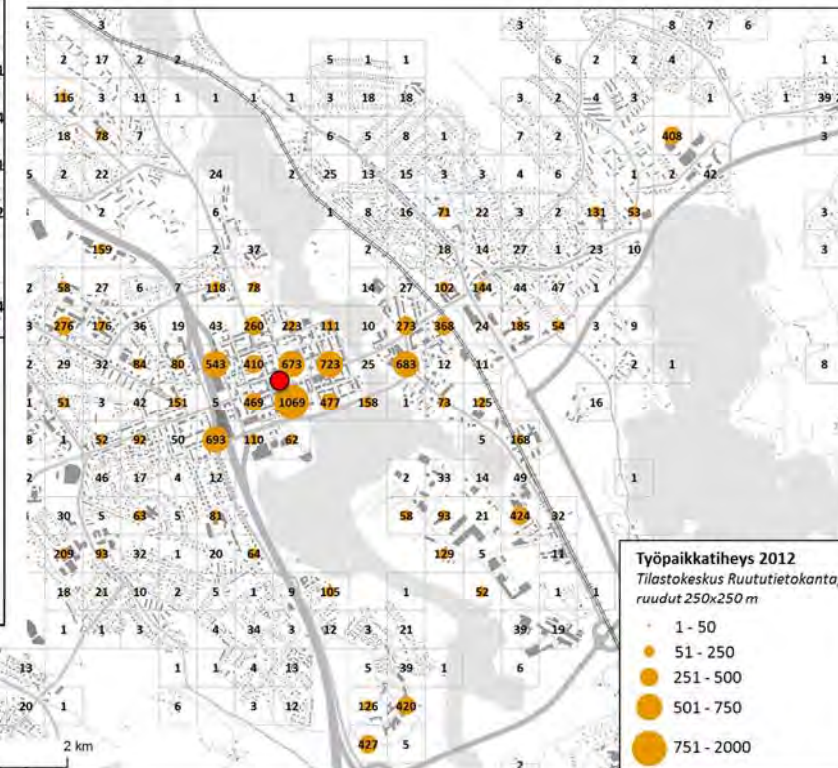
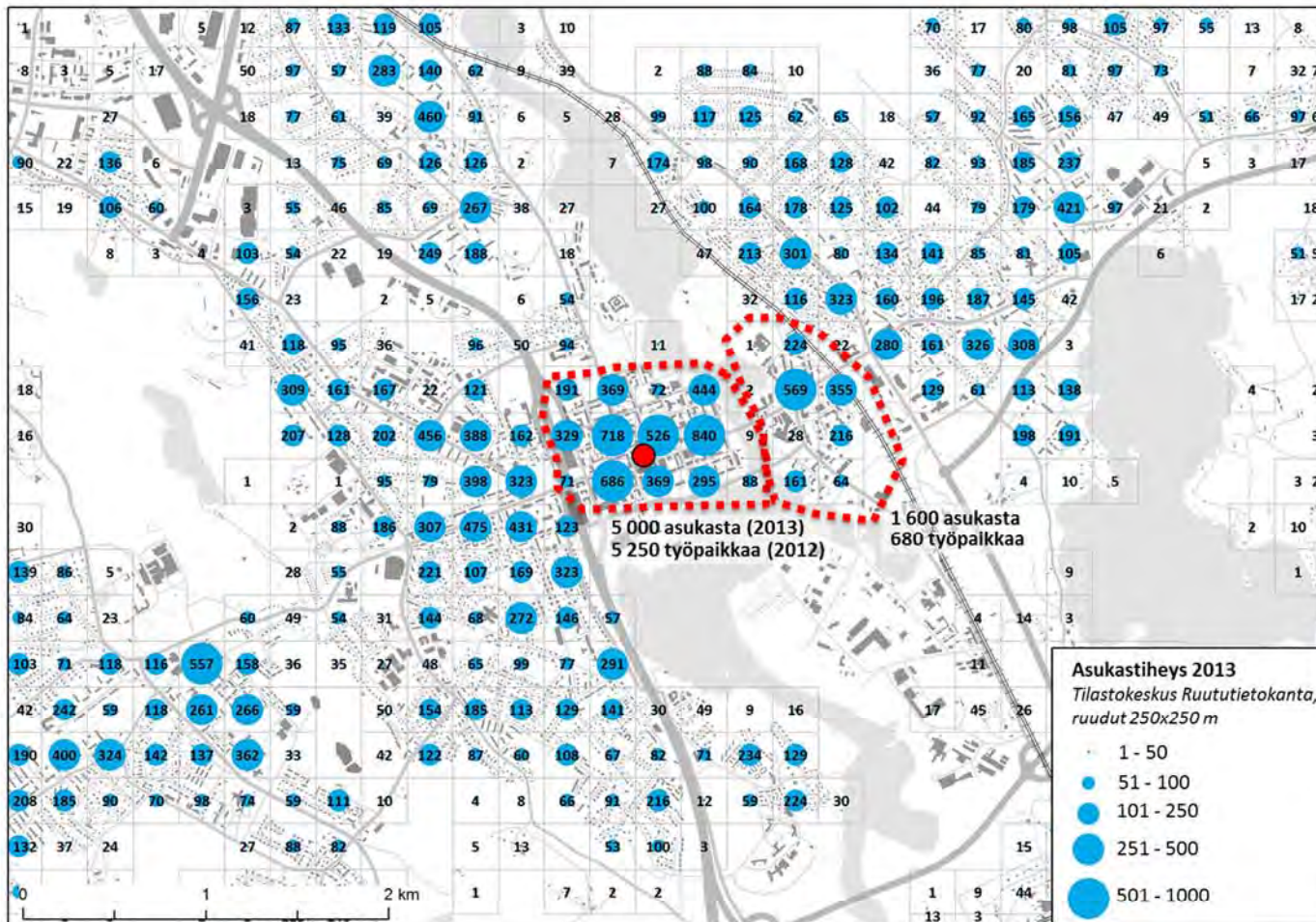
Väestön kehitys Kanta-Hämeessä Tilastokeskuksen ennusteen mukaan

	2014	2025	2040	Muutos 2014-40	Vuosi- muutos
Forssa	17 521	17 045	16 634	-887	-0,2 %
Humppila	2 440	2 292	2 214	-226	-0,4 %
Jokioinen	5 516	5 176	4 972	-544	-0,4 %
Tammela	6 395	5 975	5 789	-606	-0,4 %
Ypäjä	2 468	2 318	2 284	-184	-0,3 %
Forssan seutu	34 340	32 806	31 893	-2 447	-0,3 %
Hämeenlinna	67 976	70 866	73 030	5 054	0,3 %
Hattula	9 738	9 908	9 964	226	0,1 %
Janakkala	16 840	16 939	16 936	96	0,0 %
Hämeenlinnan seutu	94 554	97 713	99 930	5 376	0,2 %
Riihimäki	29 350	30 622	31 585	2 235	0,3 %
Hausjärvi	8 815	8 921	9 059	244	0,1 %
Loppi	8 291	8 342	8 353	62	0,0 %
Riihimäen seutu	46 456	47 885	48 997	2 541	0,2 %
Kanta-Häme	175 350	178 404	180 820	5 470	0,1 %

Lähde: Tilastokeskus
Lähde: Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvitys

Lähialueen asukas- ja työpaikkamäärät

Ykköskortteli sijaitsee aivan ydinkeskustan ruutukaava-alueen keskellä torin ja kävelykadun varrella. Korttelin ympärillä sijaitsevat kaupungin suurimmat asuin- ja työpaikkakorttelit.



Keskustan kehitysnäkymät

Kehityssuunnitelmissa keskustaa laajennetaan etelässä Engelinrantaan sekä Asemanseudulla, Vanajanrannassa ja Suomen kasarmeilla.

Keskustan ympäröiville alueille on mahdollista kaavoittaa asuntoja noin 7000 uudelle asukkaalle, näistä **ainakin Engelinrannan ja Asemansranta alueet oletetaan toteutuvan 2030 mennessä, mikä tarkoittaa noin 3500 uutta asukasta.** (Pysäköintiraportti 2015)

- Vanajanranta n. 400 asukasta ja Keinusaari n. 850 asukasta
- Asemanseutu n. 800 – 1 200 asukasta
- Engelinranta n. 2 000 – 2 600 asukasta
- Suomen kasarmit n. 600 asukasta
- Vekan alue n. 250 asukasta

Yhteensä noin 4 900 – 5 900 asukasta

- *Ykköskortteli n. 200-300 asukasta?*
 - Muut ruutukaavakeskustan täydennysrakentamismahdollisuudet
- **Vireillä paljon asuntohankeita – hankkeiden priorisointi?**



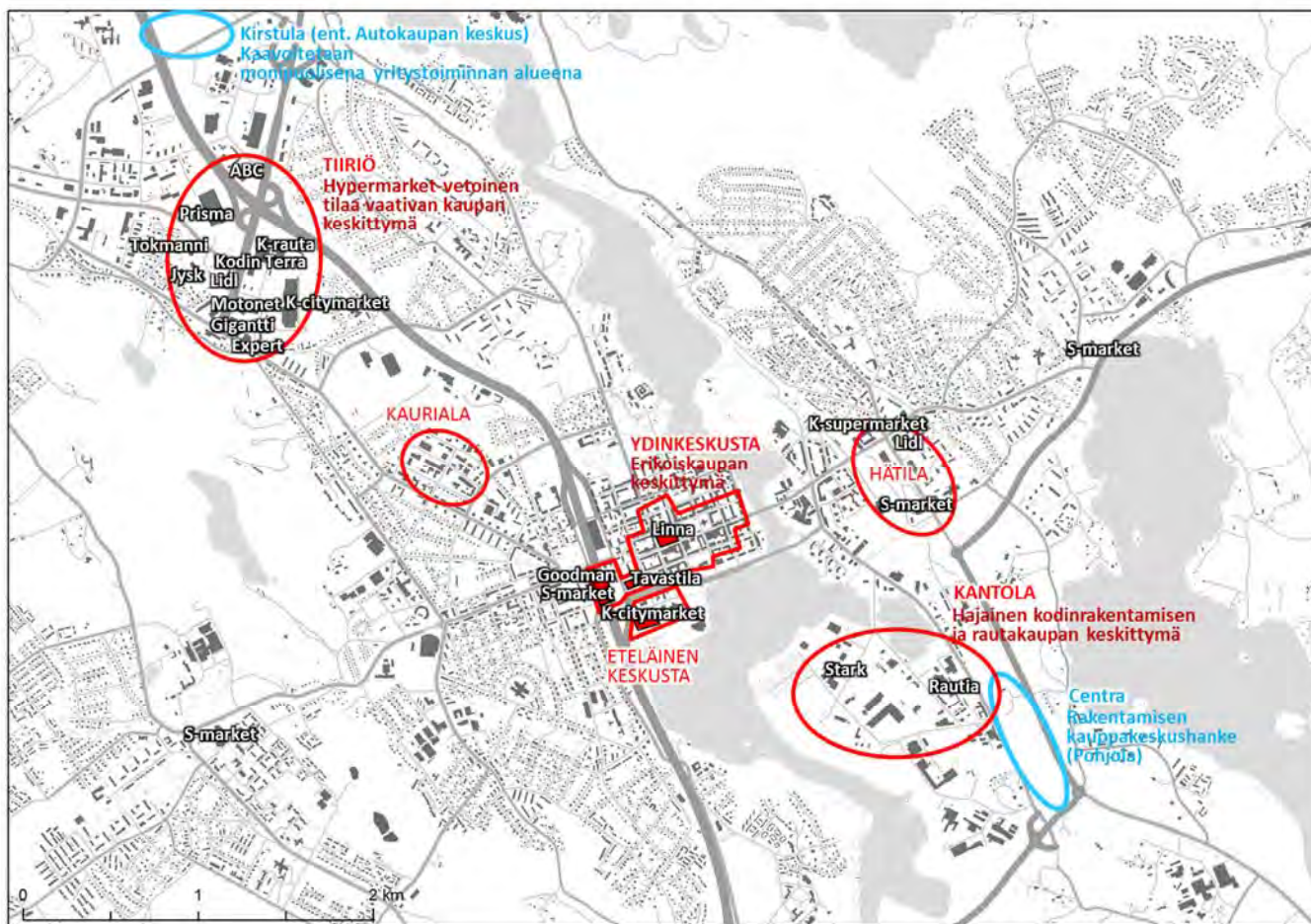
Hämeenlinnan kaupalliset keskittymät

Hämeenlinna on selvästi Kanta-Hämeen vetovoimaisin ja monipuolisin kaupallinen keskus. **Suurimmat kaupan keskittymät koko seudulla ovat Hämeenlinnan keskusta ja Tiiriö.** Keskustan ulkopuoliset ovat enimmäkseen tilaa vaativia toimijoita ja hypermarketteja.

- **Ydinkeskustassa** torin ympäristö, Ykköskortteli ja muut kävelykatu Reskan liikkeet sekä kauppakeskus Goodman ja Tavastila muodostavat Hämeenlinnan vahvimman keskustahakuisen erikoiskaupan keskittymän. Lisäksi Tavastilan eteläpuolella toimivat K-citymarket ja Tokmanni.
- **Tiiriöön** on keskittynyt merkittävin keskustan ulkopuolinen, hypermarket-vetoinen kaupan alue. Alueelle on sijoittunut myös runsaasti tilaa vaativaa erikoiskauppaa sekä joitakin muodin ketjuja (kuten Lindex, Dressmann).
- Lisäksi mm. Kantolan vanhalla teollisuusalueella toimii hajanaisesti kodinrakentamisen ja rautakaupan toimijoita ja Pullerinmäellä autokauppaa.

Merkittävimmät vireillä olevat kaupan hankkeet:

- Suunnitteilla rakentamiseen ja rautakauppaan keskittyvä kehityshanke Centra (Pohjola)
- Kaavoituksessa Kirstulan (ent. Autokaupan keskus) monipuolisena yritystoiminnan alueena
- Lisäksi suunnitteilla olevien Asemanrannan ja Engelinrannan aluekehityshankkeet sisältävät myös palveluita ja liikkeitä.



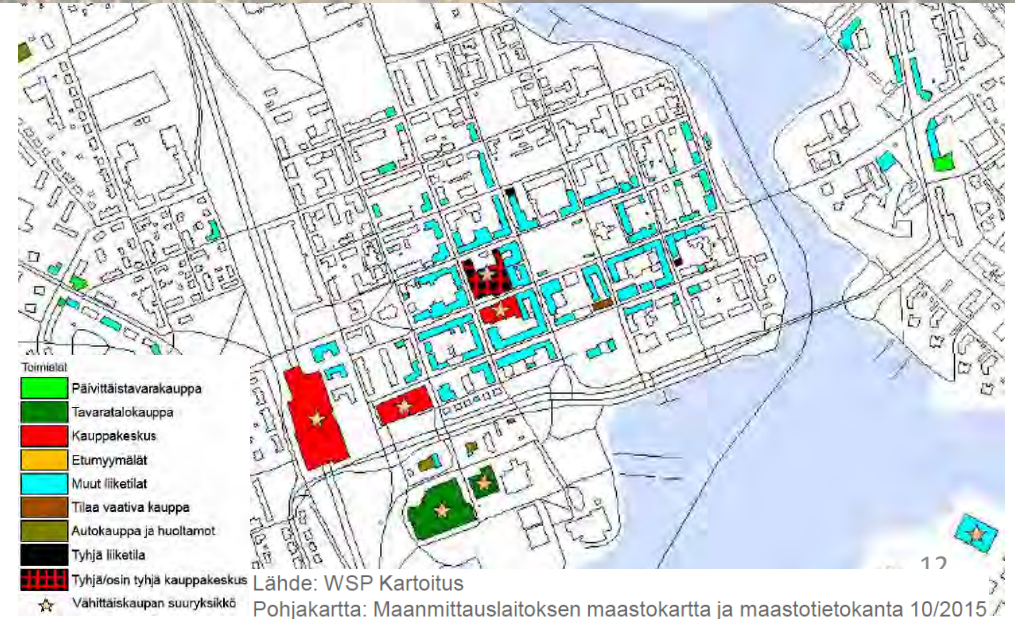
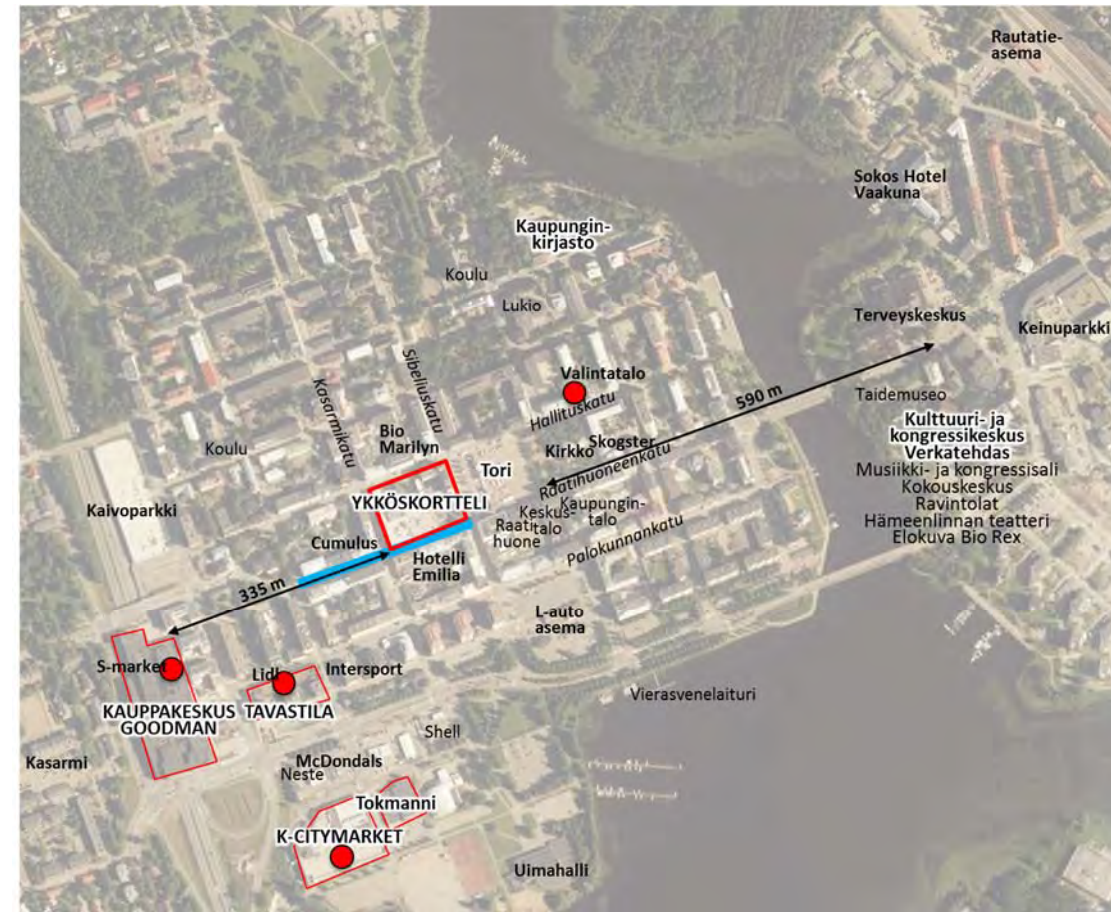
Keskustan kaupallinen tarjonta

Hämeenlinnassa on suhteellisen tiivis keskustarakenne, jonka ytimenä ovat kävelykatu Reska (Raatihuoneenkatu), tori ja Ykköskortteli sekä länsilaidalla uusi kauppakeskus Goodman.

Vuoden 2014 lopulla valmistunut Goodman on mullistanut Hämeenlinnan liiketilamarkkinat. Samanaikaisesti ydinkeskustan parhailla paikoilla monet liikekiinteistöt on vanhentuneet sekä teknisesti että toiminnallisesti. Ydinkeskustan aiemmin parhailta paikoilta (erityisesti Linna) on tyhjentynyt liiketiloja useiden vuokralaisten (erityisesti ketjuyritykset) siirryttyä Goodmaniin ja uusien vuokralaisten löytäminen on ollut vaikeaa. Goodman on koko seudun merkittävimpänä keskustahakuisen erikoiskaupan keskittymänä siirtänyt keskustan kaupallista painopistettä länteen päin.

Ydinkeskustan heikkoutena on modernin liiketilan puute, hajautuneisuus (Goodman, tori, l-asema, Verkatehdas, rautatieasema), sekä hankalaksi koettu pysäköinti. Lisäksi Goodmanin ja kauppatorin väliltä puuttuu yhtenäinen, jatkuva kaupallinen tarjonta. Kävelykatu Reskan ja Goodmanin välissä on tarjonnassa kaupallinen aukko.

Keskustan suurimmat päivittäistavara-kaupat sijaitsevat Goodmanissa (S-market), Tavastilassa (Lidl) sekä niiden eteläpuolisessa K-citymarketissa. Ykköskorttelin S-market lopetti Goodmanin avauksen yhteydessä.



Keskustan ravintola- ja vapaa-ajan palvelut

Ykköskortteli sijaitsee Hämeenlinnan ravintolatarjonnan keskeisimmällä paikalla.



HÄMEENLINNAN KAUPUNKI
YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU
 KESKUSTAN KEHITTÄMINEN (2504)
 OLESKELUN JA VIIHTYMISEN KAUPUNKI
 25.9.2014

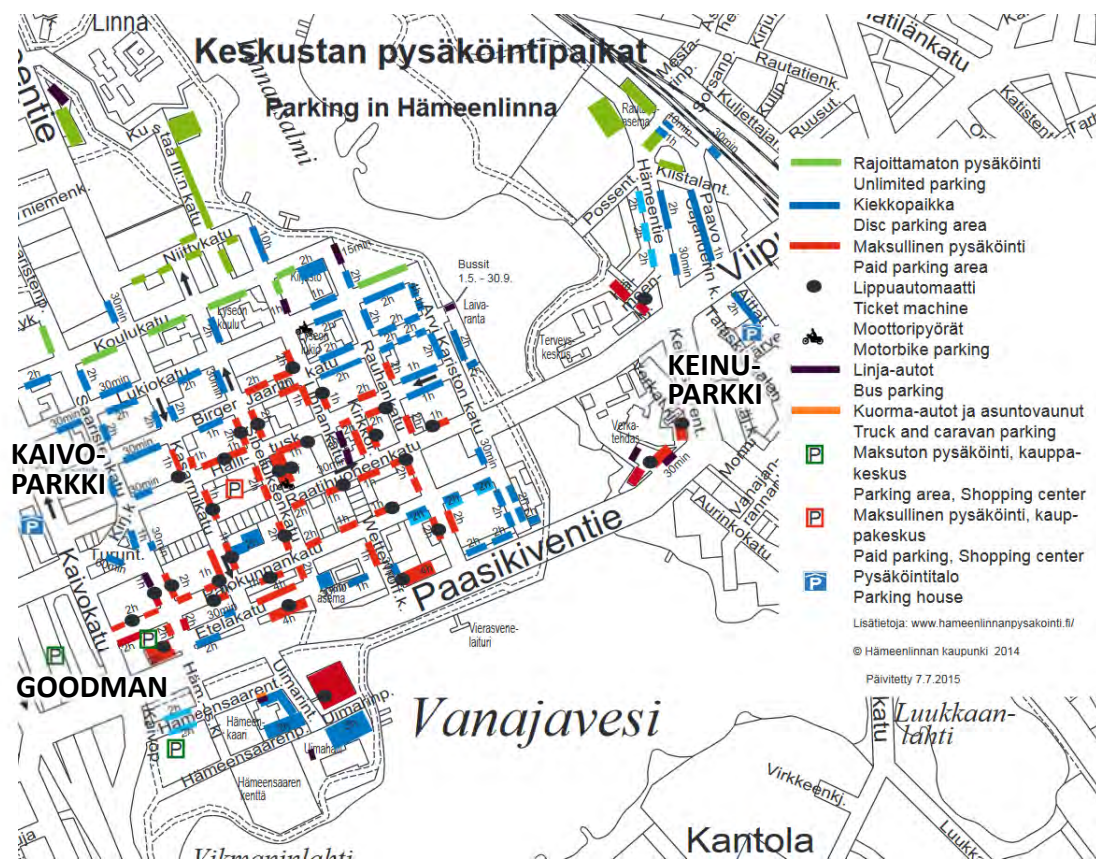
Keskustan pysäköintitilanne

Pysäköinti on Hämeenlinnan kaupungin ydinkeskustassa kadun varsilla ja parkkialueilla pääosin maksullista. Hämeenlinnan liikennesuunnitelman (2012) mukaan pysäköintipaikan etsiminen keskustasta ei ole selkeää etenkin ulkopaikkakuntalaisille tai niille, jotka asioivat keskustassa harvemmin. Tähän vaikuttaa katujen yksisuuntaisuus sekä pidempiaikaisten paikkojen ja laajempien pysäköintialueiden puute. Esimerkiksi 2–4 tunnin pysäköintiä varten ei löydy keskustasta pysäköintipaikkoja. Ongelmallista on myös kauppojen ja liikkeiden huoltoliikenne.

Kauppakeskus Goodmanissa on yleisessä käytössä 600 autopaikkaa asiakkailleen 3 h aikarajoituksella ilmaiseksi. Pysäköinnistä maksetaan liiketilojen vuokrissa.

Keskustan pysäköintistrategian päivitys valmistellaan päätöksentekoon syksyllä 2016.

- Korttelin ja ympäristön pysäköintitilanne vaikuttaa korttelin kehitysmahdollisuuksiin ja liiketoiminnan edellytyksiin.
- Jos ydinkeskustan tiivyyttä ja uudisrakentamista ja palveluja lisätään, ne tulevat tarvitsemaan suurehkon määrän pysäköintiä, joka on ratkaistavissa joko kiinteistöjen alueilla itsessään tai niiden ulkopuolella.
- Ykköskorttelin pysäköintitarve ratkaistava ensisijaisesti omalla tontilla?



Lähde: Hämeenlinnan kaupunki

Keskustan pysäköintiratkaisu 2015 –raportin mukaan (Hämeenlinnan kaupunki, 12.5.2015):

- Goodman on vähentänyt kadunvarsipysäköinnin määrää keskustassa. Kokonaisvaikutus pysäköintimittarien tuottoihin on ollut noin -11 %. Vaikutus kauppakeskuksen lähialueella on pienempi. Itäinen keskusta on hiljentynyt.
- Lisäksi Goodman on lisännyt Kaivoparkin käyttöä.
- **Keskustan liiketiloja vaikea saada täyttymään nykyisillä pysäköintiratkaisuilla.** Goodman ei ratkaise keskustan pysäköintiä, sieltä ei ole hankittavissa velvoiteautopaikkoja eikä se ratkaise muuta asiointipysäköintiä, jotta keskustan palveluiden saavutettavuus paranisi eikä siten elävöitä ydinkeskustaa. Vain osa asiakkaista käy Goodmanissa asioidessaan myös keskustan liikkeissä.
- **Keskustan pysäköintiratkaisu vaikuttaa merkittävästi uusien palveluiden sijoittumishalukkuuteen ydinkeskustaan. Pysäköintilaitoksen paikka vaikuttaa kaikkien suunnitteluun keskustassa.**

Vuorottaispysäköinnillä ja teknisillä järjestelmillä voidaan tehostaa tarvittavaa pysäköintikapasiteettia

Pysäköintilaitoksien suunnittelussa tulisi huomioida monikäyttöisyys ja pysäköinnin vuoroittaisuus. Tehokkaasti järjestettynä pysäköintilaitos tai -laitokset voivat palvella kaikkia alueella ja keskustassa autolla asioivia: mm. liiketilat, toimistot, hotelli, matkailijat, tapahtumissa kävijät, asukkaat, jne. Tällöin käyttäjille tulisi tarjota paikkoja sekä lyhytaikaiseen että pitkäaikaiseen pysäköintiin.

Pysäköintilaitoksen asiointikokemuksen ja toimivuuden kannalta on tärkeää, että käyttö sujuu vaivattomasti ja tekniset järjestelmät ja maksujärjestelmät toimivat moitteettomasti.

Vuorottaispysäköinnin optimointi: paikat ovat lähtökohtaisesti nimeämättömiä, jolloin autokierto saadaan tehokkaaksi. Vuorottaispysäköinti tehostaa paikkojen käyttöä verrattuna ratkaisuun, jossa eri käyttäjäryhmillä on omat nimet pysäköintialueet tai -paikat. Toimistojen pysäköintipaikkojen tehokas vuorottaiskäyttö edellyttää, että alueella on sopivassa suhteessa muita toimintoja (asuminen, palvelut). Nimettyjä paikkoja voidaan tarjota valikoiduille asiakkaille selvästi korkeampaan hintaan.

Teknisellä varaus- ja ohjausjärjestelmällä pystytään ohjaamaan eri paikkatyyppien kapasiteettia ja tarvittaessa sijaintia pysäköintilaitoksessa. Erilaiset asiakasryhmät huomioidaan tunnistusjärjestelmässä. Järjestelmä voi tehostaa pysäköintipaikkojen käyttöä entisestään.

Pysäköinnin hinnoittelussa on erilaisia malleja. Älykkäitä hinnoittelujärjestelmiä on kehitteillä ja käytössä, ja ne perustuvat mm. älypuhelimien ja/tai kameroiden käyttöön.

→ **Tehokkailla yhteiskäyttöpysäköintiratkaisuilla voidaan laskea merkittävästi rakennettavien pysäköintipaikkojen tarvetta ja parantaa kokonaisuuden taloudellista yhtälöä.**

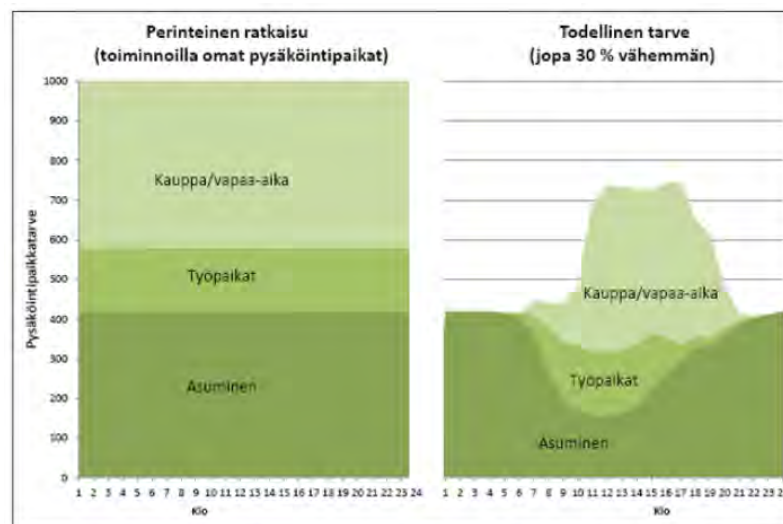
Hämeenlinnan Ruutukaavakeskustassa on asemakaavoissa käytetty asumisen **autopaikkanormina** 1 ap/asunto tai 1 ap/100 k-m2 ja liike-/toimistotiloilla 1 ap/50 k-m2 ja kävelyetäisyys tontilta laitokseen voi olla enintään 300 m. Autopaikka voi sijaita myös läheisellä tontilla maanvuokraoikeudella tai hallinnonjakosopimuksella.

Toimivalla vuorottaispysäköinnillä voisi olla mahdollista tehostaa pysäköintikapasiteettia arviomme mukaan jopa 20-25 %, mikä mahdollistaisi merkittäviä säästöjä pysäköintirakentamiskustannuksissa.

Autopysäköinnin lisäksi tulee huomioida ja panostaa polkupyöräpysäköintiin.

Hämeenlinnan pysäköintiraportti 2015:

”Pysäköintilaitoksessa käyttöaste on mahdollista nousta jopa yli 100 % vuorottaispysäköinnillä. Asemakaavan mukaisesta autopaikkanormista olisi mahdollista antaa lievennystä esim. 20 - 30 %, mikäli vuorottaispysäköinti ja/tai nimeämättömyys saadaan järjestettyä keskitetyssä pysäköintilaitoksessa.”

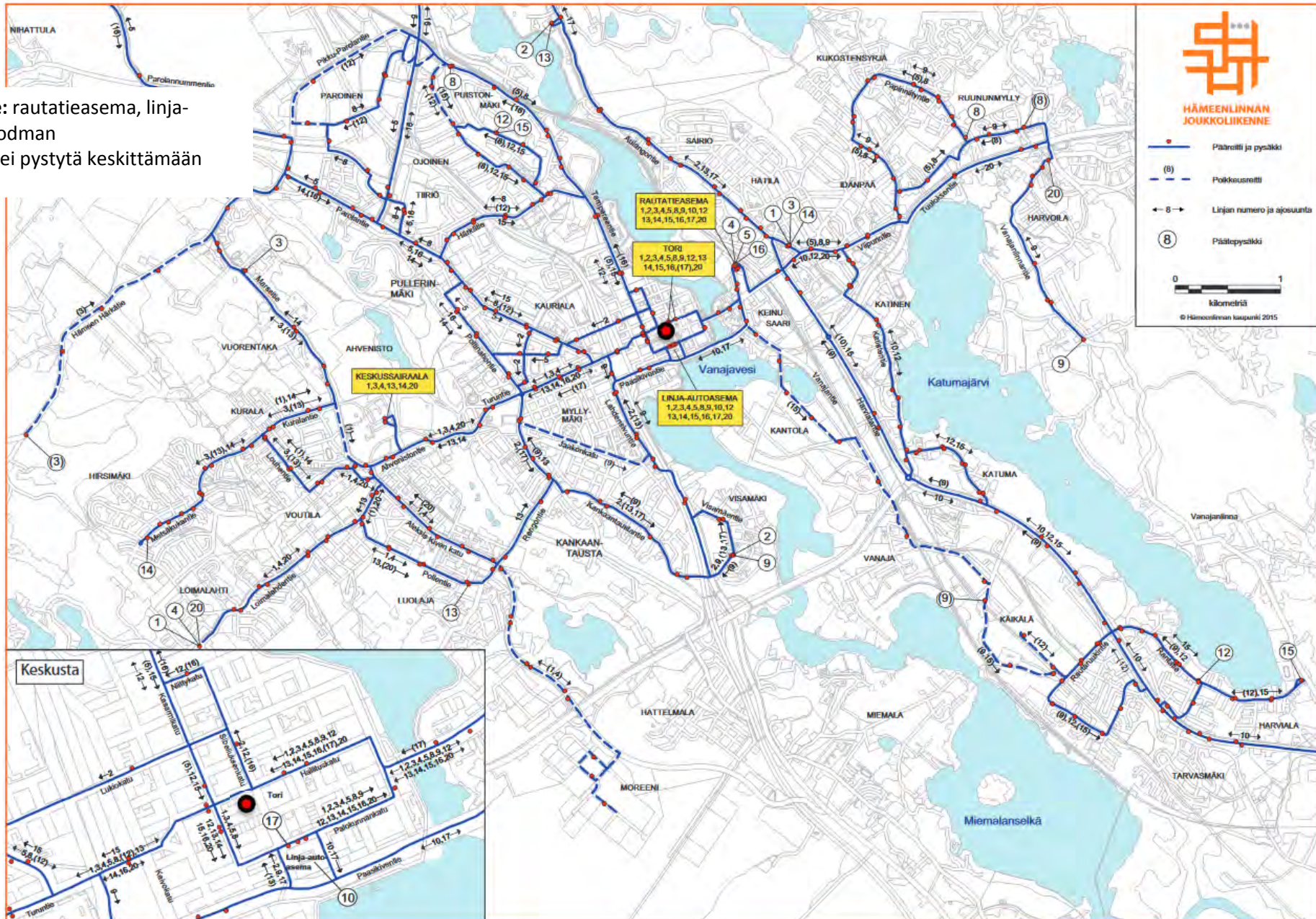


Kuva: Vuorottaispysäköinnillä voidaan saavuttaa jopa 30 % pienempi paikkatarve.

Lähde: Toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaperiaatteet asemakaavoituksessa, 31.10.2015 (Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungit sekä Trafix)

Joukkoliikenteestä

Hajautunut rakenne: rautatieasema, linja-autoasema, tori, Goodman
 → Liikennemuotoja ei pystytä keskittämään

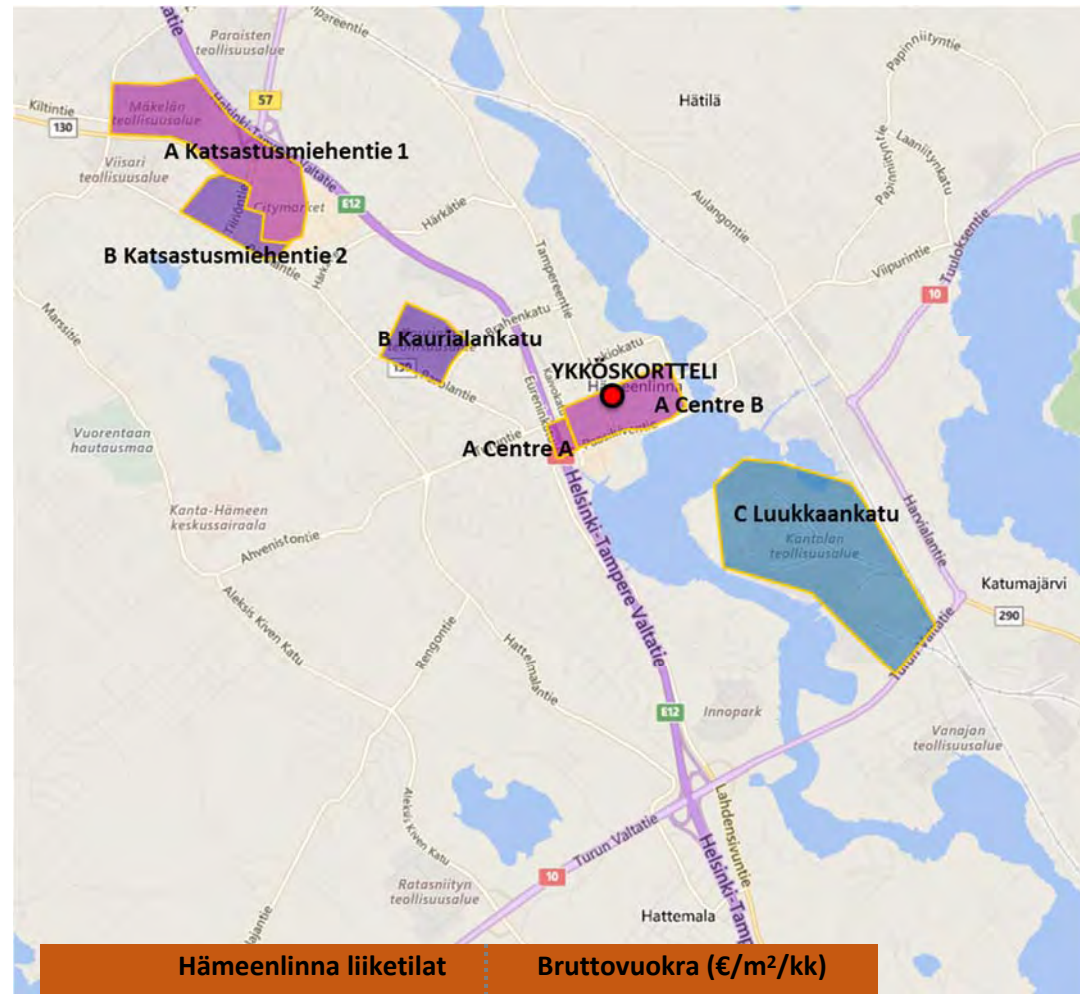


Hämeenlinnan liiketilamarkkinat

Kauppakeskus Goodmanin vaikutus Hämeenlinnan liiketilamarkkinoilla näkyy myös keskustan vuokratasoissa. **Goodmanin bruttovuokratasot ovat selvästi kaupungin korkeimpia** – keskuksen mediaanivuokrataso on Newsecin ja KTI:n mukaan noin 30 €/m²/kk, kun se muualla ydinkeskustan alueella on melko alhainen, noin 14 €/m²/kk.

Keskustan liiketilat ovat selvästi vanhempia, hajanaisempia ja hankalampia Goodmanin modernin ja keskitettyyn tarjontaan verrattuna, mikä heijastuu suurena erona vuokratasoissa. Uusi kauppakeskus on selvästi kaupungin vetovoimaisin erikoiskaupan keskittymä, minkä johdosta osa ydinkeskustan tiloista on tyhjentynyt ja tilakysyntä vähentynyt. Ydinkeskustan vuokratasot ovat laskeneet parin vuoden aikana. Uuden kauppakeskuksen syntyminen uhkaa usein kivijalkamyymälöiden asemaa alueella, jolla markkinat eivät samalla juuri kasva, vaan kilpailu samasta ostovoimasta kiristyy.

- Ydinkeskustan liiketilojen vallitseva vuokrataso on melko matala ja vajaakäyttö kasvanut.
- Modernin, uuden kauppakeskus Goodmanin vuokratasot ovat puolet korkempia, kuin ydinkeskustan vanhentuneilla liiketiloilla.
- Uudet, modernit liiketilat ydinkeskustan keskeisimmällä paikalla saattavat kuitenkin olla kysytyjä ja bruttovuokrataso on noin 20 €/m²/kk –tasolle.



Hämeenlinna liiketilat		Bruttovuokra (€/m ² /kk)		
		Osamarkkina-alueet	Alakv.	Mediaani
Newsec	A Centre A	20	34	40
31.3.2016	A Centre B	10	14	20
	A Katsastusmiehentie 1	9	12	15
	B Katsastusmiehentie 2	8	10	12
	B Kaurialankatu	8	10	11,5
	C Luukkaankatu	7	9	11
	D Hämeenlinna other	8	11	13
-----		-----		
KTI	Keskusta	9,1	12,8	20,7
2015	Muu Hämeenlinna	14,1	29,1	42,6
	Koko Hämeenlinna	11,7	21,7	39,6

Lähteet: Datscha/Newsec ja KTI Online

Hämeenlinnan liiketilarakentaminen

Viimeisten 20 vuoden aikana Hämeenlinnassa on valmistunut liiketilaa keskimäärin 8 800 k-m² vuodessa. Viimeisten 10 vuoden aikana trendi on ollut hiukan suurempi, keskimäärin 12 300 k-m². Kasvu johtuu erityisesti vuonna 2014 valmistuneesta kauppakeskus Goodmanista sekä vuonna 2008 valmistuneista liikerakennuksista (Tiiriö).

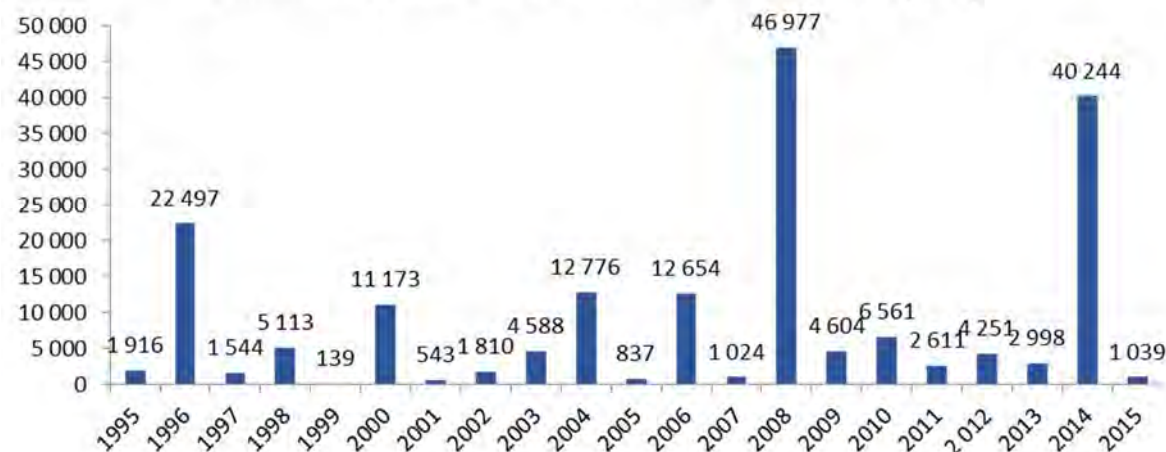
Keskimääräinen vuosikasvu ilman vuosien 2008 ja 2014 suurta kertalisäystä on ollut viimeisten 20 vuoden noin 5 200 k-m² vuodessa ja viimeisten 10 vuoden aikana hiukan vähemmän, noin 4 500 k-m² vuodessa. Goodmanin ja Tiiriön runsas liiketilarakentaminen viime vuosina tulee vähentämään seuraavan 10 vuoden tilatarvetta.

Koko Hämeenlinnan liiketilakannan suuruus on tällä hetkellä yhteensä noin 365 000 k-m². (Lähde: SYKE)

Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvityksen (12.4.2016) ostovoiman kasvulaskelmiin perustuvat arviot Hämeenlinnan liiketilan lisätarpeesta ovat hiukan toteutunutta rakentamista matalampia. ”Perinteiseen” ostovoimaan kasvuun perustuvan arvion mukaan vuosittainen tilatarve olisi keskimäärin 6 100 k-m² ja hitaampaan kasvuun perustuva 3 100 k-m² vuodessa.

- **Liiketilarakentamisen markkina vaikuttaa kypsältä lähivuosien aikana.**
- **Seuraavien 15 vuoden aikana liiketilan lisätilararpeen arvioidaan olevan maksimissaan noin 4 000 k-m² vuodessa.**
- **Täten laskennallinen uudistilararve vuoteen 2030 mennessä olisi noin 60 000 k-m².**

Hämeenlinna valmistuneet liikerakennukset 1995-2015 (k-m²)



Valmistuneet rakennukset 1995-2015	Yhteensä 1995-2015, k-m ²	Keskiarvo, k-m ² /v	Yhteensä 2006-2015, k-m ²	Keskiarvo, k-m ² /v
Liikerakennukset (myymälärakennukset, ravintolat, yms.)	185 899	8 852	122 963	12 296
Ilman vuosia 2008 ja 2014	98 678	5 194	35 742	4 468

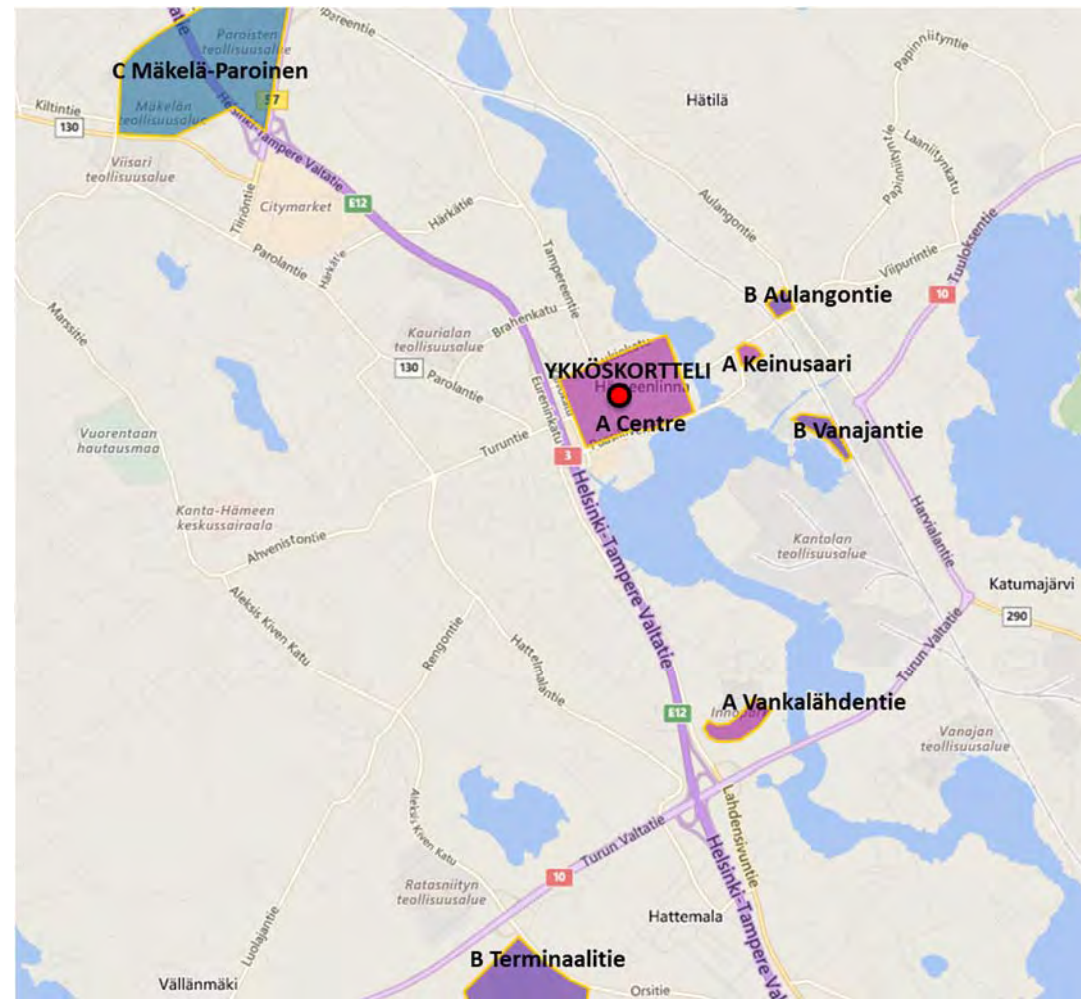
Lähde: Tilastokeskus, Rakennustuotantotilastot (rakennusten pääkäyttötarkoituksiluokkien mukaisesti)

Hämeenlinnan toimistomarkkinat

Hämeenlinnan toimistot ovat keskittyneet ydinkeskustaan, Keinusaareen sekä Visamäelle (HAMK, Innopark). Keskustassa suuri osa tarjolla olevasta toimistotilasta sijaitsee kuitenkin vanhoissa tiloissa, mikä ei vastaa uuteen, moderniin tilaan kohdistuvaa kysyntää.

Ydinkeskustassa on korkeimmat vuokratasot. Bruttovuokrien mediaanitasot ovat noin 13 €/m²/kk, uusissa tiloissa tätä korkeampia. Toimistojen vuokrattavuuteen vaikuttaa mm. autopaikat, mikä on haasteena ydinkeskustassa.

- **Moderni, nykyaatimukset täyttävä bruttovuokrataso voisi olla luokkaa 14-16 €/m²/kk**
- **Uuden rakentaminen näillä vuokratasoilla haastavaa – ainoa mahdollisuus tehdä modernia ja erittäin tehokasta toimitilaa**



	Hämeenlinna toimistot Osamarkkina-alueet	Bruttovuokra (€/m ² /kk)		
		Alakv.	Mediaani	Yläkv.
<i>Newsec</i>	A Centre	10,5	13	15
<i>31.3.2016</i>	A Keinusaari	10	12,5	14,5
	A Vankalähdentie	10	12,5	14,5
	B Aulangontie	8	9	12
	B Terminaalitie	10	12	14
	B Vanajantie	9	11	13
	C Mäkelä - Paroinen	7	9	11
	D Hämeenlinna other	9	11	14
<i>KTI</i>	Keskusta	12,0	12,1	13,2
<i>2015</i>	Muu Hämeenlinna	12,3	14,9	14,9
	Koko Hämeenlinna	11,5	13,0	14,9

Hämeenlinnan toimistorakentaminen

Viimeisten 20 vuoden aikana Hämeenlinnassa on valmistunut toimistokerrosalaa keskimäärin 3 200 k-m² vuodessa. Viimeisten 10 vuoden aikana trendi on ollut hiukan suurempi, keskimäärin 5 700 k-m².

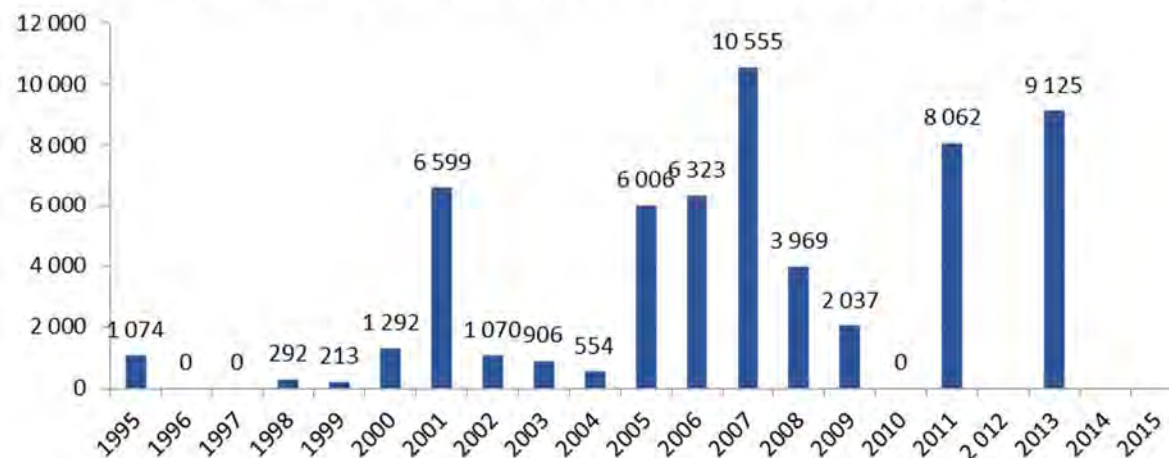
Koko Hämeenlinnan toimistokannan suuruus on tällä hetkellä yhteensä noin 180 000 k-m².

Kaupungin toimistotilojen tulevaisuuden kokonaiskysyntä muodostuu toimistossa työskentelevien määrän kasvusta sekä kutakin työntekijää kohden käytössä olevan neliömäärän kehittymisestä (tilatehokkuus).

Yleinen tilankäytön tehostumistrendi osaltaan vähentää yleistä toimistokysyntää ja lisätilantarvetta, mutta toisaalta uudesta modernista tilasta pystytään muodostamaan paremmin tehokasta ja hyvällä paikalla erittäin vetovoimaista tilaa.

- Toteutuneen rakentamisen ja tilankäytön tehostumistrendin perusteella Hämeenlinnan vuotuinen toimistotilarave on korkeintaan 3 000 k-m² vuodessa pitkällä aikavälillä.
- Täten uuden tilan laskennallinen tilatarve vuoteen 2030 on maksimissaan noin 45 000 k-m². Tätä voidaan kuitenkin pitää laskennallisena maksimina, sillä yritysten hakema tilatehokkuuden kasvu tulee pienentämään kokonaiskysyntää ja tämä vaikuttaa myös uudistiloihin. Tulevaisuuden toimistorakentaminen tulee arviomme mukaan olemaan toteutunutta trendiä pienempää.
- Erityisesti ydinkeskustassa modernille ja tehokkaalle, uudelle toimistotilalle saattaisi olla kysyntää.

Hämeenlinna valmistuneet toimistorakennukset 1995-2015 (k-m²)



Valmistuneet rakennukset 1995-2015	Yhteensä 1995-2015, k-m ²	Keskiarvo, k-m ² /v	Yhteensä 2006-2015, k-m ²	Keskiarvo, k-m ² /v
Toimistorakennukset	58 077	3 227	40 071	5 724

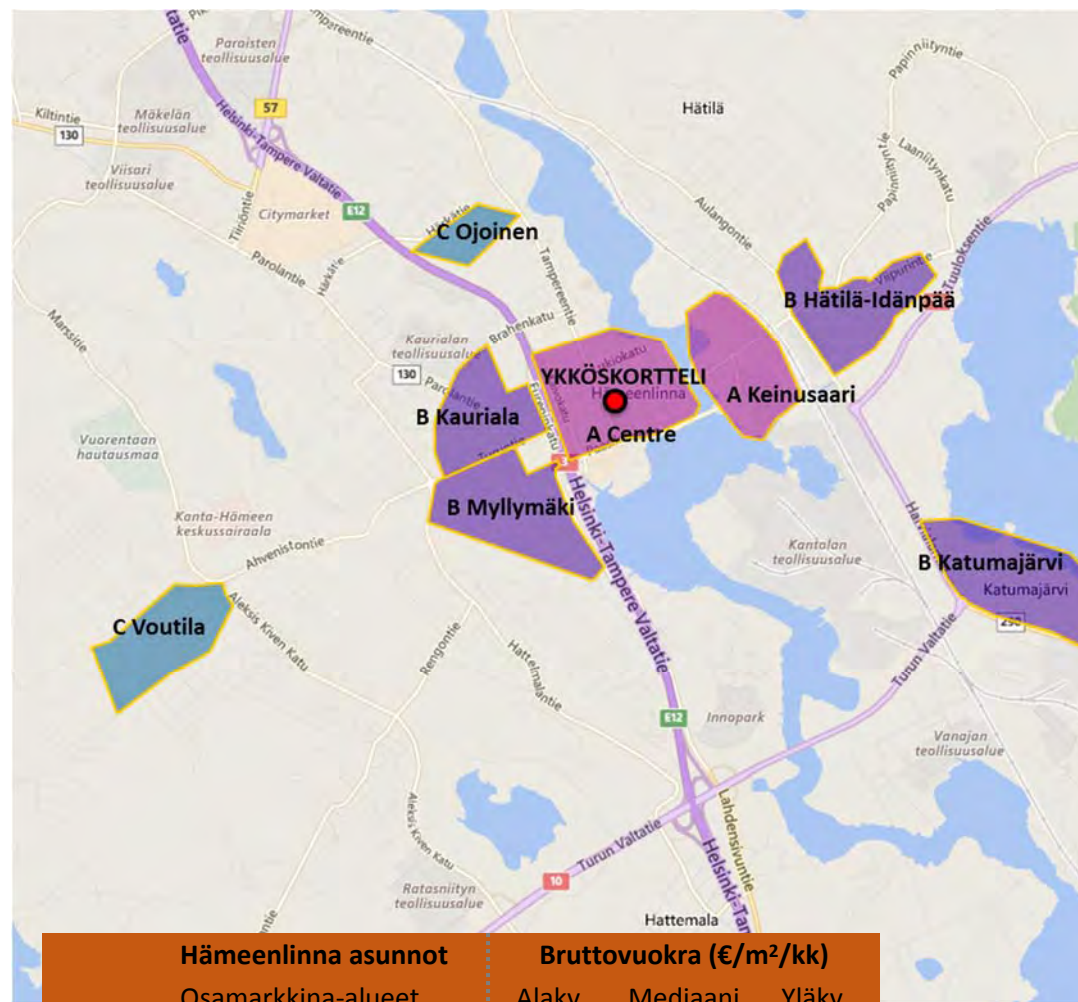
Lähde: Tilastokeskus, Rakennustuotantotilastot (rakennusten pääkäyttötarkoituksiluokkien mukaisesti)

Hämeenlinnan asuntomarkkinat

Keskusta ja sen itäpuolinen Keinusaari Vanajaveden toisella puolella ovat selvästi Hämeenlinnan markkina-alueen kiinnostavinta kerrostaloasuntoaluetta, jolla vuokrat ja neliöhinnat ovat kaupungin korkeimmat.

Keskustan asuntojen bruttovuokrat vaihtelevat 12-18 €/m²/kk välillä, mediaanitason ollessa 14-16 €/m²/kk. Vajaakäyttöasteet ovat hyvin alhaiset, 0-3 % välillä.

→ Uusien asuntojen vuokrataso keskustan ytimessä voisi olla tasoa 17-19 €/m²/kk.



		Hämeenlinna asunnot		
		Bruttovuokra (€/m ² /kk)		
Osamarkkina-alueet		Alakv.	Mediaani	Yläkv.
<i>Newsec</i>	A Centre	11,5	14	17
<i>31.3.2016</i>	A Keinusaari	11,5	14	17
	B Hätilä - Idänpää	10,5	13	16
	B Katumajärvi	10,5	13	16
	B Kauriala	11,4	13,7	16,8
	B Myllymäki	11,4	13,7	16,8
	C Ojoinen	10,4	12,7	15,8
	C Voutila	11,4	13,7	16,8
	D Hämeenlinna other	11,4	13,7	16,8
<i>KTI</i>	Keskusta	13,7	16,2	18,2
<i>2016</i>	Muu Hämeenlinna	11,8	13,2	15,0
	Koko Hämeenlinna	11,8	13,4	15,2

Lähteet: Datscha/Newsec ja KTI Online

Hämeenlinnan asuntomarkkinat

Vuonna 2015 koko Hämeenlinnan kerrostaloasuntokauppojen neliöhinta oli keskimäärin 1 900 €/m². Keskustassa (postinumeroalueella 13100) neliöhinta oli 21 % suurempi (2 300 €/m²). Vuoden 2000 jälkeen valmistuneiden asuntojen neliöhinta oli keskustassa vuonna 2015 jopa 3 300 €/m², mutta vuoden 2016 aikana hinta on tippunut 2 900 €/m² tasolle.

Asuntojen.hintatiedot.fi-palvelun tietojen perusteella uusien asuntojen (vuosina 2012-2016 valmistuneet) neliöhinnat ovat viimeisen 12 kuukauden aikana olleet keskustassa noin 3 450 €/m².

Keskimäärin keskustan postinumeroalueella 13100 on tapahtunut vuosina 2010-2015 noin 220 kerrostaloasuntokauppaa vuodessa.

- Ydinkeskustan uusien asuntojen hintataso lähtee noin 3 500 €/m² -hinnasta.
- Kerrostaloasuntojen kauppaja tapahtuu keskustassa reilu 200 kappaletta vuodessa.
- Ydinkeskustan vuokra- ja neliöhintataso mahdollistavat asuntojen mittavankin rakentamisen.

Hämeenlinna kerrostaloasuntojen kaupat viimeisten 12 kuukauden ajalta (1.8.2016)

Valitut alueet (yli 10 kauppaa + koko Hämeenlinna)	Kauppojen lukumäärä	Neliöhinta (€/m ²)
Kaikki kaupat		
Keinusaari	13	2 418
Keskusta	61	2 405
Myllymäki	22	2 044
Kauriala	26	2 017
Hättilä	14	1 828
Jukola	12	1 322
Koko Hämeenlinna	192	2 055
Vuosina 2012-2016 valmistuneiden kerrostaloasuntojen kaupat		
Keskusta	14	3 454
Koko Hämeenlinna	20	3 400

Lähde: Asuntojen.hintatiedot.fi (YM ja ARA)

Osakeasuntojen (kerrostalot) neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät

Vuodet	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Postinumeroalue 13100 (Keskusta)												
Kaikki rakennusvuodet												
Neliöhinta	1 664	1 700	1 854	1 888	1 883	2 088	2 196	2 224	2 251	2 267	2 316	2 262
Lukumäärä	320	268	289	225	228	235	233	238	225	210	202	101
Rakennusvuosi 2000-												
Neliöhinta	1 943	2 031	2 391	2 673	.	2 891	2 718	3 006	2 953	3 244	3 287	2 921
Lukumäärä	13	11	16	10	3	15	12	9	12	19	12	13
Koko Hämeenlinna												
Neliöhinta				1 622	1 610	1 789	1 816	1 850	1 907	1 924	1 909	
Lukumäärä				603	577	629	624	616	598	553	594	

Lähde: Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat

Hämeenlinnan asuntorakentaminen

Viimeisten 20 vuoden aikana Hämeenlinnassa on valmistunut uusia asuinkerrostaloja keskimäärin 10 500 k-m² vuodessa ja huomattavasti enemmän erillisiä pien- ja rivitaloja, keskimäärin noin 31 600 k-m² vuodessa. Viimeisten 10 vuoden aikana trendi on pysynyt samalla tasolla.

Hämeenlinnan asunto-ohjelman perusvaihtoehto esittää kerrostalotuotannolle samaa vuositasoa, noin 10 000 k-m² vuodessa.

Hämeenlinnan asunto-ohjelma:

- *Keskustassa rakennuskanta on kokonaisuudessaan keskimääräistä vanhempaa ja kerrostalovaltaista ja täten asunnot keskimääräistä pienempiä, samoin asutokunnat ovat yleensä pieniä yhden tai kahden asunnon asutokuntia. Keskustan uusiin kerrostaloihin muuttaa nykyisin pääosin iäkkäämpää väestöä.*
- *Kaupungin kasvun myötä on syytä osoittaa keskustan tuntumasta aikaisempaa korkeampia tonttitehokkuuksia. Keskustan lähialueille osoitettu asuinrakentaminen on joko kerrostalorakentamista tai tiivistä pientalorakentamista.*

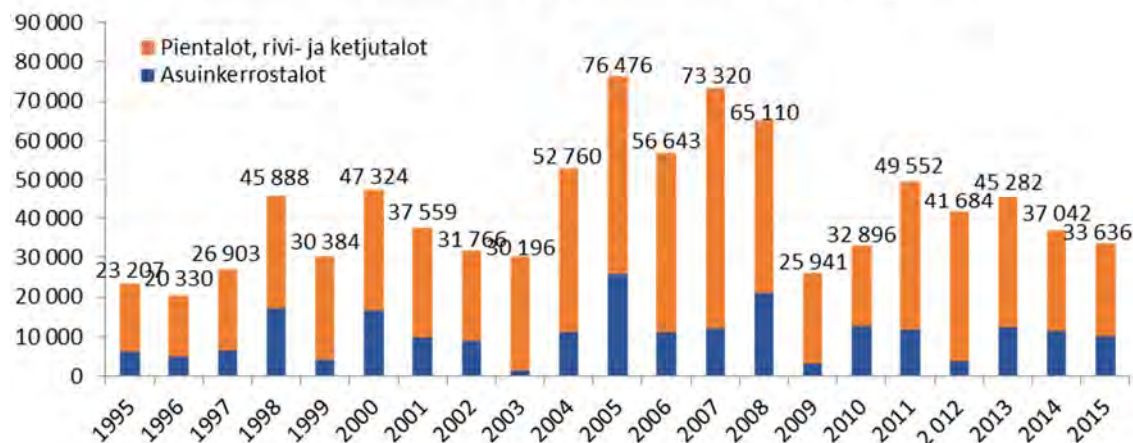
→ Asuntorakentamisen markkinoilla on tilaa.

→ Toteutuneen rakentamisen perusteella Hämeenlinnan vuotuinen asuinkerrostalorakentaminen on noin 11 000 k-m².

→ Täten laskennallinen tilatarve vuoteen 2030 on vähintään noin 165 000 k-m².

→ Tulevaisuudessa keskusta-asumisen arvioidaan kasvattavan suosiotaan – modernit kerrostalo- ja palvelutaloasunnot palveluiden äärellä

Hämeenlinna valmistuneet asuinrakennukset 1995-2015 (k-m²)



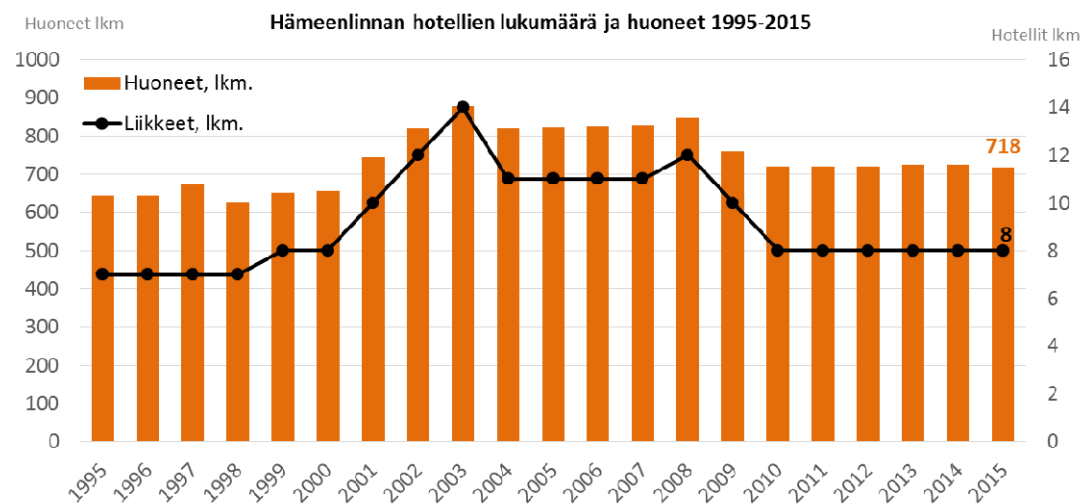
Valmistuneet rakennukset 1995-2015	Yhteensä 1995-2015, k-m ²		Yhteensä 2006-2015, k-m ²	
	Yhteensä	Keskiarvo, k-m ² /v	Yhteensä	Keskiarvo, k-m ² /v
Asuinkerrostalot	220 634	10 506	108 751	10 875
Erilliset pien- ja rivitalot	663 265	31 584	352 355	35 236

Lähde: Tilastokeskus, Rakennustuotantotilastot (rakennusten pääkäyttötarkoituksiluokkien mukaisesti)

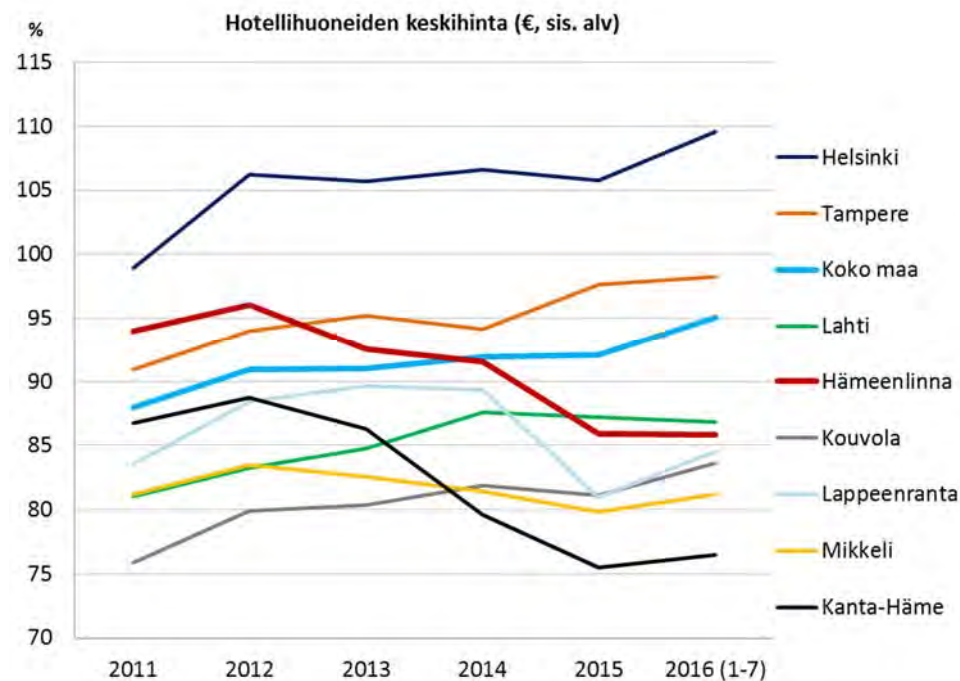
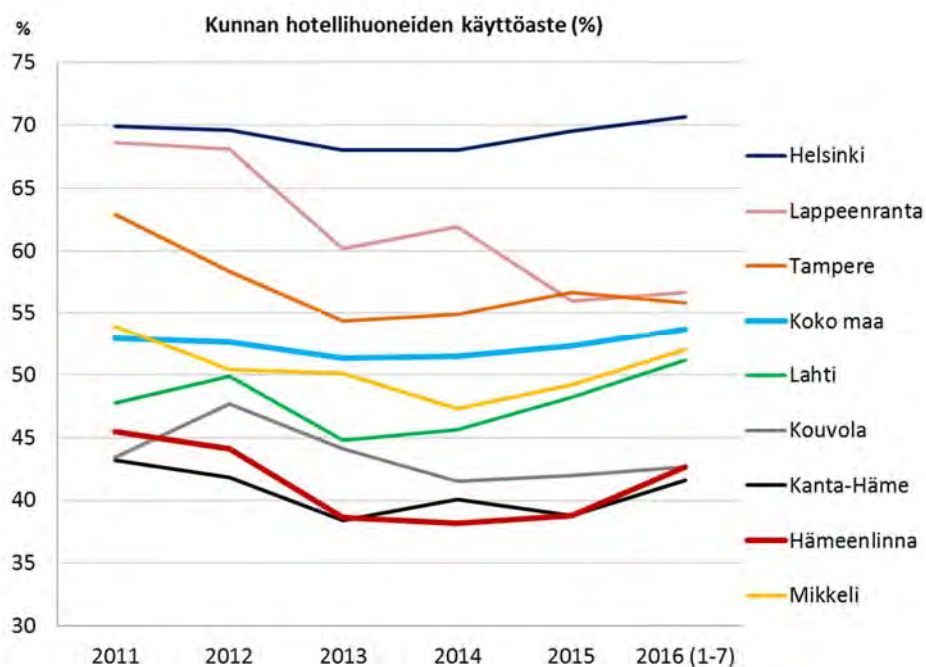
Hämeenlinnan hotellimarkkinat ja vertailu muihin kaupunkeihin

- Hämeenlinnassa on noin 720 hotellihuonetta ja 8 hotellia. Määrä on pysynyt samana koko 2010-luvun.
- Huoneiden käyttöaste vaihdellut viimevuodet noin 41 % tietämällä, mikä on selvästi koko maan keskiarvoa (noin 52 %) ja vertailukuntia matalampi.
- Huoneiden keskihinta on ollut laskussa viime vuodet ja on nyt noin 86 €. Koko maan keskihinta on noin 95 €.

→ Tilastojen valossa uudelle hotellikapasiteetille ei ole välitöntä tarvetta Hämeenlinnassa.



Lähde: Tilastokeskus, Majoitustilastot



Lähde: Tilastokeskus, Majoitustilastot

Sisältö

TAUSTATIEDOT JA MARKKINA-ANALYYSI

YKKÖSKORTTELIN KEHITYS- JA KONSEPTIMAHDOLLISUUDET

- Ykköskortteli paikka modernille työympäristölle?
- ”Yrityspalvelukeskus” työ- ja kohtaamispisteenä
- Hybridikortteleiden sisältömahdollisuudet
- Ykköskorttelin alustava konsepti
- Ykköskorttelin asumiskonseptista
- Ykköskorttelin kehittämisen vahvuudet ja heikkoudet

YLEISTÄ TOTEUTETTAVUUDESTA

Ykköskortteli paikka modernille työympäristölle?

”Yrityspalvelukeskus”

- Nykyisin vain noin 1/3 työstä on yksilötyötä työpisteillä: työn paikkasidonnaisuus hämärtyy entisestään.
 - Kommunikointi lisääntyy ja monipuolistuu.
 - Työteho vaatimukset lisääntyvät.
 - Työ vaatii tiloilta yhä enemmän joustavuutta ja kommunikatiivisuutta.
 - Työn ja vapaa-ajan raja häilyy.
 - Tarve erityyppisille tiloille lisääntyy.
 - Vuokralaiset ovat vaativampia, on tarjottava useamman tyyppisiä tiloja.
 - Ekologia-asiat korostuvat.
- Tulevaisuuden menestyminen vaatii modernia suunnittelua ja selkeää erottautumista nykyisestä tarjonnasta.

Korttelissa olisi erinomainen mahdollisuus kokeilla uudentyyppistä työtilamallia, joka tukisi erityisesti liike-elämän ja pienten yritysten toimintaa.

- Uusi toimintamalli yhteisalueille, joita vuokralaiset voivat hyödyntää
- Muodostetaan julkiset tilat 2. kerrokseen
 - Mahdollisuus rajata käyttöä käyttöoikeuksin: jakaminen avoimeen ja suljettuun puoleen, vieraille ja työntekijöille – voidaan hallita kortti- ja mobiilitekniikalla.
- Työtiloja, avoimia tiimitiloja, hiljaisia tiloja, kahvilatyöskentelyä, rentoutumistiloja, virikkeellisiä tiloja, sohvareyymiä, ryhmätyötiloja, päätteitä, näyttöjä etätyöpisteitä, kiikkustuolit, lokerikot, sisäpuutarha...
 - Kattaa kaikki moderneimmatkin työskentelytavat.
 - Mahdollistaa näyttävät ja toimivat aulatilat myös pienille yrityksille.
- Joustavuutta käyttäjien muuttuvaan tilatarpeeseen – osa kapasiteetista yhteisissä tiloissa
- Luo yhteisöllisyyttä ja kohtaamisia eri yritysten välillä elävöittäen alakertaa, josta muodostuu kompleksin sydän
- Mahdollisen eri aulapalveluiden yhdistäminen lounge-tilojen kanssa



”Yrityspalvelukeskus” työ- ja kohtaamispisteenä

Tilankäytön vyöhykkeet – ketkä käyttävät ja miten käytetään

Avoimuus, yhteistyö, vuorovaikutus, häiriöt, lyhytkestoisuus

Pinta-alan kasvava osuus

Ansaintalogiikka

1. Kuuluu muuhun vuokraan
2. Pinta-ala- tai lv-peruste
3. Ajankäyttöperuste
4. Perinteinen pinta-alaperuste

Suljettu, yksilötyö, keskittyminen, pitkäkestoisuus

1.	TÄYSIN AVOIN, JULKINEN TILA <i>Tilat ja palvelut kaikkien ilmaiskäytössä, kaikilla kulkuoikeus, laajat aukioloajat esim. klo 9-21 tai jopa 24h?</i>	<i>käytävät, aukiot, istuskeluryhmät</i>
2.	AVOIN, PUOLIJULKINEN KAUPALLINEN TILA <i>Tilat ja palvelut kaikkien kaupallisessa käytössä, kaikilla kulkuoikeus, rajoitetut ja jopa erilliset aukioloajat, esim. 9-17</i>	<i>myymälät, kahvilat ja ravintolat, asiakaspalvelutilat, näyttelytilat, aulapalvelut, esiintymistilat, tapahtumatilat</i>
3.	SULJETTU, YLEINEN TILA – vuorovaikutus, yhteistyö <i>Tilat ja palvelut vuokralaisten yhteiskäytössä, kulkuoikeus tilaan kortilla, ajanvarausjärjestelmä toiminta-ajat 24h</i> <i>- yhteisesti sovitut toimintatavat</i> <i>→ voidaan keskittyä erityisesti yhteistyöhön tai suorittaa niitä yksityisiä tehtäviä, joissa toisten ihmisten läheisyydestä on etua</i>	<i>kokous ja neuvotteluhuoneet, edustustilat, työpiste- ja ryhmätyöalueet, lyhytaikaisen pistäytymisen alueet (työpisteet lyhyelle pistäytymiselle, naulakot, tarjoiluautomaatit, kulkureitit suljetun tilan sisällä, kopiointialueet, varasto/arkisto, lokerikot postille)</i>
4.	SULJETTU, YKSITYINEN TILA – keskittyminen, yksilötyö <u>Tilat kahdella eri konseptilla:</u> a. Kevyesti varustellut tilat b. Räätylöödyt tilat vuokralaisen tarpeiden mukaan (pitkäaikainen vuokraus) <i>Tilat ja palvelut tilan vuokranneen henkilöstön käytössä, kulkuoikeus tilaan kortilla, toiminta-ajat 24h</i> <i>- omat tilat ja omat toimintatavat</i>	<i>perinteisiä suljettuja toimistotiloja ja työhuoneita</i>

Kortti- ja kulunvalvontajärjestelmät

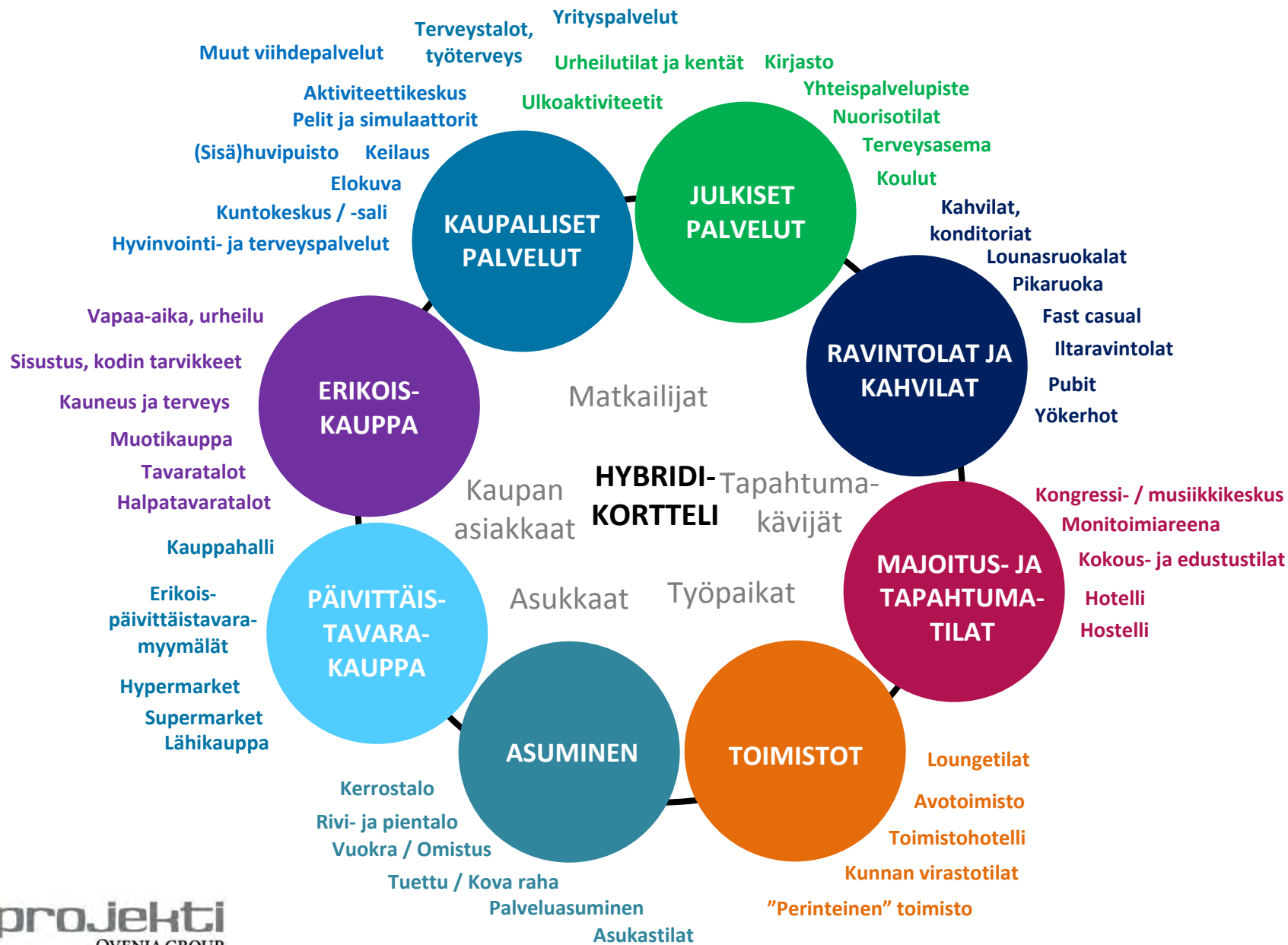
Kulkuoikeus kortilla

Ajanvarausjärjestelmä

- Joustava ja muunneltava tilakonsepti
- Tilat edelleen monimuotoistuville työskentelytavoille ja yhteistyölle
→ sopivat tilat kulloiseenkin tarpeeseen, esim. rauhalliset työtilat keskittymiseen sekä ryhmätyötiloja ja kohtaamispaikkoja
→ Erilaisia ratkaisuja erilaisille käyttäjäprofiileille
- Sosiaalinen, fyysinen ja virtuaalinen kokonaisuus
- Huomioitava turvallisuustarpeet (kortti- ja kulunvalvontajärjestelmät, työskentelytilat)
- Sisustus- ja työympäristösuunnittelu (workplace design) tärkeää!
- Rakentamisen karkeus vaihtelee eri tiloissa

Hybridikortteleiden sisältömahdollisuudet

- Toimintojen synergia ja vuorovaikutus



”Kaupalliselta osalta kyseessä on monipuolinen, uudenlainen päivittäistavarakaupan ja monipuolisen ravintolatarjonnan yhdistävä kauppahallikonsepti, joka toimii vuoden ympäri ja integroituu hyvin torimiljööseen.”

Ykköskorttelin alustava konsepti

- tilaohjelma tarkentuu arkkitehtisuunnittelun myötä

PÄIVITTÄIS- TAVARA- KAUPPA 1. krs

Lähikauppa 600-1000 m²

Kioski 80 m²
Leipomo 60 m²
Lähiiruoka / marjatori /
luontaistuote 50 m²
Liha / juusto / kala 40 m²
YHTEENSÄ 830- 1 230 m²

RAVINTOLAT JA KAHVILAT 1. krs

Kahvila-konditoria 140 m² (Paikallinen ”Sibeliuskahvila” /Kulma-konditoria / Häggman / Linkosuo)
Ajanvietekahvila 250 m² (Espresso House / Robert’s coffee)
Fast casual –konsepti 200 m² (Makaronitehdas / Classic Pizza)
Fast casual –konsepti 200 m² (American diner / Tamarin / Haiku / Fuku)
Destinaatorravintola 150 m² (Paikallinen ”Vanajalinna diner”)
Gastropub/mikropanimo 150 m² (Linturavintolat)
Pikaruoka 120 m² (Pizzarium / Subway / Streetfood)
YHTEENSÄ 1 210 m²

ERIKOIS- KAUPPA 1. krs

Kukkakauppa 40 m²
Apteekki 200 m²
Kultakauppa 50 m²
Operaattori 70
Optikko/silmälääkäri 100 m²
Sisustusliike/fotoliike 60 m²
Eläintarvikeliike 150 m²
Käsityökauppa 50 m²
YHTEENSÄ 720 m²

”TALVITORI” (sisäaukio) 1. krs

Myyntikojut
300 m²

ASUMINEN 3. krs -

Asuinkerrostaloja
Vuokra ja omistus
Senioritalo
Asukastilat
Kellari varastot yms.

KAUPALLISET PALVELUT 1. ja 2. krs

Parturi-kampaamo 70 m²
Kauneushoitola / fysikaalinen 60 m²
Pankki / vakuutus 50 m²
Pankki / vakuutus 50 m²
Kiinteistövälitys 50 m²
RAY (ravintolan yhteydessä) 150 m²
1. KRS YHTEENSÄ 430 m²

YRITYS- KESKUS 2. krs

Muuntojoustava työtila
Puolijulkiset työskentelytilat,
työpisteet, toimistohotelli
Kokoustilat

500 – 1000 m²

Liikuntasali 1200 m²
Pankki / yritys 1500 m²
Lääkäriasema 1000 m²
2. KRS YHTEENSÄ 5 200 m²

Ykköskorttelin alustava konsepti

- tilaohjelma tarkentuu
arkkitehtisuunnittelun
myötä

Liike- ja toimistotilat

Toimiala	1. kerros	Vuokrattava- ala, m2	2. kerros	Vuokrattava- ala, m2	Yhteensä, vuokrattava- ala, m2
Päivittäistavarakauppa	yhteensä	1030			1030
	pt-kauppa	800			
	kioski	80			
	leipomo	60			
	lähiruoka / marjatori / luontaistuote	50			
	liha / juusto / kala	40			
Erikoiskauppa	yhteensä	720			720
	kukkakauppa	40			
	apteekki	200			
	kultakauppa	50			
	operaattori	70			
	optikko/silmälääkäri	100			
	sisustusliike/fotoliike	60			
	eläintarvikeliike	150			
	käsityökauppa	50			
Kahvilat ja ravintolat	yhteensä	1210			1210
	kahvila-konditoria	140			
	ajanvietekahvila	250			
	fast casual	200			
	fast casual	200			
	destinaatorravintola	150			
	gastropub/mikropanimo	150			
	pikaruoka	120			
Kaupalliset palvelut	yhteensä	430		2500	2930
	parturi-kampaamo	70	liikuntasali	1200	
	kauneushoitola / fysikaalinen	60	lääkäriasema	1000	
	pankki/vakuutuspalvelu	50	pankki	300	
	pankki/vakuutuspalvelu	50			
	kiinteistövälitys	50			
	RAY (ravintolan yhteydessä)	150			
Monitoimitilat ("yrityskeskus")	yhteensä			1000	1000
Kaikki yhteensä, vuokrattava m2		3390		3500	6890
Kaikki yhteensä, k-m2 (+20 %)		4068		4200	8268

Ykköskorttelin asumiskonseptista

Taustaa Hämeenlinnan asunto-ohjelmasta:

Keskustassa rakennuskanta on kokonaisuudessaan keskimääräistä vanhempaa ja kerrostalovaltaista ja täten asunnot keskimääräistä pienempiä, samoin asutokunnat ovat yleensä pieniä yhden tai kahden asunnon asutokuntia. Keskustan uusiin kerrostaloihin muuttaa nykyisin pääosin iäkkäämpää väestöä. Keskustan asutokanta ja asujaimisto tulee olla monipuolista. Keskusta-alueella tulee olla tarjolla myös nykyistä suurempia asuntoja. Asuntojen hallintamuotojen tulee olla monimuotoisia.

Taustaa Hypoteekkiyhdistys asuntomarkkinakatsaus, elokuu/2016:

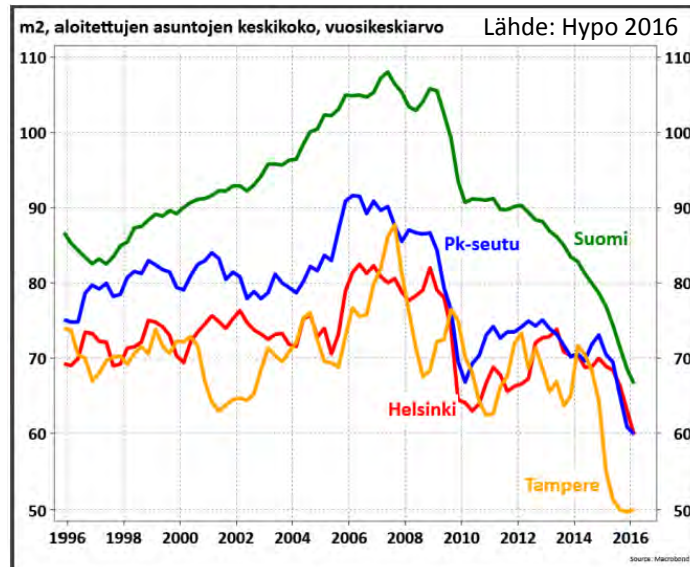
Nyt rakennetaan asuntoja enemmän, pienempiä ja paremmille sijainneille kuin vuosikymmeniin. Tarve pienasunnoille on selvä: yli 40 prosenttia suomalaisista asuu yhden ja yli 75 prosenttia yhden tai kahden hengen kotitalouksissa. Kotitalouksien keskikoko pienenee yhä vuodelta.

Asuntojen keskikokoja Suomessa:

- Kaikkien asuntojen keskikoko laskenut 60 neliöön alkuvuonna 2016, kymmenen vuotta sitten se oli 100 m² (Tilastokeskus 2016)
- Yksiöiden keskipinta-ala oli 34 m², kaksioiden 55 m², kolmen huoneen ja keittiön asunnossa puolestaan 79 m² (Tilastokeskus 2014)
- SATOn vuokra-asuntojen keskikoko on 56,2 m² (SATO)

Väestön ikääntyminen ja talouskoon pieneneminen jatkuu edelleen. Asuntoja tarvitaan myös entistä enemmän ikääntyvien tarpeisiin. Laadukkaat ja hyvin varustellut asunnot sekä helppo asuminen ovat tavoitteena. Kysyntä pienille keskusta-asunnoille palvelujen ääressä on suurta Hämeenlinnassakin. Yksiöitä ja kaksioita tarvitaan eniten, ja suurempia asuntoja selvästi vähemmän.

Monipuoliset asumisen ratkaisut ja erityyppiset liikeideat mahdollistavat Ykköskorttelin asuinrakentamisen nopean toteutumisen ja siten koko korttelin kokonaisuuden toteutumisen.



Vuonna 2017 Hämeenlinna keskustassa valmistuvat As Oy:t

Asunto Oy	Rakennuttaja	Osoite	Kerroksia	Asuntoja	Keskipinta-ala
Rauhanhelmi	Lakea	Rauhankatu 8	5	28	45,6
Paasiaukio	NCC	Kaivokatu 1	6	43	57,5
Paasikulma	NCC	Kaivokatu 1	6	55	57,3
Eversti	Lehto	Selkäsuonkatu 34	3	24	32,3
Kenraali	Lehto	Selkäsuonkatu 36	3	24	36,2
Marsalkka	Lehto	Selkäsuonkatu 40	3	29	30,9
Velho	Jatke	Hallituskatu 14	4	36	55,2

Ykköskortteliin on mahdollista mitoituksellisesti toteuttaa 4-5 erityyppistä kerrostaloyhtiötä, esimerkiksi seuraavin omistusjärjestelyin:

2-3 kpl omistusasuntoyhtiötä, 1-2 kpl vuokra-asuntoyhtiötä, 1 kpl senioriasunto/palveluasuminen

Ykköskorttelissa Hämeenlinnan keskeisimmällä paikalla asuntojen keskikoon kannattaa sekä taloudellisuuden että kysynnän vuoksi olla kaupungin alhaisinta (valtaosa asunnoista yksiöitä ja kaksioita). Kaksi vierekkäistä asuntoa on mahdollista myös suunnitella yhdessä muuntojoustavaksi siten, että ne voivat toimia yhdessä myös perheasuntona.

Asuntojen tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan yhteiseen pysäköintilaitokseen, josta asukkaat voivat ostaa erikseen nimeämättömiä pysäköintioikeuksia. Nykyaikainen pysäköintitekniikka takaa asukkaille (ja muillekin käyttäjäryhmille) helpon ja riittävän kapasiteetin. Pysäköinnin kustannusten oikeudenmukainen kohdentuminen ratkaistaan yhtiöjärjestyksin.

Ykköskorttelin kehittämisen vahvuudet ja heikkoudet

VAHVUUDET / MAHDOLLISUUDET

- Hämeenlinnan väestö kasvaa, lisää kysyntää liiketiloille ja asunnoille
- Kaupallisen vaikutusalueen väestömäärä suurehko
- Sijainti torilla ja kävelykadulla keskustan asukas- ja työpaikkatihentymän ytimessä – kaupungin paras sijainti
- Purku + uudisrakentaminen mahdollistaisi uusimmat, toimivimmat ja hienoimmat liike- ja toimistotilat koko keskustassa
→ kysyntä paranee
- Monipuolinen hybridikortteli, minkään toiminnon koko ei kasva liian suureksi
- Vuorottaispysäköinnin avulla väljempi pysäköintinormi, hyvä ja toimiva pysäköintihalli korttelin alle
- Kävelykatu Reskalle aukeavat terassit ja liiketilat
- Näkyvyys, näyttävyyys ja aukeaminen Reskalle, uusi ympärivuotinen kohtaamispaikka keskustassa
- Vetovoimatekijät: ruokakauppa, ravintolat ja ”kauppahalli-tyyliset” pientoimijat talvitorille
- Sibeliuksen syntymäkodin hyödyntäminen suunnittelussa ja markkinoinnissa
- Uudentyyppisen, yhteisöllisen, modernin toimitilan (yrityskeskus) luominen keskustan ytimeen
- Keskusta-asumisen suosio kasvussa, mahdollistaa erityyppisiä asumismuotoja (omistus/vuokra/palvelu)

HEIKKOUEDET / HAASTEET

- Riskinä uudishankkeen tarvittava vuokrataso liian korkea keskustan vuokratasoihin nähden
- Keskustassa pysäköinti maksullista, Goodmanissa ilmaista suuressa parkkihallissa ja keskustan liikennejärjestelyt Goodmaniin nähden sekavampia
- Goodman selvästi suurin ja tällä hetkellä vetovoimaisin erikoiskaupan keskittymä (erityisesti muotiketjut), liiketilakysynnän riittävyys keskustassa
- Ahdas päivittäistavaramarkkina, konseptissa uusi ruokakauppa kriittistä
- Asuntomarkkinoille rakenteilla ja suunnitteilla runsaasti uutta kapasiteettia, hankkeiden priorisointi
- Hämeenlinnan työpaikkakehitys lievästi laskeva
- Toimitilakokonaisuuden kysyntä Hämeenlinnassa



Rotterdam Market Hall
- kauppahalli, liike- ja toimistotilaa, asuntoja



Tampereen kauppahalli



Malmo Emporia



Stockholm continental (www.stockholmcontinental.se)



Kööpenhamina Torvehallerne



<http://workdesign.com/wp-content/uploads/2015/01/AIREA-7-of-7.jpg>

Sisältö

TAUSTATIEDOT JA MARKKINA-ANALYYSI

YKKÖSKORTTELIN KEHITYS- JA KONSEPTIMAHDOLLISUUDET

YLEISTÄ TOTEUTETTAVUUDESTA

- Hybridirakentamisen erityispiirteitä
- Toteutettavuuden kannalta kriittisiä tekijöitä ja reunaehtoja korttelin suunnittelussa
- Kaupungin mahdollisuudet edistää korttelin kehittämistä

Hybridirakentamisen erityispiirteitä

HYBRIDIRAKENTAMISEN EDUT

- Hybridirakentamisen etuna on **eri toimintojen toisiaan tukeva yhteisvaikutus ja palvelurakenteen monipuolisuus**. Esimerkiksi rakennuksen asukkaat ja työssäkävijät ovat luonnollisia asiakkaita kivijalan palveluille. Sekoittunut rakenne kasvattaa myös **alueen aktiivisuutta eri vuorokaudenaikoina**.
- Rakennuksen jakautuminen useampaan eri tilatyyppeihin **loiventaa kysyntähaastetta** helpottaen tilojen etukäteisvuokraamista ja näin hankkeiden käynnistymistä. (Pienempi vuokrausriski ja parempi toteutettavuus)
- **Pysäköinnin tehokas yhteis- ja vuoroittaiskäyttö** nykyaikaisilla järjestelmillä ja -ratkaisuilla on mahdollista monipuolisen ja suurilukuisen käyttäjäryhmän myötä (eri käyttäjäryhmillä vuorokaudessa eri käyttöajat).

HYBRIDIRAKENTAMISEN HAASTEET

- Hybridirakennus **vaatii sijoittajalta monialaisuutta**. Monet sijoittajatahot vierastavat sekakäytössä olevia kohteita (useat rahastot ja yhtiöt fokusoituneet tiettyihin kiinteistösektoreihin), mikä rajaa potentiaalisten ostajien joukkoa myytäessä rakennusta yhtenä kokonaisuutena.
- **Eri tilatyypit, yhtiöittäminen ja yhtiöiden hallintamallit, rasitteet** - korttelin tuleva yhtiöittäminen (asuntoyhtiöt, kiinteistöyhtiöt) vaikuttaa suunnitelmaan, fyysiset sijoittajakohteet tulisi olla hahmoteltavissa suunnitelmista
- Pysäköinnin, ”kauppahallin” ja mahdollisen ”yrityskeskukseen” **hallinnoinnin ja talouden järjestely** (esim. asukkaat eivät ostaisi paikkoja vaan maksaisivat vuokraa vuoroittaiskäyttöoikeudesta?)
- Eri toimintojen vaatimat yleiset alueet ja pihat on myös huomioitava.
- Suuri määrä käyttäjiä, joilla on erilaisia tarpeita, aiheuttaa haasteita **pysäköinnin määrän, maanalaisten rakenteiden, huollon ja sisäänkäyntien** suhteen.
- **Osaomistus voi haitata kohteen hallinnointia ja kehitystä**. Erilaisista käyttöoikeuksista sekä kunnossa- ja ylläpitovastuista sopiminen edellyttää **monipuolisia hallinnanjakosopimuksia**.
- Lisäksi mm. runkosyvyydet, vertikaalit rakenteet, turvallisuus- ja talotekniikka, varjostusvaikutukset yms. **tekniset ratkaisut aiheuttavat haasteita ja voivat lisätä kustannuksia**. Esim. turvallisuusmääräysten takia 16 kerroksen jälkeen kustannukset usein nousevat merkittävästi.

Toteutettavuuden kannalta kriittisiä tekijöitä ja reunaehtoja korttelin suunnittelussa

MITOITUS JA VAIHEISTUS

- Riittävä asuntorakennusoikeus (tuottavimmat tilat) – kokonaisuuden kannattavuus
- Suunnitelman mahdollistettava vaiheittain toteutettavuus - vaiheistuksen kannalta asuntomassat pyrittävä jakamaan esim. 4 erikseen toteuttavaan, yhtiöitettävään osaan – vaiheistus tulee hahmottaa suunnitelmista
- Nykyisellä tonttijaolla ei suunnittelun kannalta merkitystä
- Asuntotuotannon monipuolisuus nopean toteutuksen kannalta (erityyppiset mahdollisuudet - asuntomuodot, seniori)

PYSÄKÖINTI JA HUOLTO

- Pysäköinnin toteutettavuus, kustannukset, toiminnallisuus ja mitoitus, tavoitteena vuorottaispysäköinti ja mahdollisesti väljempi normi – kerrosalan mitoitusmaksimi väljemmän pysäköintinormin kautta?
- Tieto keskustan pysäköintiratkaisuista ja varautuminen tulevaisuuden laajentamisiin (esim. Toriparkki-yhteys)
- Tehokas logistiikka ja huolto, etenkin päivittäistavaroiden osalta (kadulta)

KYTKEYTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

- Liiketilojen ja korttelin sisäosien kytkeytyminen kävelykatuun, näkyvyys, näyttävyys ja liikkeiden julkisivut kävelykadulla hyödynnettävä tehokkaasti
- Läpikulut, avautuminen ja yhteydet ympäröivään katuverkkoon joka suuntaan (tori, Reska, muut kadut)
- Luonnollinen kohtaamispaikka – ympärivuotinen, sääsuojattu julkinen alue
- Yhteys kortteleiden 1 ja 2 välillä tutkittavaksi (esim. kattaminen tai siltaratkaisu)
- Varautuminen Reskan muuhun kehittämiseen
- Sibeliustalon aktivointi ja ”integroidumpi” huomioiminen
- Kytkeytyminen säilyviin Kopinkulmaan ja Hämeentorin rakennuksiin?

TILARATKAISUT

- Modernit, avarat, joustavat kivijalkamyymälät – tilojen syvyydet tärkeitä
- Terassien, kohtaamispaikan ja tapahtumien rooli?
- 2. kerroksen joustavat tilaratkaisut, hyvä kytkeytyminen 1. kerrokseen sekä avautuminen alas
- Kattopiha toteutettavuuden kannalta? Asuntopihat?

VUOKRALAISMIX

- Liiketoimintakokoonpanon kannalta kriittistä päivittäistavarakauppa 1. kerrokseen ja ravintolatarjonnan monipuolisuus vetovoimatekijänä
- Erilaisuuden ja vetovoiman tuo ”kauppahallimaiset”, pientoimijat, lähituottajat 1. krs – suuri lukumäärä pieniä tiloja vaatii aktiivista vuokrausta ja operatiivista toimintaa (toimintamalli erilainen kuin kauppakeskuksissa)
- Julkisten toimintojen mahdollisuus?
- Toimistojen kysyntä ydinkeskustassa? Uudet toimintatavat, pienyrittäjyys (”yrityspalvelukeskus”)

ARKKITEHTUURI

- Keskustan imagon nostaminen arkkitehtuurin keinoin
- Arkkitehtoniset tehokeinot ja kaupunkimuotoilu (esim. korkeus, materiaalit, muodot, näkymät Sibeliuskodille, valaistus, hyvät palvelut, tapahtumat) ykköskorttelin imagon ja erottautumisen muodostamiseksi kaupungin keskuspaikkana

Kaupungin mahdollisuudet edistää korttelin kehittämistä - kaupungin rooli korttelin kehittämisessä?

Kaupungin Ykköskortteli koskeva kehittämisaloite on kokonaisuudessaan valmis vuoden 2016 lopussa (konsepti, kerrosalat, kuvailu). Tämän jälkeen on hyvät edellytykset jatkaa neuvotteluilla kaupungin, maanomistajien, mahdollisten sijoittajien ja päätoteuttajan välillä hankkeen toteuttamiseksi.

- Kehittämisen organisointi ja ohjausryhmä
- Neuvottelujen jatkaminen ja kaavaprosessin käynnistäminen maanomistajien kanssa (sopimus kehittämisestä?)
- Selvitetään suunnittelun/kehittämisen reunaehdot kaavoituksen kannalta:
 - (väljennetty) pysäköintinormi
 - rakentamisoikeuden maksimimäärä
 - Maksimikorkeus (räystäyskorkeus)
 - sisältörajoitteet (esim. hotelli)
 - maankäyttömaksut asemakaavamuutoksesta
- Asemakaavan valmistelu yhteistyössä toteuttajien kanssa

- Sibeliuskodin käyttösuunnitelmat osana korttelia
- Yrityskeskuskonseptin ja ”kauppahallin” jatkosuunnittelu ja toimintamahdollisuuksien selvittäminen
- Kaupungin mahdollisuus osallistua korttelin kehittämiseen
- ”Kauppahallin”, pysäköinnin ja yrityskeskuksen operointi

- Yhteistyö naapurikortteleiden kanssa
- Kävelykatu Reskan kehittäminen
- Ydinkeskustan pysäköintiratkaisu