

Kaupungin maankäytön keskeisten  
hankkeiden  
projektinhallintaselvitys  
Raportin tiivistelmä

# Johdanto

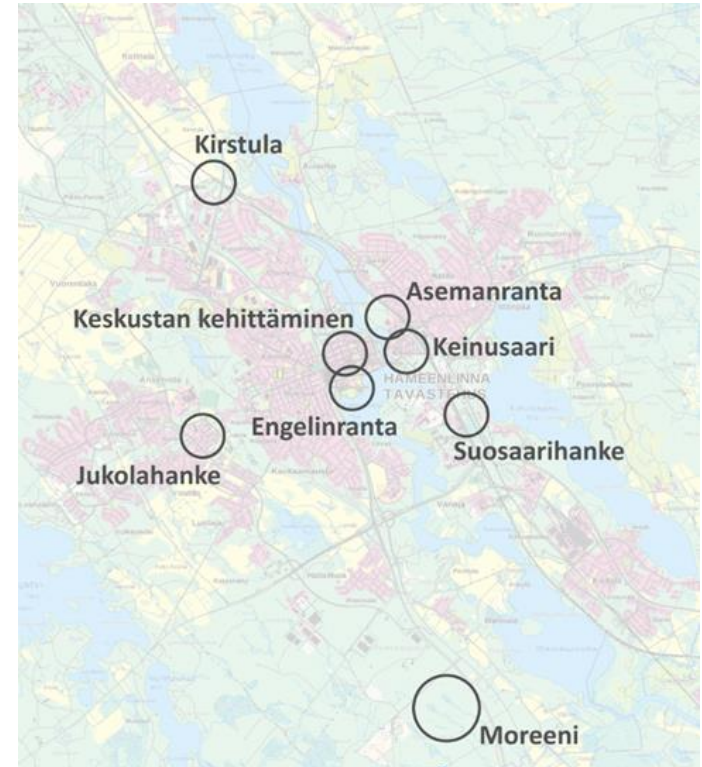
- Hämeenlinnan kaupungilla on meneillään useita keskeisiä maankäytön hankkeita. Hankkeet ovat kaupungin kokoon nähden suuria ja vaativat myös suuria investointeja sekä henkilöresursseja.
- Hankkeiden keskinäisen ajoituksen suunnittelemiseksi laadittiin selvitys, missä hankkeet koottiin yhteen ja arvioitiin niiden toteutustapoja ja aikataulua siten, että keskeiset hankkeet muodostavat kaupungin kasvun ja talouden kannalta hallitun kokonaisuuden.
- Työtä on ohjannut Hämeenlinnan kaupungilta Tarja Majuri ja Niklas Lähteenmäki.
- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:stä projektipäällikkönä on toiminut Arkkitehtuuri ja yhdyskunnat palvelualueen johtaja Pauli Santala. FCG:ltä on ollut työssä mukana lisäksi projektijohtaja Kuisma Reinikainen, johtava asiantuntija Jan Tvrdy sekä Infra ja verkostot palvelu-alueen johtaja Jani Sillanpää.

# Työn tausta ja tavoitteet

- Selvityksessä kartoitettiin sekä meneillään olevat että suunnitellut hankkeet, selvitettiin keskeiset osalliset ja hallintokunnat sekä kartoitettiin investointien suunnittelu vuoteen 2035 saakka.
- Lisäksi pyrittiin tuomaan esiin eri tapoja johtaa ja resursoida hankkeiden eteenpäin viemistä tulevaisuudessa.
- Hankkeita arvioitiin skenaariomenetelmän avulla. Määriteltyjä skenaarioita oli kolme, joissa näkyy kaupungin vuosittaiset investoinnit vuoteen 2035 asti. Skenaariot olivat:
  - Nykyisen investointiohjelman mukainen ja kaavaselostukseen kirjattu toteutusaikataulu
  - Nykyisen investointimäärärahan (8 M€ / vuosi) mukainen toteutusaikataulu
  - Tavoiteskenaario, jossa investointimäärärahat voidaan ylittää niiden hankkeiden osalta, joista arvioidaan saatavan välitöntä tontinmyyntituloa kaupungille.

# Hankkeet

- Engelinranta
- Asemanranta ja Keinusaari
- Jukolahanke
- Keskustan kehittäminen
- Elinkeinoalueet
  - Moreeni
  - Kirstulan tiva-kaupan alue
  - Radanvarsi (Suosaarihanke)
- Lisäksi
  - Palveluverkon hallinta rinnalla
  - Korjausvelka ja viimeistelemättömät kohteet
  - Muu infran rakentaminen samaan aikaan



# Hankkeet

Hanke	Kerrosala, k-m <sup>2</sup>	Kaupungin investointikustannus (milj. €)	Aloitus	Toteuttamisen kesto
<b>Engelinranta</b> tähän liittyy myös Asuntomessut ja pilaantuneiden maiden kunnostus	175 500 k-m <sup>2</sup>	40 milj. €	2020 (linja-autoaseman alue jo alkamassa)	2027 (2035)
<b>Asemanranta ja Keinusaari</b> näihin liittyy myös Paasikiventien siirto, Asuntomessut, liityntäpysäköinti ja Asemanrannan taidehanke	98 398 k-m <sup>2</sup>	Infran kustannukset n. 5 milj. € + Paasikiventien siirto (osuus) n. 2 milj. €	2017	2027
<b>Radanvarsi (Suosaarihanke)</b> Valtatie 10:n ja pääradan välinen alue, Valtatie 10:n parantaminen, Paasikiventien jatke ja keskussairaalan siirto	n. 170 000 k-m <sup>2</sup>	Infran kustannukset n. 7,5 milj. € + Paasikiventien jatke n. 2 milj. €	Ei tiedossa	2035
<b>Jukolahanke</b> Jukolan alueen täydennysrakentaminen, Ahvenistontien parantaminen, Keskussairaalaalta vapautuvien alueiden muuttaminen asuin- ja yrityskäyttöön.	n. 25 000 k-m <sup>2</sup>	Infran kustannukset n. 2 milj. € + Ahvenistontien parantaminen 3 milj. €	Ei tiedossa	2035
<b>Keskustan kehittäminen</b> Toriparkki, lisärakentaminen (Kauppakeskus Linna)	Asuminen 44 600 k-m <sup>2</sup> Liiketila 14 800 k-m <sup>2</sup>	Infran kustannukset n. 5 milj. euroa + toriparkki 30 milj. euroa Esim. pysäköintiratkaisu 50 %.	Riippuu maanomistajista	2027 ykköskorttelin osalta (2035)
<b>Moreeni</b> valtakunnallisesti merkittävä yritysalue, uusi moottoritien liittymä, alueen profilointi, maantasaustyöt	I-vaihe: 490 000 k-m <sup>2</sup> II-vaihe: 1 000 000 k-m <sup>2</sup>	Infran kustannukset I-vaihe n. 25 milj. € , II-vaihe n. 50 milj. €	Käynnissä Liittymä 2022	2035
<b>Kirstula</b> TIVA-kaupan alue	88 000 k-m <sup>2</sup>	Infran kustannukset n. 4 milj. € (mahd. vt3 eritasoliittymä ei huomioitu)	2030	2035 (2040)

# Skenaarioiden esittely ja arviointi

# Skenaario A: Nykyisen investointiohjelman ja kaavaselostukseen kirjatun mukainen toteutusaikataulu

- Keskustan kehittäminen tärkein painopiste, sillä kiinnostus/kysyntä suurinta (muut hankkeet ei saa syödä keskustan vetovoimaa)
- Toriparkki ei toteudu ilman kumppania/ulkopuolista rahoitusta
- Moreeni ei toteudu suunnitellussa aikataulussa ja laajuudessa
- Kuitenkin oltava useita hankkeita rinnan samassa vaiheessa (jos joku pysähtyy/hidastuu)
- Korjausvelan lyhentäminen, katuinfra yhteensä 3 milj. euroa /vuosi
- Omat investointimäärärahat ei riitä; tulorahoituksen rooli korostunut
- Tarvitaan kumppanuuksia ja uusia rahoitusmuotoja
- Resurssit (4 projektijohtajaa + 2 projektikoordinaattori)
  - Engelinranta: 1 hlö
  - Jukolahanke ja Asemanranta + Keinusaari ja Keskustan kehittäminen: 1 + 1 hlö
  - Moreeni, Suosaari ja Kirstula (Kauriala): 1 + 1 hlö
  - Palveluverkko, korjausvelka, muu infra yhteensä n: 1 hlö



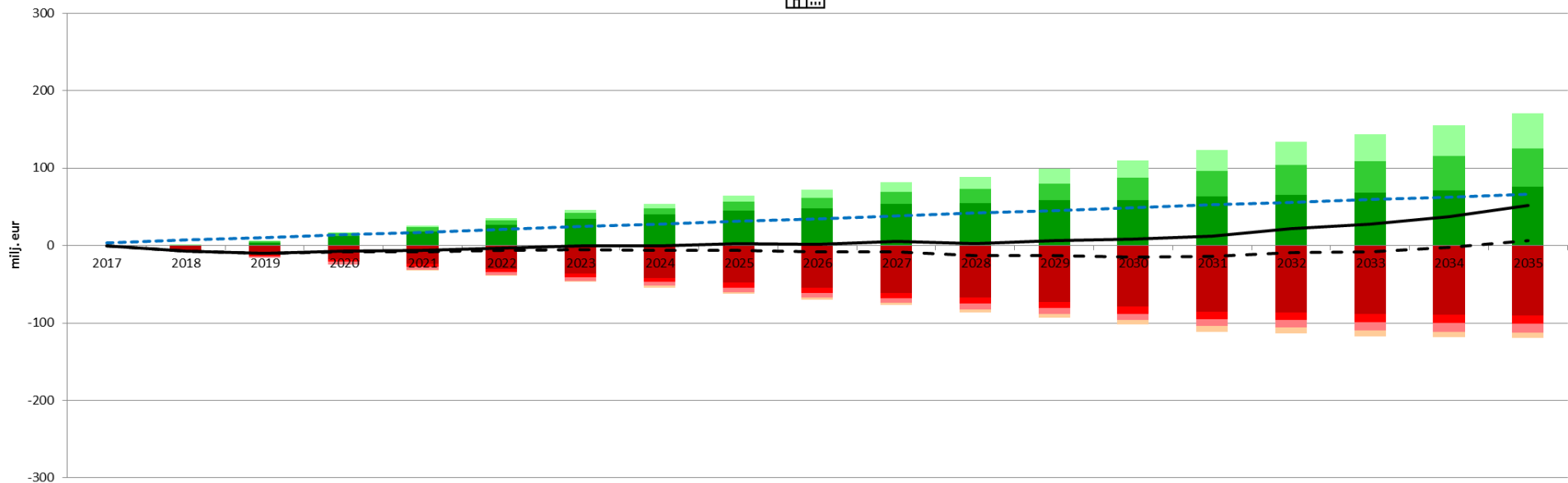
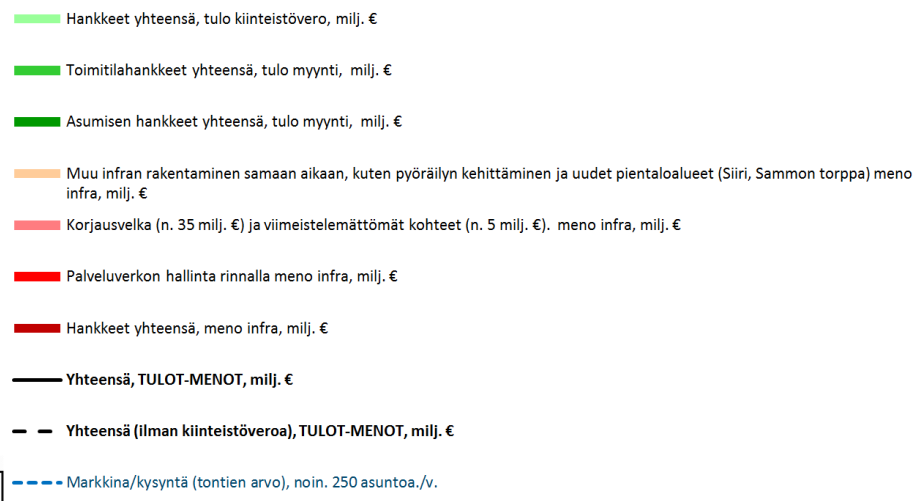


## Skenaario B: Nykyisen investointimäärärahan (8 M€ / vuosi) mukainen toteutusaikataulu

- Toriparkki ei toteudu
- Asuntomessut ei toteudu
- Keskustan kehittäminen ei etene
  - = > Ellei ole muuta kuin kaupungin omaa budjettirahaa
- Moreenin eritasoliittymä toteutetaan "myöhemmin"
- Palveluverkko, korjausvelka, muu infra yhteensä 3 milj. euroa /vuosi.
- Resurssit (3 projektijohtajaa)
  - Engelinranta ja Asemanranta + Keinusaari: 1 hlö
  - Muut hankkeet: 1 hlö
  - Palveluverkko, korjausvelka, muu infra yhteensä n: 1 hlö
  - Ilman lisäinvestointeja hankkeiden toteutusaikataulu on "maltillista."
    - Lisäresursseja ei tarvita

# Skenaario B: Nykyisen investointimäärärahan (8 M€ / vuosi) mukainen toteutusaikataulu

- Hankkeet yhteensä, infran rakentamisen menot n. 90 milj. €
- Asumisen hankkeet yhteensä, tulo myynti, n. 75 milj. €
- Toimitilahankkeet yhteensä, tulo myynti, n. 50 milj. €
- Resurssitarve:

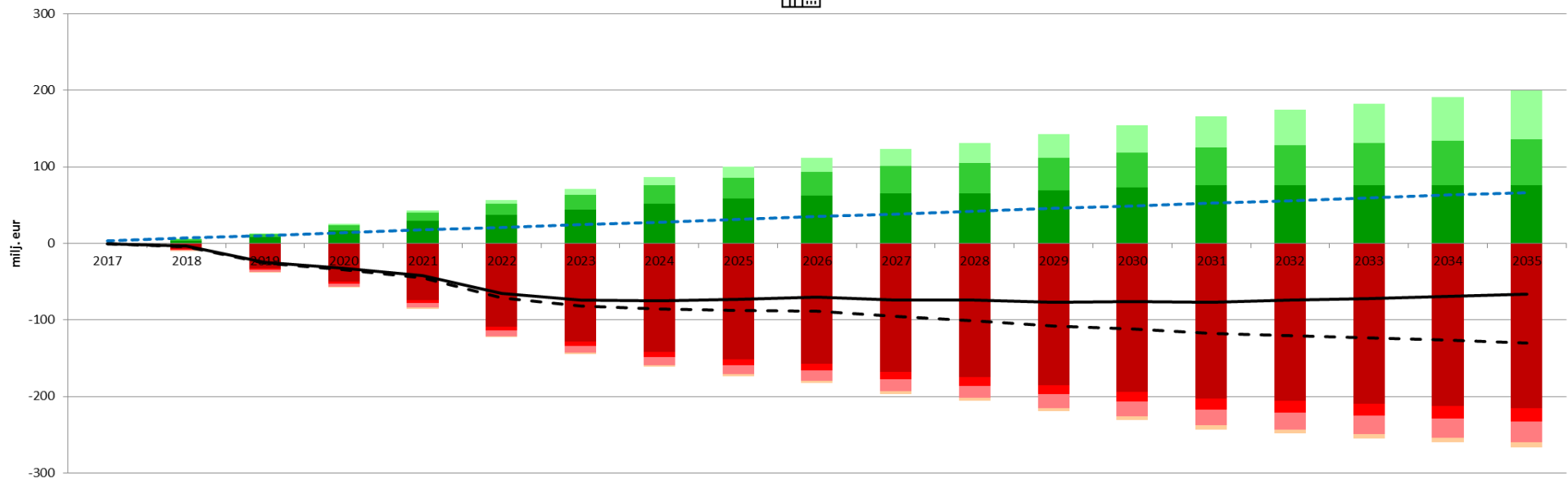
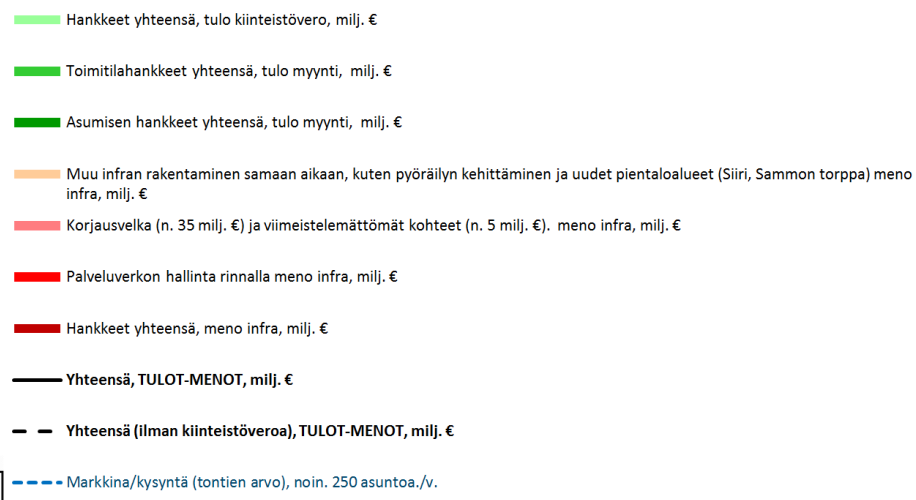


## **Skenaario C: investointimäärärahat voidaan ylittää niiden hankkeiden osalta, joista arvioidaan saatavan välitöntä tontinmyyntituloa kaupungille**

- Keskustan kehittäminen etenee ja toriparkki toteutuu (n. 15 milj. euroa, omat investointimäärärahat ei riitä)
- Asuntomessut toteutuu (2026 tai 2023)
- Moreeni ei toteudu suunnitellussa laajuudessa, Moreenin eritasoliittymä toteutetaan
- Pässikiventie siirretään sekä rakennetaan tien jatkoa
- Palveluverkko, korjausvelka, muu infra yhteensä n. 2,2–2,5 milj. euroa/vuosi.
  
- Resurssit (4 projektijohtajaa + 1 projektikoordinaattori)
  - Engelinranta ja Asemanranta + Keinusaari ja Keskustan kehittäminen: 1 + 1 hlö
  - Jukolahanke + Suosaari: 1 hlö
  - Moreeni ja Kirstula (Kauriala): 1 hlö
  - Palveluverkko, korjausvelka, muu infra yhteensä n: 1 hlö

# Skenaario C: investointimäärärahat voidaan ylittää niiden hankkeiden osalta, joista arvioidaan saatavan välitöntä tontinmyyntituloa kaupungille

- Hankkeet yhteensä, infran rakentamisen menot n. 215 milj. €
- Asumisen hankkeet yhteensä, tulo myynti, n. 75 milj. €
- Toimitilahankkeet yhteensä, tulo myynti, n. 60 milj. €
- Resurssitarve:



# Skenaarioiden yhteenveto

- **Skenaario A:n** vahvuutena on keskustan kehittäminen selkeänä kärkenä. Lisäksi vahvuutena on, että skenaario toteuttaa jo suunniteltua aikataulua. Skenaarion mahdollisuutena on asukkaiden sosiaalisen infrastruktuurin tukeminen sekä tasainen monipuolisuus. Heikkoudeksi katsottiin se, että skenaariossa hankkeiden kumulatiivinen tuotto ylittää kumulatiiviset kustannukset vasta tarkasteluvaiheen loppupuolella vuonna 2029.
- **Skenaario B:n** vahvuutena on riskittömyys sekä prosessillinen ja resurssillinen hallittavuus. Skenaarion mahdollisuudet liittyvät nykymallin jatkamiseen ja investointirahan selkeään rajaukseen. Vähäinen korvamerkitty raha mahdollistaa päätöksenteossa nopean reagoinnin. Vähäinen investointiraha myös kasvattaa painetta ottaa mukaan ulkopuolisia investoreja ja tutkia uusia, erilaisia rahoitusmalleja. Heikkoutena on tasaisuus ja entisen tilanteen jatkuminen. Uhkana on vetovoiman kasvamattomuus ja kilpailukyvyttömyys. Tarkastellulla ajanjaksolla (v. 2035 asti) skenaario on kaupungin näkökulmasta taloudellisesti positiivinen.
- **Skenaario C:n** vahvuutena on rohkea, suunnitelmallinen ote kaupungin asukasluvun ja kilpailukyvyn kasvattamiseksi. Asuinalueiden tehokas toteuttaminen sekä keskustan kehittäminen toriparkkeineen tuovat asukkaita ja luovat kaupungille vetovoimaa. Päätöksenteon kannalta tämän skenaarion toteutuminen vaatii riskinottoa. Mahdollisuutena on vahva kasvuhakuisuus ja tulevaisuussuuntautuneisuus. Skenaarion selkeä heikkous liittyy kannattavuuteen, koska skenaario ei ole kannattava vuoteen 2035 ulottuvalla tarkasteluvälillä.

# Toteutusmalleja

# Toteutusmalleja

- Hankkeiden vaihtoehtoisia toteutusmalleja voidaan tarkastella hankintojen, rahoituksen ja varsinaisen toteuttamisen näkökulmista.
  - Hankinnat
    - markkinavuoropuhelu, kilpailullinen neuvottelumenettely, suunnittelukilpailu
  - Rahoitus
    - rahalaitoslaina, leasing-malli, elinkaarimalli, vuokramalli
  - Toteutus
    - kokonaisurakka, suunnittele ja toteuta –urakka, projektinjohtopalvelu, projektiallianssi
- Erilaisia toteutustapojen osalta on arvioitu niiden soveltuvuutta Hämeenlinnan hankkeissa.

# Toteutusmalleja

Toteututapa	Kuvaus	Soveltuvuus	Edut	Haasteet
Maankäytösopimus (Kumppanuuskaavoitus)	Tontin luovutuskilpailu Kunta kaavoittaa Kunta suunnittelee infran Kunta toteuttaa infran (*) Urakoitsija toteuttaa rakentamisen	Engelinranta Asemanranta ja Keinusaari Suosaarihanke Jukolahanke Keskustan kehittäminen Moreeni Kirstula	Tuttu menettely Hallinta kunnalla	Omien resurssien riittävyys Hitaus
Maanluovutussopimus (Suunnittele&Toteuta)	Tontin/maan luovutuskilpailu Urakoitsija kaavoittaa Urakoitsija suunnittelee infran Urakoitsija toteuttaa infran (*) Urakoitsija toteuttaa rakentamisen	Kaikki em. hankkeet	Uusi menettely Nopeampi Omien resurssien vähäisempi	tarve Hallinta urakoitsijalla enemmän
Kumppanuussopimus/ Allianssi	Toimijat kaavoittaa ja suunnittelee ja toteuttaa yhdessä infran (*) ja rakentamisen	Suosaarihanke: sairaala+alueinfra Keskustan kehittäminen: toriparkki Moreeni: kiertoliittymä	Yhdessä tekeminen Kaikilla yhteinen tavoite	Raskas hankkeissa pienemmissä
Projektinjohto- urakointi	Projektinjohtourakoitsija vastaa kokonaisuudesta: projektinjohto, suunnittelu ja rakentaminen (*) (sopimukset urakoitsijan nimissä)	Suosaarihanke: sairaala+alueinfra Keskustan kehittäminen: toriparkki Moreeni: kiertoliittymä	Uusi menettely Nopeampi Omien resurssien vähäisempi	tarve Hallinta urakoitsijalla enemmän
Projektinjohto- rakennuttaminen	Projektinjohtorakennuttaja vastaa kokonaisuudesta: projektinjohto, suunnittelu ja rakentaminen (*) (sopimukset tilaajan nimissä)	Suosaarihanke: sairaala+alueinfra Keskustan kehittäminen: toriparkki Moreeni: kiertoliittymä	Uusi menettely Nopeampi Omien resurssien vähäisempi	tarve Hallinta urakoitsijalla enemmän
(*) Erilliset urakat	Urakoiden kilpailutus; erillisinä urakoina esim. 1-3 katua kerrallaan	Kaikki em. hankkeet	Pienet urakoitsijat mukana Enemmän kilpailua	Isot urakoitsijat ei kiinnostuneita
(*) Alueurakka	Urakoiden kilpailutus; hanke kerrallaan	Kaikki em. hankkeet	Isot urakoitsijat mukana	Vähemmän kilpailua



# Yhteenveto ja johtopäätökset

# Yhteenveto ja johtopäätökset

- Hankkeiden keskinäisen ajoituksen suunnittelemiseksi laadittiin selvitys, missä hankkeet koottiin yhteen ja arvioitiin niiden toteutustapoja sekä aikataulua siten, että keskeiset hankkeet muodostavat kaupungin kasvun ja talouden kannalta hallitun kokonaisuuden.
- Selvityksessä kartoitettiin sekä meneillään olevat että suunnitellut hankkeet, selvitettiin keskeiset osalliset ja hallintokunnat sekä kartoitettiin investointien suunnittelu vuoteen 2035 saakka.
- Tarkastelun johtopäätöksinä voidaan todeta, että skenaario B on paras, mikäli otetaan huomioon puhtaasti taloudellinen näkökulma, päätöksenteon helppous sekä kiinteistömarkkinoiden kysyntä.
- Mikäli investointimäärärahan ohella syntyy tarvetta toteuttaa lisää rakentamista ja taloudellisesti kalliita infrainvestointeja (eritasoliittymä, toriparkki) on syytä kasvattaa investointimahdollisuuksia ulkopuolisen rahoituksen avulla.
- Skenaariotarkastelun perusteella kehitettiin **Suositus-skenaario**.

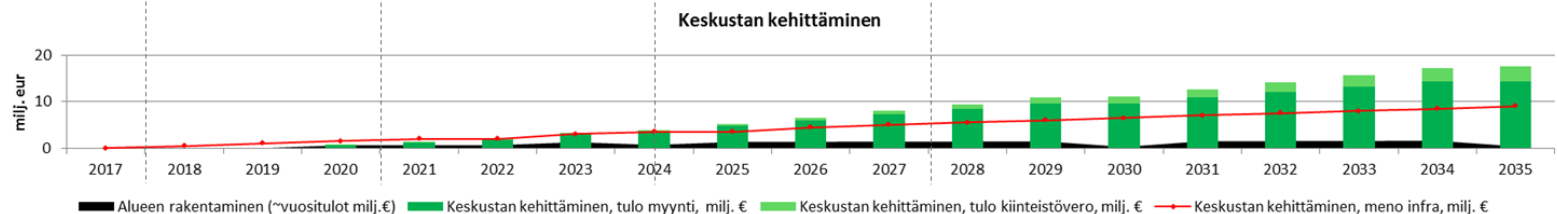
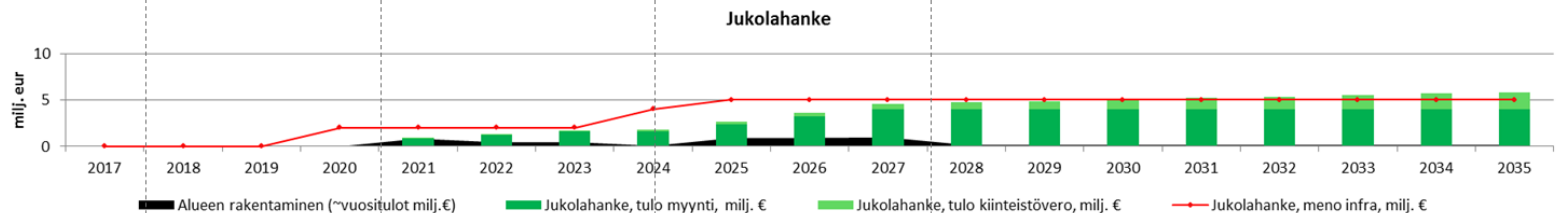
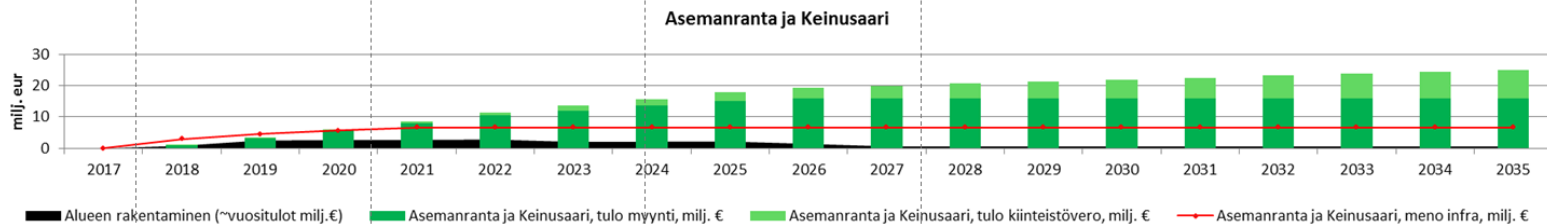
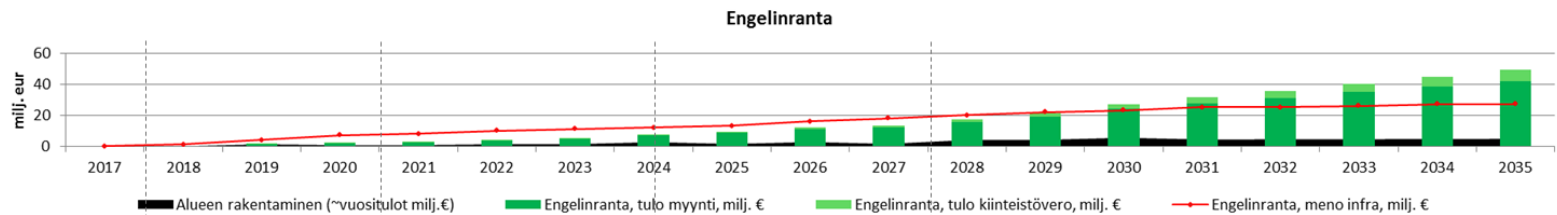
# Suositus-skenaario

- Suositus-skenaariossa oletettiin, että maksimibudjetti on 8 milj. euroa vuodessa.
- Toisena oletuksena on, että vuositasolla toteutetaan maksimissaan noin 500 asuntoa (v. 2017 markkinakapasiteetti on noin 250 asuntoa vuodessa).
- Suositus-skenaariota varten tehtiin myös seuraavat oletukset eri hankkeiden osalta:
  - **Engelinranta** (27 milj. euroa v. 2035 mennessä, 175 000 k-m<sup>2</sup>). Pilaantuneiden maiden puhdistus rahoitetaan erikseen ja sen kustannuksia ei oteta huomioon. Puisto rakentuu vuonna 2018 miljoonan euron kokonaisinvestoinnilla. Paasikiventien siirto tapahtuu vuosien 2019 ja 2020 välillä. Rantarakenteet, noin yhden miljoonan investointi, toteutetaan vuonna 2022. Asuntomessut Pirittaan toteutetaan vuonna 2025. Kokonaisinvestointi vuoteen 2024 mennessä on 9 milj. euroa. Alueen rakentaminen painottuu vuoden 2027 jälkeen.
  - **Asemanranta ja Keinusaari** (6,6 milj. euroa v. 2021 mennessä, 100 000 k-m<sup>2</sup>). Alue on jo toteutumassa ja alue valmistuu pääosin vuoteen 2027 mennessä. Paasikiventien jatkeen kustannukset (n. 7,5 milj. euroa) ei jyvitetä tähän hankkeeseen, mutta ne jyvitetään Radanvarsi -hankkeeseen. Vaakunanrannan puiston sekä Possentien ympäristöä (+ kävelyn ja pyöräilyn laatukäytävä) parannetaan (n. 1 milj. euroa, vuosina 2018 – 2019). Alueen infran rakentamiselle varataan vuoteen 2020 asti miljoona euroa vuodessa.

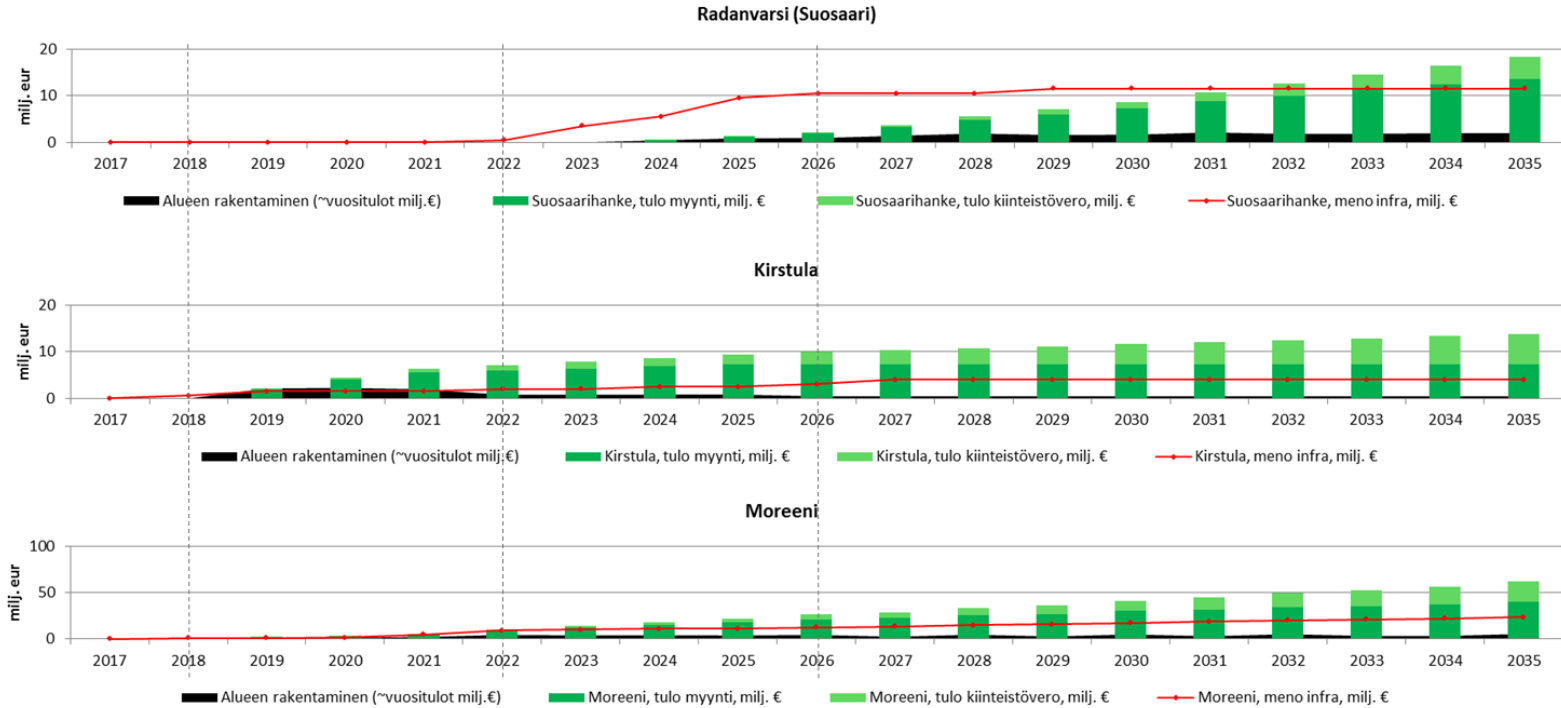
# Suositus-skenaario

- **Jukola** (5 milj. euroa v. 2025 mennessä, 25 000 k-m<sup>2</sup>). Jukolan hanketta viedään eteenpäin "pienhankkeina". Alueen rakentaminen tapahtuu kahdessa ajanjaksossa (vuosina 2020–2022 ja vuosina 2025–2027) niin, että etupainotteiset investoinnit infraan korvataan mahdollisimman pian myyntitulojen avulla. Sairaalan siirto ei kuormita alueen rakentamista ja imagon parantamista lisäkustannuksilla.
- **Keskustan kehittäminen** (9 milj. euroa v. 2035 mennessä, 60 000 k-m<sup>2</sup>). Toriparkki toteutuu eri rahoituksella ja sitä ei oteta huomioon tässä tarkastelussa. Keskustan kehittämiseen varataan noin 0,5 milj. euroa vuodessa ja rakentaminen tapahtuu tasaisesti vuoteen 2035 asti.
- **Radanvarsi** (11,5 milj. euroa v. 2029 mennessä, 170 000 k-m<sup>2</sup>). Kantasairaala rakennetaan viimeistään vuonna 2025 ja sen yhteydessä Paasikiventien jatkeen rakentaminen (jatke ja radan alikulu yhteensä noin 7,5 milj. euroa) on välttämätön. Toimitila-alueen rakentaminen kiihtyy vuoden 2026 jälkeen.
- **Kirstula** (4 milj. euroa v. 2027 mennessä, 90 000 k-m<sup>2</sup>). Koska toimijoita on jo tulossa, hankkeen toteuttaminen lähitulevaisuudessa on välttämätön. Kaupungin investointi infraan on vuoteen 2020 mennessä n. 1,2 milj. euroa.
- **Moreeni** (23,5 milj. euroa v. 2035 mennessä, 500 000 k-m<sup>2</sup>). Moreenin eritasoliittymän kaupungille kohdistuva kustannus on yhteensä noin 7,5 milj. euroa. Eritasoliittymä toteutuu vuonna 2022, jolloin myös alueen rakentaminen kiihtyy.





Asumishankkeiden rakentamisaikataulut, tulo- sekä menoarviot (huom. y-akselien skaala poikkeaa). Katkoviivalla esitetään vuodet, milloin muuttuu painotus eri hankkeiden välillä.



*Toimitilahankkeiden rakentamisaikataulut, tulo- sekä menoarviot (huom. Moreeni -hankkeen y-akselin skaala poikkeaa muista). Katkoviivalla esitetään vuodet, milloin muuttuu painotus eri hankkeiden välillä.*

# Suositus-skenaario: yhteenveto

- Kuten skenaariossa B, suositus-skenaarion vahvuutena on riskittömyys sekä prosessillinen ja resurssillinen hallittavuus.
- Skenaarion mahdollisuudet liittyvät nykymallin jatkamiseen ja investointirahan selkeään rajaukseen. Vähäinen korvamerkitty raha mahdollistaa päätöksenteossa nopean reagoinnin.
- Vähäinen investointiraha kasvattaa myös painetta ottaa mukaan ulkopuolisia investoreja ja tutkia uusia, erilaisia rahoitus-malleja (esimerkiksi Toriparkin toteutukseen).
- Tarkastellulla ajanjaksolla (v. 2035 asti) skenaario on kaupungin näkökulmasta taloudellisesti positiivinen, rakennusoikeuden myyntitulot (n. 135 milj. euroa) ovat korkeammat kuin kaupungin investoinnit (n. 90 milj. euroa). Tämän lisäksi kumulatiiviset kiinteistöverotulot ovat n. 55 milj. euroa vuoteen 2035 mennessä.