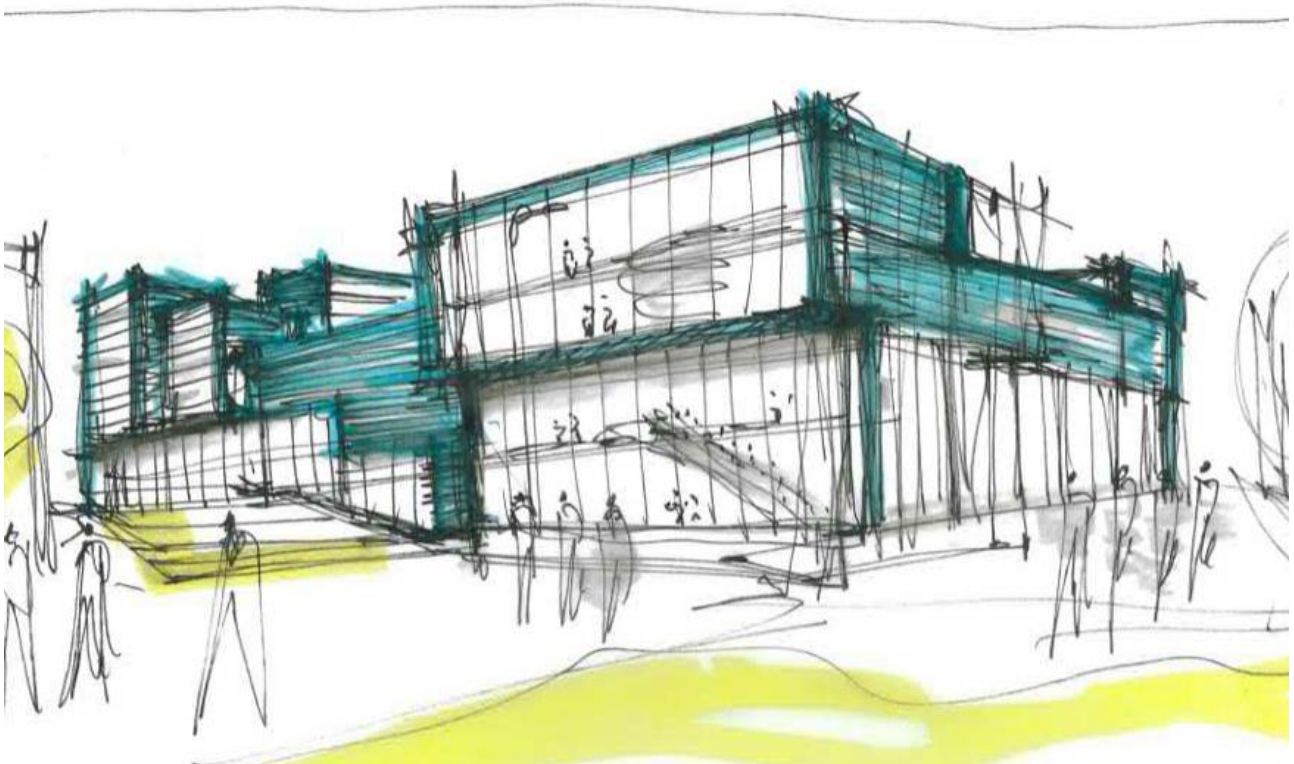


HÄMEENSAARI

LIITE 1 – Kumppanuussopimuksen liiteaineisto
Lyhyt kuvaus hankkeesta

2.1.2020



1. JOHDANTO

Hämeensaari-hanke käynnistettiin GSP Group Oy:n, Sepos Oy:n sekä PES-Arkkitehdit Oy:n muodostaman konsortion toimesta 2018 syksyllä, jolloin konsortio käynnisti Hämeenlinnan kaupungin esittämien toiveiden ja reunaehtojen puitteissa Hämeensaaren alueesta kahta erilaista vaihtoehtoa tarkastelevan toteutettavuusselvityksen eli feasibility studyn. Selvityksessä tutkittiin kehittämisvaihtoehtoja, arkkitehtuuria sekä alueen muihin toimijoihin liittyviä rakenteellisia ja liiketoiminnallisia mahdollisuuksia.

Konsortiolle myönnettiin suunnitteluvaraus 18.2.2019 Hämeenlinnan kaupunginhallituksen päätöksellä. Laaditun toteutettavuusselvityksen perusteella hankkeesta käynnistetään Kehitysvaihe, jonka tavoitteena on laatia kokonaissuunnitelma, johon Hämeenlinnan kaupunki, yhteistyökumppanit, kaupalliset operaattorit sekä yksityiset kiinteistösjoittajat voivat sitoutua. Kehitysvaiheen kiinteistökehittäjä toimii GSP Group Oy, sijoittajakumppanina Sepos Oy sekä arkkitehtina PES-Arkkitehdit Oy, jotka ovat yhdessä olleet käynnistämässä vastavia monitoimiareenoita sisältäviä haastavia kaupunkikehityshankkeita jo kolmeen kaupunkiin; Jyväskylän Hippo2020 -hanke, Garden Helsinki -hanke sekä Turun Ratapiha -hanke.

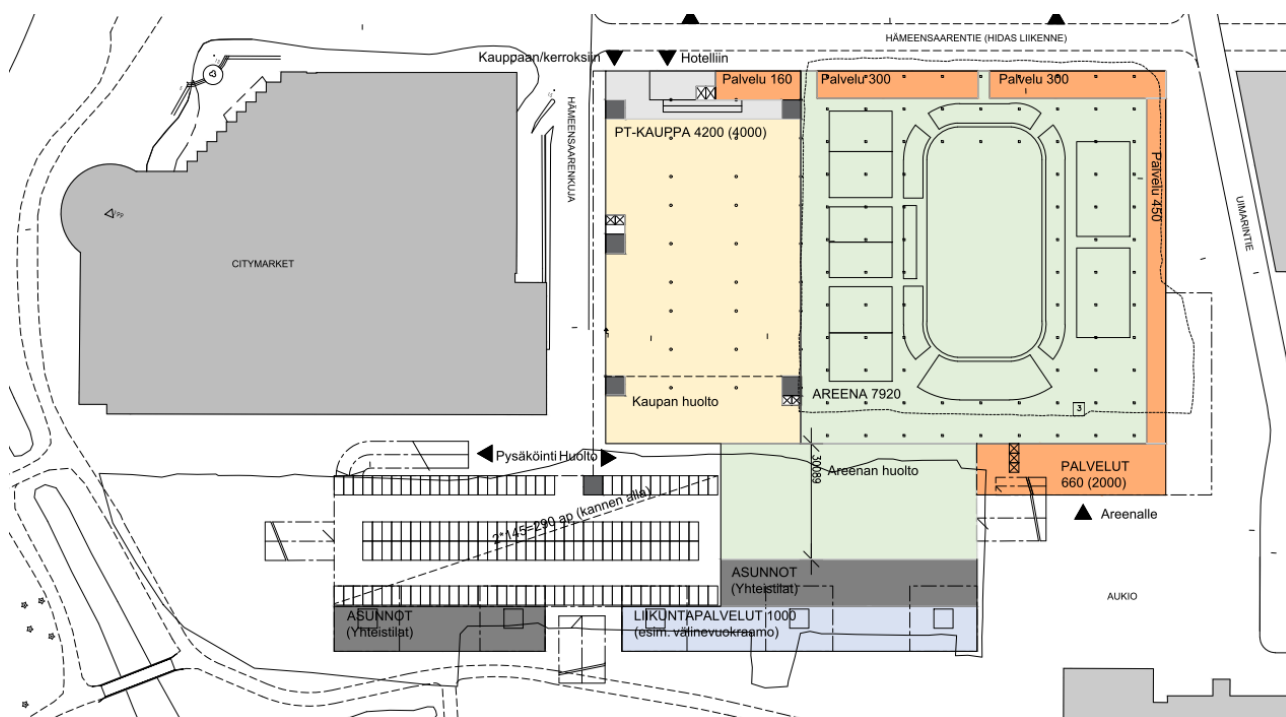
Kehitysvaihe	Vaiheen pituus on noin 24 kk, jonka tavoitteena hankkeelle vahva asemakaava, vahvistunut rakennuslupa ja hankkeen tulot ja menot ovat selvillä.
Rakentamisvaihe	Rakentamisen vaihe, joka vaiheistuksen mukaan, kestää 2-4 vuotta
Konsortio	Hämeensaari-hankkeen käynnistäjätahot (GSP Group, Sepos, PES-Arkkitehdit)

HÄMEENSAARI LYHYESTI

Hankkeen toteutuminen tehdyn esiselvityksen pohjalta tuottaa tilanteen, jossa:

- Hämeenlinnaan rakentuu pääosin yksityisellä noin 190 M€:n investoinnilla keskustan elävyyttä tukeva liikunta-, elämys- ja arkielämän vetovoimakohde
- Tuo uuden monitoimiareenan Hämeenlinnan keskustaan HPK:lle ja muille tapahtumille, kansallisille ja kansainvälisille, laajentaen keskusta-alueita Hämeensaaren rantaan
- Merkittävä määrä verotuloja ja työpaikkoja (arviolta 5 M€ p.a ja 600 työpaikkaa toiminnan aikana) parantaen Hämeenlinnan kilpailukykyä

Hämeenlinnan keskustakehityshanke on monipuolinen ja vetovoimainen matkailun ja vapaa-ajan palveluiden keskittymä, jonka kokonaisuuden muodostavat monitoimiareena, liikunnan ja vapaa-ajan tilat, Vanajaveden rannan tuntumassa keskusta-asuminen sekä korkeatasoinen arkkitehtuuri. Tämän selvityksen mukaan hanke sijaitsisi Hämeensaaren eteläkärjessä, nykyisen Citymarketin kiinteistön itä- ja eteläpuolella, uimahallin vieressä.



Kuva 1 Pohjakerros, jossa näkyy tilavaraus Keskon päivittäistavara-kaupalle, monitoimiareenalle, liikuntatoiminnoille sekä asuntojen alla olevalle pysäköinnille.

Hankkeen yhtenä kulmakivenä toimii vahva panostus suomalaiseen arkkitehtuuriin, joka on kaupunkiseudulla yksi keskeisistä vetovoimatekijöistä matkailun edistämisen mahdollisuuksien suhteen etenkin, kun siihen yhdistetään rakennusten mielenkiintoinen käyttötarkoitus. Korkealaatuisen kaupunkikuvan ja arkkitehtuurin varmistamiseksi esitämme yhden Suomen johtavista arkkitehtitoimistoista, PES-Arkkitehdit Oy:n kiinnittämistä

hankkeeseen. Toisena hankkeen kulmakivenä toimii vetovoimainen moni-toimiareena, joka mahdollistaa HPK:n kotipelit maailmanluokan tiloissa, lisäksi hanke tuo Hämeenlinnalle mahdollisuuden järjestää ympärivuotisia areenatapahtumia ja konsertteja keskustassa.

Kolmas merkittävä hankkeen kulmakivi on liikunta- ja vapaa-ajantilojen tuominen keskustaan kaupunkilaisten ja vierailijoiden tavoitettaviin. Liikunnan merkitys ihmisten elämässä on kasvussa ja monipuolisten liikuntatilojen tarpeen nähdään kasvavan merkittävästi myös tulevaisuudessa.

Tilat ja kokonaisuus

	Tilaohjelma	Suunnitelmassa	+/-	Autopaikkavelvoite	Autopaikat (vaateen mukaiset)*	Autopaikat (suunnitelmassa)
Areena	18000	19890	1890	Selvitettävä	Selvitettävä	
Ravintolat	2000	3260	1260	1/70	37	163
Supermarket	4000	3980	-20	1/70	45	
Muut arjen palvelut	2000	1920	-80	1/70	22	
Toimistot	5000	9000	4000	1/100	72	
Hotelli	0	4000	4000	1/100	32	
Liikuntapalvelut	5000	4880	-120	1/70	56	
Julkiset aulat ja käytävät		850				
Pysäköinti		4910				
Asunnot	15000	15000	0	1/120	100	100
YHTEENSÄ	51000	67690	16690		364	263

Kuva 2. Tilaluettelo

Areena, ravintola-, liikunta- ja liiketilat suunnitellaan hankkeessa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi uimahallin viereen Hämeensaaren eteläkärkeen. Kokonaisuuteen kuuluu olennaisena osana myös rannan tuntumaan sijoittuvat asunnot. Areenan yhteyteen sijoittuva kaupallinen keskittymä on erinomainen sijoittumispaikka monipuoliselle päivittäistavarakaupalle ja muille arjen perustarpeiden liikkeille. Hämeensaaren eteläkärjessä sijaitsevat asunnot tulevat osaksi hanketta. Suunnittelussa arkkitehtuuriin panostetaan yhtä lailla myös asuntojen osalta. Uimahallin alueelle tutkitaan lisäksi urheiluun, vapaa-aikaan ja hyvinvointiin tukeutuvien palveluiden lisäämistä.

Hankkeeseen sisältyvät monitoimiareena noin 5.500 katsojalle, ravintolatiloja, päivittäistavarakauppa, liikuntatiloja, toimistoa, liiketilaa sekä monipuolista asumista järvinäkymin. Samaan aikaan koko Hämeensaaren ympäristöön on kaavoitettu rakennettavan asuntoja ja kaupallisia tiloja luoden alueesta uuden urbaanin kaupunginosan täynnä palveluita ja asumista. Engelinrantaan on suunnitteilla asuntoja n. 2.600-2.900:lle asukkaalle.

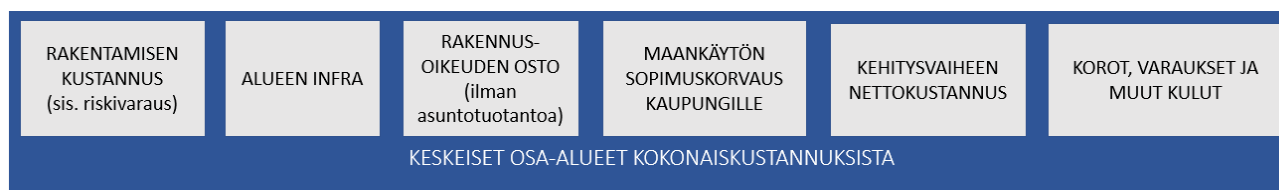
AIKATAULU JA VAIHEIDEN TAVOITTEET

ESISELVITYS	SUUNNITTELU- VARAUS-VAIHE	KEHITYSVAIHE	RAKENTAMIS- VAIHE
Tavoitteena laatia kehityssuunnitelma, johon kaupunginjohto ja selvitystyön rahoittajat sitoutuvat.	Tavoitteena myöntää suunnitteluvaraus ja allekirjoittaa hankkeen käynnistämispöytäkirja kaupungin ja hankkeeseen perustetun projektiryhmän välillä.	Tavoitteena asemakaavoitus, hankkeen tulojen ja menojen määrittäminen, rakennusliikkeen valinta sekä hankkeen kokonaisrahoituksen varmistaminen.	Tavoitteena yhteisesti sovittujen suunnitelmien sekä kustannus- ja aikataulutavoitteiden mukainen laadukas toteutus
TEHTY	2/2019-3/2019	2019-2021	2022-2024
Yksityiset tahot	Yksityiset tahot	Yksityiset tahot	Sijoittajat, kiinteistörahastot, pankit

KOKO HANKEEN KUSTANNUKSET

Koko hankkeen kustannuksiksi on arvioitu asuntorakentamisen kanssa noin 190 M€. Kuten edellä mainittujen kustannukset, myös kokonaiskustannukset tarkentuvat suunnittelun ja neuvotteluiden edetessä. Hankkeen keskiarvolliseksi sijoitetun pääoman tuotto prosentiksi ilman asuntorakentamista muodostuu noin 6 %. Asuntorakentamisen realisoinnilla on mahdollista vaikuttaa tuottoon.

Hankkeen rakennuskustannukset pohjautuvat kokemuspohjaisiin arvioihin ja referenssi kohteisiin. Rakennuskustannukset sisältävät rakentamisen ja suunnittelun sekä riskivaruksen (5 %). Rakennuskustannukset tarkentuvat suunnitelmien ja laatutasojen tarkentuessa, joten muutokset voivat olla merkittäviä. Rakennusoikeus on bruttoneliöstä johdettu oletusrakennusoikeusmäärä (95 % bruttoneliöstä). Pysäköintiratkaisu ei vaikuta rakennusoikeuteen, sillä alustavasti suunnitelmissa pysäköinti on maanpäällistä pysäköintiä. Tonttikustannukset tarkentuvat neuvotteluiden edetessä. Lisäksi kustannuksia syntyy liittymistä ja luvista, infra, projektin kehityspalkkiosta sekä lainojen koroista.



Kua 43. Keskeiset osa-alueet kokonaiskustannuksissa Hämeensaari-hankkeessa