

HÄMEENLINNAN KESKUSTAKEHITYSHANKE HÄMEENSAARI



GSP GROUP OY
14.1.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1	Johdanto	3
2	Konsepti	3
2.1	Ydin	3
2.2	Arvot ja Teemat	4
2.2.1	Ympäristö	4
2.2.2	Talous	4
2.3	Toiminnot	4
2.3.1	Areena	4
2.3.2	Arjen palvelut	4
2.3.3	Liikuntatilat	4
2.3.4	Ravintolat	4
2.3.5	Asunnot	5
2.3.6	Pysäköinti	5
3	Hämeenlinnan kaupunkistrategia ja tavoitteet	5
4	Maankäyttö ja liikenne	6
4.1	Engelinrannan osayleiskaava	6
4.1.1	Alueen väkiluku ja sen muutokset, alueen muut käyttäjät	6
4.1.2	Rakentamisen määrä	7
4.1.3	Kaupalliset tilat	7
4.2	Suunnittelualueen ominaisuudet	8
4.2.1	Maaperä	8
4.2.2	Ympäristö	8
4.3	Liikenne	8
4.3.1	Lähtökohdat	8
4.3.2	Liikennemäärät	8
4.3.3	Joukkoliikenne, jalankulku ja pyöräily	9
4.3.4	Pysäköinti	9
5	Markkina-analyysi	0
5.1	Matkailusektori	0
5.2	Kaupalliset tilat	0
5.2.1	Toimistomarkkina	0
5.2.2	Liiketilamarkkina	0
5.3	Asuntotuotanto	1
6	Talous	1
6.1	Keskeiset luvut valitussa vaihtoehdossa	1
6.1.1	Rakennuskustannukset	1
6.2	Valittu vaihtoehto	2
6.3	Asuntorakentaminen	2
6.4	Hankkeen vaikuttavuus	2

6.4.1	Hankkeen suora vaikuttavuus kaupungille ja valtiolle rakennusaikana (työllisyys, verotulot)	2
6.4.2	Hankkeen suora vaikuttavuus kaupungille ja valtiolle toiminta-aikana (työllisyys, verotulot)	2
6.5	Omistus- ja rahoitusmalli	3
6.5.1	Omistus	3
7	Aikataulu	4
7.1	Feasibility study	4
7.2	Maanhankinta- ja kaavoitusvaihe eli kehitysvaihe	4
7.3	Rakentaminen	4
7.4	Toiminnan aika	4

1 JOHDANTO

Tämän selvityksen tarkoitus on tuottaa näkemys Hämeenlinnan keskusta, Hämeensaaren kaupunginosaan, sijoittuvan kaupunkikehityshankkeen toiminnallisesta ja taloudellisesta toteutuskelpoisuudesta. Kaupunkikehityshanke loisi Hämeenlinnaan asumisen lisäksi työpaikkoja, kaupallisia mahdollisuuksia sekä monipuolisen kirjon kaupunkilaisten ja vierailijoiden elämää rikastuttavia kokemuksia. Hämeenlinnan uusi kaupunkikehityshanke voisi mahdollistaa myös kansainvälisesti tasokkaiden urheilu- ja kulttuuritapahtumien järjestämisen erityisen upeissa puitteissa.

Tässä Feasibility Studyssä tutkitaan kahta erilaista vaihtoehtoa hankkeen sijoittumiselle Hämeensaaren eteläkärkeen, jossa toisessa hanke sijoittuisi nykyisen Citymarketin kiinteistön viereen ja toisessa vaihtoehdossa nykyisen Citymarketin kiinteistö purettaisiin ja mm. korvaava päivittäistavara-kauppa sijoitetaan hankkeen sisälle uusiin tiloihin. Molemmassa vaihtoehdoissa haetaan mallia, jossa uimahallin ja hankkeen liikuntatilojen synergia mahdollistetaan.

2 KONSEPTI

2.1 YDIN

Hämeenlinnan keskustakehityshanke, eli Hämeensaarihanke, on 2020-luvun kiinteistökonsepti, jossa ainutlaatuinen arkkitehtuuri ja seuraavan sukupolven digitalisaatio on valjastettu matkailun vetovoimatekijäksi sekä urbaanien kaupunkilaisten arkea varten. Hankkeeseen suunnitellut kaupalliset matkailu- ja vapaa-ajanvietto-kohteet lisäävät mahdollisuuksia markkinoida Hämeenlinnaa houkuttelevana asuinalueena ja ympärivuotisena vierailukohteena.

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 kaunis arkkitehtuuri. Tämän selvityksen mukaan hanke sijaitsisi Hämeensaaren eteläkärjessä, nykyisen Citymarketin kiinteistön paikalla, uimahallin vieressä. Hämeensaaren rantoja mukaileva vapaa-ajan ulkoi-lureitti reunustaisi hanketta yhdistäen sen rantoja pitkin Hämeen linnan alueeseen.

Hankkeeseen sisältyvät monitoimiareena noin 5.500 katsojalle, ravintolatiloja, päivittäistavara-kauppa, 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.

Tilat	Laajuus
Areena	21 000 brm ²
Ravintolat	3 500 brm ²
Päivittäistavara-kauppa	5 500 brm ²
Muut liiketilat	4 000 brm ²
Toimistot	9 500 brm ²
Liikuntatilat	5 500 brm ²
Asunnot	13 000 brm ²
Tekniikka	3 000 brm ²
Yhteensä	77 000 brm²

Taulukko 2.1. -hankkeen tilojen alustavat bruttoneliöt

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 päivittäistavara-kaupalle ja muille arjen perustarpeiden liikkeille. Hämeensaaren eteläkärjessä sijaitsevat asunnot tulevat osaksi hanketta. Suunnittelussa arkkitehtuuriin panostetaan yhtä lailla myös asuntojen osalta.

Hankkeen yhtenä kulmakivenä toimii vahva panostus suomalaiseseen arkkitehtuuriin, joka on kaupunkiseudulla yksi keskeisistä vetovoimatekijöistä matkailun edistämisen mahdollisuuksien suhteen; etenkin, kun siihen yhdistetään rakennusten mielenkiintoinen käyttötarkoitus. Korkealaatu-isen kaupunkikuvan ja arkkitehtuurin varmistamiseksi esitämme Suomen johtavan arkkitehtitoimiston, PES-Arkkitehdit Oy:n kiinnittämistä hankkeeseen.

Toisena hankkeen kulmakivenä toimii vetovoimainen monitoimiareena, joka mahdollistaa HPK:n kotipelit maailmanluokan tiloissa sekä tuo Hämeenlinnalle mahdollisuuden järjestää ympärivuotisia areenatapahtumia ja konsertteja keskustassa.

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

-hankkeen arkkitehtuuri on harkittua suunnittelua, modernia muotoilua, hienoja näkymiä, tilallisia elämyksiä ja alueen omaa henkeä järvisenä kaupunginosana kaupunkilaisille ja matkailijoille.

2.2 ARVOT JA TEEMAT

2.2.1 Ympäristö

Hämeensaari-hankkeessa tullaan panostamaan ekologisiin ratkaisuihin suomalaisten ja kansainvälisten yritysten uusimilla ekologisilla ratkaisuilla ja palveluilla. Tarkoitus on etsiä ratkaisuja, jotka kiinteistöjen elinkaaren aikana vähentävät ympäristölle aiheutuvia päästöjä ja tuottavat näin kiinteistön omistajalle ja käyttäjille merkittäviä kustannussäästöjä. Hanke tukee EU:n ilmastotavoitteita sekä edistää kestävää elämäntapaa ja luo uutta urbaania ympäristöä asukkaille ja matkailijoille. Hankkeessa huomioidaan joukkoliikenne, lähes nollaenergiarakentaminen, energiatehokkuuden suunnittelu, jäte- ja vesihuoltoreitistö sekä muut keskeiset kestäväin elinympäristöön liittyvät näkökohdat.

Hankkeessa selvitetään uusiutuvan energian käyttöön perustuvien kiinteistöjen lämmitys- ja ilmastointijärjestelmien vaihtoehtoja, ja tarvittava energiantarve katetaan mahdollisimman pitkälti uusiutuvan energian eri muodoilla. Lähes nollaenergiarakentamisella hankkeessa tarkoitetaan rakennusten erittäin korkeaa energiatehokkuutta.

2.2.2 Talous

Hämeensaari-hankkeen taloudellinen vaikutus Hämeenlinnaan on merkittävä. Laskennallisesti hanke synnyttää noin 900 henkilötyövuotta rakentamisen aikana sekä noin 600 henkilötyövuotta toimintansa aikana. Hanke luo uutta liike-toimintaa ja investointeja alueelle ja kehittää Hämeenlinnaa matkailuvetovoimaisena kaupunkina. Hanke toteutetaan esiselvitys- ja kehitysvaiheen osalta ilman julkista rahoitusta ja hanke kokonaisuudessaan on arkkitehtuurin ja käyttötaroituksen osalta yksi lähitulevaisuuden kärkihankkeista Hämeenlinnassa.

	TYÖLLISYYS (HTV)	VEROT JA MAKSUT (MILJ. €)	
		VALTIO	KAUPUNKI
RAKENTAMINEN (3 VUOTTA)	900	16	4,8
TOIMINTA (PER VUOSI)	600	12	4,9

Taulukko 2.2. Keskeisiä lukuja hankkeen vaikutuksista (ilman asun-
torakentamista)

Hämeensaari-hankkeen osa-alueet tukevat toistensa toimintaa sekä hyödyttävät uimahallin kävijöitä ja Engelinrannan sekä lähialueiden asukkaita. Hankkeen keskeiset laadulliset vaikutukset liittyvätkin keskeiseen sijaintiin järven rannalla ja sen hyötyihin matkailijoille ja asukkaille. Lisäksi areenan ja liikuntatilojen tuomat lisäinvestoinnit ja lisätulot tuovat lisäarvoa Hämeenlinnan kaupungille.

Hankkeen suunnittelussa huomioidaan 2020-luvun digitaaliset ratkaisut ja talotekniikka, joiden avulla kohde tarjoaa ylivoimaisen asiakaskokemuksen niin satunnaiselle vierailijalle kuin päivittäisille käyttäjille ja alueen asukkaille.

2.3 TOIMINNOT

Konseptin ytimen muodostaa monitoimiareena, jonka tarkoituksena on toimia yritys-, konsertti- ja urheilutapahtumien ympärivuotisena keskittymänä Hämeenlinnan keskustan äärellä.

Lisäksi hankkeen urheilu-, liikunta-, liike- ja ravintolatilat toimistoihin tuottavat hankkeen alueelle merkittävän lisäarvon palvelutarjontaan. Jokaisessa kaupallisessa toiminnossa tunnusmerkkejä ovat arkkitehtuuri, synergia toimintojen välillä ja alueen asukkaiden viihtyvyyden takaaminen laadukkaalla rakennus- ja ympäristösuunnittelulla.

2.3.1 Areena

Suuret tapahtumat ovat keskeinen ympärivuotisen matkailun vetovoimatekijä myös keskusurissa kaupungeissa. Matkailun vetovoiman kannalta pelkät peruspalvelut eivät riitä, vaan matkailijoille tulee tarjota riittävästi kiinnostavaa ja paikallista sisältöä. Areenan toiminnot kattavat n. 1/3 hankkeen kokonaispinta-alasta, 21 000 brm².

2.3.2 Arjen palvelut

Kaupunkilaisten monipuolinen päivittäistavarakauppa, mahdollinen päiväkotiki ja muut yleisiä arjen tarpeita palvelevat tilat tuovat merkittävän määrän päivittäisiä kävijöitä alueelle. Hankkeen toiminnot tuottavat merkittävää lisäarvoa myös tuleville Engelinrannan ja Senaatin korttelin asukkaille, kuten myös muilla Hämeenlinnan keskustan asukkaille.

Arjen palvelujen osalta hanke sijoittuu paikkaan, jossa luonnostaan liikkuu merkittävä määrä kaupunkilaisia.

2.3.3 Liikuntatilat

Hankkeeseen suunnitellut n. 5 500 brm² liikuntatiloja vastaa-
vat alueen kasvavan asukasmäärän tarpeisiin tulevaisuudessa. Liikunnan ja hyvinvoinnin kysyntä on kasvanut viime vuodet ja saman trendin nähdään kasvavan entisestään tulevaisuudessa. Näin ollen laadukkaiden, niin markkinaehtois-
ten kuin kunnallisesti tuettujen liikuntatoimintojen kysyntä kasvaa entisestään kaupunkien keskustoissa, helppojen kul-
kuyhteyksien päässä.

Liikuntafasiliiteettien yhdistäminen Hämeenlinnan uimahal-
lin viereen hyvien ulkoilureittien varten luo kiinnostavan ur-
heilun ja liikunnan keskittymän Hämeenlinnaan.

Alueelle on mahdollista suunnitella tulevaisuudessa myös
vesiurheilun keskittymää rantasijainnin ansiosta. Vesiurhei-
lun keskittymä ei kuitenkaan sisälly Hämeensaari-hankkeen
nykyisiin suunnitelmiin.

2.3.4 Ravintolat

Ravintolapalvelut hankkeessa palvelevat areenan monimuo-
toisia tapahtumia, toimistotyöntekijöitä, liikuntatoimintojen
käyttäjiä sekä arjen tarpeita Hämeensaareissa. Ravintola- ja
kahvilatiloja suunnitellaan hankkeeseen n. 3 500 brm².
Hankkeeseen sijoittuvien ravintoloiden toiminta on ympäri-
vuotista ja lähes ympärivuorokautista.

2.3.5 Asunnot

Asuntotuotanto mahdollistaa hankkeen yksityisen rahoituksen mukaantulon kokonaisriskin kannalta, jolloin kiinteistö-sijoittajille epälikvidit rakennukset, kuten monitoimiareena, voidaan toteuttaa osana kokonaisuutta. Ilman asuntotuotantoa hanke ei ole yksityisellä rahalla rahoituskelpoinen, eikä sitä voitaisi tämän suunnitelman mukaisella mallilla toteuttaa.

Sijainti on poikkeuksellisen hyvä laadukkaan asumisen näkökulmasta; lähes kaikkialta on näköala järvelle, etäisyys keskustan ja kauppakeskus Goodmanin monipuolisiin palveluihin on lyhyt, alueella on erityisen hyvät liikenneyhteydet ja kaupunginosana on mahdollista suunnitella poikkeuksellisen laadukkaasti.

Mistä asumisen laatu muodostuu? Laatutekijöiden osalta näemme, että yksittäisen asunnon näkökulmasta laatu muodostuu korkealuokkaisesta arkkitehtuurista sekä rakentamisen ja palveluiden laadusta. Rakentamisen laatu tarkoittaa kunnianhimoista suunnittelua sekä virheetöntä rakentamistapaa, jossa on huomioitu laadukkaat materiaalit. Palvelut laatutekijöinä tarkoittavat kaikkia niitä palveluita, jotka nos-

tavat elämisen laatua päivittäin. Tämä voi tarkoittaa niin alueen palveluita (kauppa, ravintolat, julkinen liikenne) kuin asumisen konseptiin liittyviä palveluita (kodinhoito, kuntosali & personal trainer, lastenhoito, aamiaiskahvila). Tulomme hankkeen asuntojen osalta pohtimaan myös tulevaisuuden asuntoratkaisuja, kuten smart living -konseptia, asuntojen muunneltavuutta sekä asumisen diversiteettiä alueella.

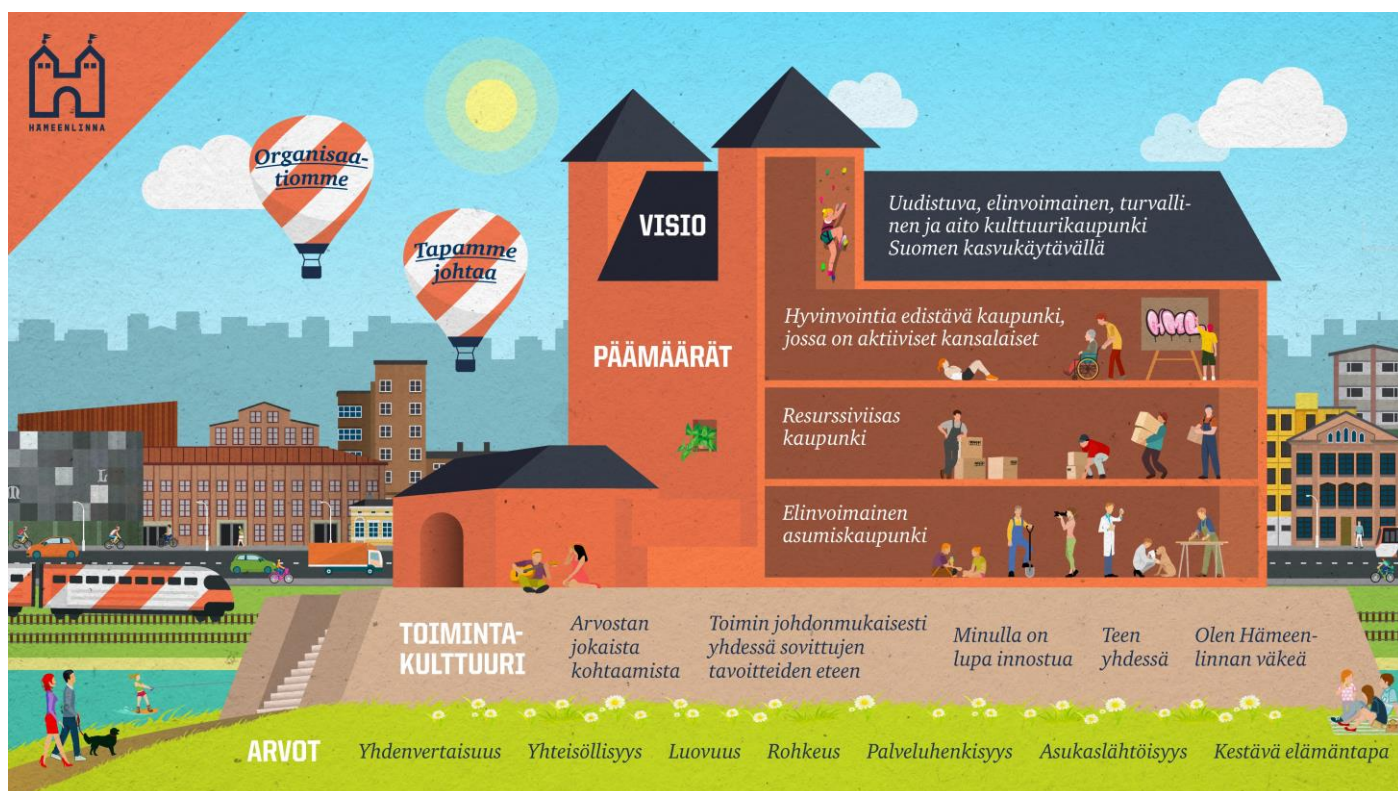
Hämeensaari-hanke sisältää noin 13 000 brm²:tä monimuotoista asumista aivan Hämeensaaren kärjessä, järven rannalla.

2.3.6 Pysäköinti

Hankkeen edellyttämä kokonaispysäköintitarve on noin 400 pysäköintipaikkaa. Paikkojen laskenta perustuu Hämeenlinnan nykyiseen pysäköintinormiin ja alueen osayleiskaavan pysäköintinormeihin.

Paikotus voitaisiin toteuttaa rakennusmassan ja uimahallin viereiselle, tyhjäksi jäävälle alueelle, johon sijoitetaan maanpäällistä pysäköintiä. Erillisen pysäköintilaitoksen rakentamisen tarpeellisuutta tarkastellaan alueen rakentamisen myöhemmissä vaiheissa.

3 HÄMEENLINNAN KAUPUNKISTRATEGIA JA TAVOITTEET



Kuva 1. Hämeenlinnan kaupungin strategia

Hämeensaaren kaupunkikehityshanke tukee Hämeenlinnan strategista tavoitetta olla luova ja rohkea kulttuurikaupunki, jossa hyvinvointi näkyy elinvoimaisena asumisena ja aktiivisina kansalaisina.

Monitoimiareenan ja liikuntatilaa sisältävänä hankkeena Hämeensaari-hanke tuo Hämeenlinnalle kaupungin strategian mukaisia toimintoja, joissa korostuvat muun muassa yhdessä tekeminen, yhteiset tilat, elinvoimaisuus ja tapahtu-

makaupunki-identiteetin kasvattaminen. Lisäksi hanke vastaa Hämeenlinnan kaupungin tavoitteisiin kasvattaa työllisyyttä sekä asukasmäärää lähivuosien aikana.

Strategiassa tavoitellaan Hämeenlinnan olevan hyvä työllisyyskaupunki sekä merkittävä matkailukaupunki. Hämeensaari-hanke tukee tätä kaupungin tavoitetta erinomaisesti.

Lisäksi hanke tukee strategian mukaisia ympäristöarvoja terveillä ja turvallisilla kiinteistöillä, jotka ovat mahdollisimman tehokkaassa käytössä vuorokauden ja vuoden ympäri.

Strategiassa myös tavoitellaan Hämeenlinnan olevan hyvinvointia edistävä kaupunki, jossa toimii aktiivisia kansalaisia. Hämeensaari-hanke vastaa aktiivisten kansalaisten ympäri-vuotisten vapaa-ajan ja liikuntatilojen kysyntään edistämällä kaupunkilaisten terveyttä ja hyvinvointia.

Hämeenlinnan tavoite tukea kävely- ja pyöräilyfasiliteetteja kantakaupungissa ja kauempanakin on osa Hämeenlinnan Asumiskaupunki 2030 -tavoitteita, jossa mm. tavoitellaan keskustan alueen tiivistymistä ja palveluiden tavoitettavuutta sinne missä asukkaatkin ovat.

4 MAANKÄYTTÖ JA LIIKENNE

4.1 ENGELINRANNAN OSAYLEISKAAVA



Kuva 2. Engelinrannan osayleiskaavakartta

Kaava-alue, jolla hanke sijaitsee, on Hämeenlinnan keskustajamassa, keskustan ja Vanajaveden järven välissä Hämeensaarella. Kaava-alue rajoittuu lännessä Helsinki-Tampere moottoritiehen ja sen ramppiin, pohjoisessa Paasikiventien katualueen pohjoisreunaan ja idässä ja etelässä vesistöön. Suunnittelualueen maankäyttö on nykytilassa väljää, ja sillä sijaitsee henkilöautoiluun tukeutuvia toimintoja. Alueen nykyisiä toimijoita ovat mm. (Citymarket) hypermarketti, (Neste) huoltoasema ja (Mc Donalds) pikaruokaravintola. Lisäksi alueella on julkisia virkistyspalveluita (uimahalli ja urheilukenttä) sekä maantasopysäköintiä.

Osayleiskaavan pinta-ala on 28 ha. Osayleiskaavan mukainen maapinta-ala on 20 ha.

Asuminen	130 000 k-m ²
Liikerakentaminen (säilyvää)	10 000 k-m ²
Liikerakentamien	7 500 k-m ²
Työpaikkarakentaminen	13 000 k-m ²

Uimahalli (säilyvä)	5 000 k-m ²
Uimahalli + muu julkinen (uutta)	10 000 k-m ²
Kaikki yhteensä	175 500 k-m²

Asukkaita (45–50 m ² / hlö)	n. 2 600–2 900
Työpaikkoja (30 m ² / hlö)	n. 450

Aluetehtokkuus ea = 0,9 ja tonttitehtokkuusarvio noin et = 2,5.



Kuva 3. Hämeenlinnan keskustan alueet; Linnanniemi, Koilliskulma, Hämeensaari ja Saaristenmäki

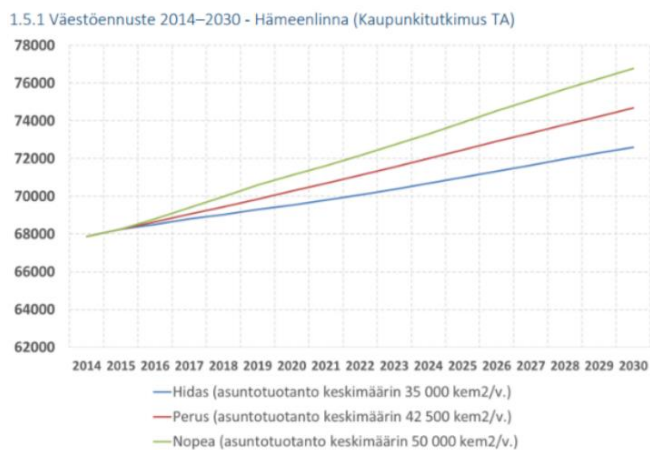
4.1.1 Alueen väkiluku ja sen muutokset, alueen muut käyttäjät

Kaavan tarkoituksena on muuttaa alueen luonne keskustamaiseksi, ja sijoittaa sinne huomattava määrä uusia asuntoja. Nykyiset toimijat voivat pysyä alueella, mutta toimintaa voidaan muuttaa paremmin keskustaympäristöä tukevaksi. Urheilukenttä poistuu, mutta uimahalli säilytetään ja sitä laajennetaan. Ranta-alue toimii lähivirkistysalueena, sekä jalankulun ja pyöräilyn reittinä.

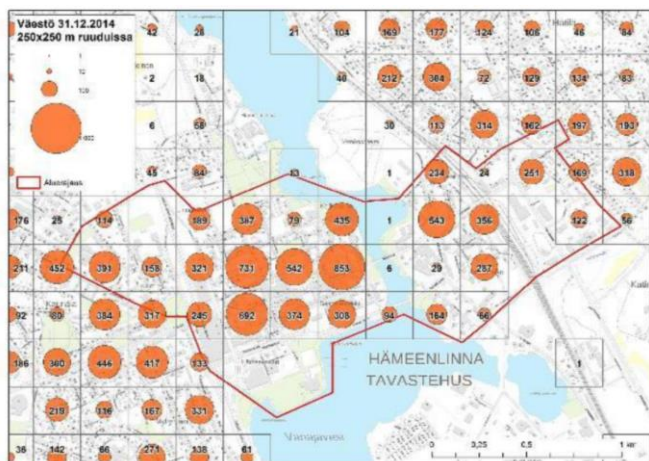
Engelinrannan osayleiskaavan mukaan alueelle tulisi kaavailun asuntorakentamisen ansiosta n. 2 600 - 2 900 uutta asukasta. Lisäksi Hämeenlinnan alueen ostovoimaa arvioitaessa kaava-alueelle voidaan arvioida muuttavan keskimääräistä varakkaampaa väestöä. Lisäksi Hämeensaarihanke toisi Engelinrannan hankkeen rinnalle asuntoja noin 150-200 asukkaalle, työpaikkoja sekä merkittävästi vapaa-ajan palveluja.

Nykyisellään Hämeenlinnan asukasluku on vajaa 68 000 asukasta ja sen arvioidaan kasvavan yli 70 000 asukkaaseen vuoteen 2020 mennessä. Suurin muuttoliike näkyy keskusta-alueella sekä keskustan reuna-alueella.

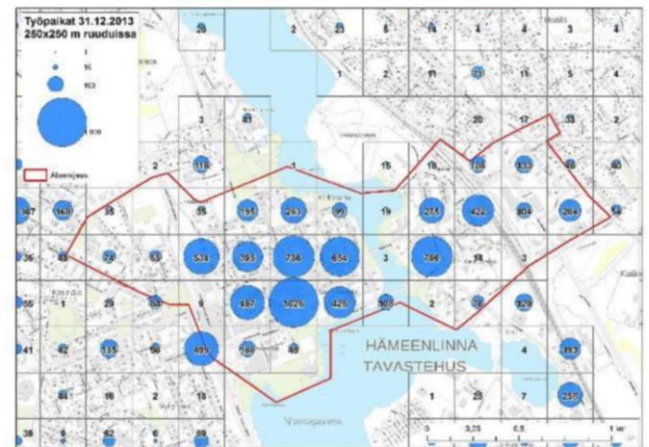
Hämeenlinnan kasvuennuste: +4 000-8 000 asukasta vuoteen 2030 mennessä, uutta asuinpinta-alaa 35 000-50 000 k-m²/vuosi. Väestönkasvu kohdistuu erityisesti keskusta-alueille, palveluiden lähelle ja entistä enemmän pienempiin asutuihin.



Kuva 4. Väestön kasvuennuste



Kuva 5. Väestön jakautuminen



Kuva 6. Työpaikkajakauma

4.1.2 Rakentamisen määrä

Rakentamiskokonaisuus Engelinrannan hankkeessa on kaupungin arvion mukaan niin suuri hanke, että sen sovittaminen kaupungin budjettiin edellyttää hankkeen jakamista monelle vuodelle. Alue rakentuu hitaasti ja on pitkään kesken-eräinen. Hämeensaaren sijoittuvan Engelinrannan suunnitellut korttelit ovat pääasiassa kantakaupunkimaisia kerrostalokortteleita. Niiden lisäksi Engelinrantaan nousee erilaisia talotyyppisiä, kuten tornitaloja ja kelluvia asuntoja.

Suurin osa Engelinrannan uudisrakentamisesta on varattu asuinrakentamiseen (130 000 k-m²). Maankäyttöratkaisuissa painotetaan monipuolisesti keskustatoimintoja ja erityyppisiä asumisratkaisuja sekä mahdollistetaan sekoittuneen rakenteen syntyminen. Rakentamisen pääpaino on kuitenkin keskustan elinvoimaisuutta lisäävässä asuinrakentamisessa sekä monipuolisten virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien kehittämisessä

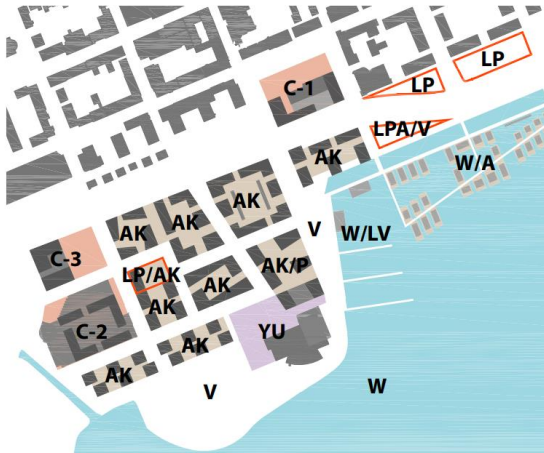
4.1.3 Kaupalliset tilat

Engelinranta suunnitellaan sekä kaupunkikuvallisesti, että toiminnallisesti osaksi keskustan ruutukaavaa. Alueen suunnittelu tukeutuu vahvasti ympäröiviin kaupallisiin palveluihin sisältäen vähäisissä määrin kaupallisia tiloja. Kaupallisten tilojen tavoite on keskittyä alueen länsiosaan mahdollistaen myös kivijalkakauppojen rakentumisen. Uimahallin alueelle tutkitaan lisäksi urheiluun, virkistykseen ja hyvinvointiin tukeutuvien palveluiden lisäämistä.

Engelinranta rajautuu luoteesta kauppakeskus Goodmaniin, jossa liiketilaa löytyy n. 30 000 k-m², joka vastaa kolmannesta keskusta-alueen kaupan volyymistä. Engelinrannan länsireunalla sijaitsee n. 10 000 k-m²:n kokoinen Citymarket, jonka sitominen -hankkeeseen olisi tarkoituksenmukaista. Lisäksi länsireunalla löytyy muuta kaupan tilaa n. 3 000 k-m². Engelinrannan ja Goodman-kauppakeskuksen väliin jää Tavastilan kauppakeskus, joka sisältää n. 6 000 k-m² liiketilaa. Tavastilan, Citymarketin ja Goodmanin yhteenlaskettu kaupanvolyyymi on noin puolet koko keskusta-alueen kaupan volyymistä kerrosalalla mitattuna.

Engelinrannan hankkeeseen on tulossa kaupallisia palveluja yhteensä noin 17 500 k-m². Julkisia ja yksityisiä palveluja

noin 15 000 k-m² ja työpaikkoja 13 000 k-m². Tärkeimmät julkiset palvelut, kuten päiväkoti, ala- ja yläkoulu, lukio, kirjasto, terveyskeskus ja teatteri sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä alueesta.



Kuva 7. Alueen toiminnot kortteleittain

4.2 SUUNNITTELUALUEEN OMINAISUUDET

4.2.1 Maaperä

Alueen pohjaolosuhteet ovat vaativat rakentamisen kannalta. Kaikki alueelle tulevat rakennukset on paalutettava. Katu-, aukio- ja maanvaraiset piha-alueet sekä puistot rakennusten välittömässä läheisyydessä tulee rakentaa painumattomiksi.

Tulvavaaran vuoksi uudisrakennusten alin suositeltava rakennuskorkeus on +81.00. Pysäköintitilat voidaan rakentaa myös tätä alemmaksi. Pohjaveden pinta alueella on lähellä Vanajaveden pinnan tasoa, jonka keskikorkeus on 79,4m. Tämän alemmaksi tulevien tilojen rakenteet tulee tehdä vesitiiviinä sekä estää rakenteellisin ratkaisuin veden pääsy tiloihin esimerkiksi pysäköintilaitosten ajoluiskien ja sadevesiemäröinnin kautta.

Pilaantuneet maa-alueet ovat kaavoituksen tai muun suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Pohjasedimenttien pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavanmukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve. Vanajaveden pohjasedimenttien pilaantuneisuuden vuoksi massojen käsittely ja stabiloitujen massojen sijoitus vaatii ympäristöluvan.

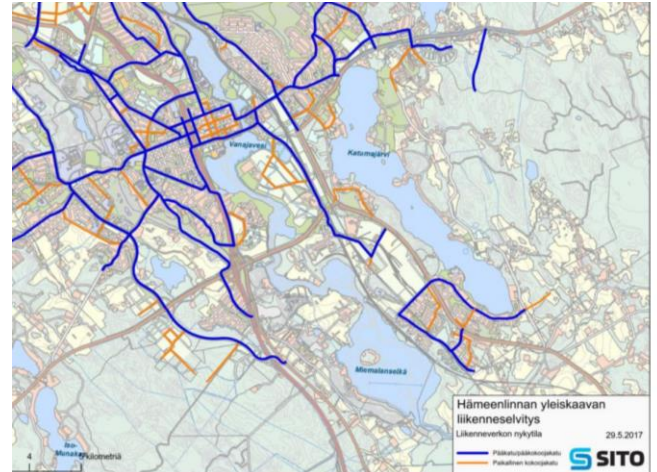
4.2.2 Ympäristö

Moottoritien ja Paasikiventien aiheuttama melu on merkittävä ympäristöhaitta alueen länsireunalla sekä Paasikiventien ympäristössä. Näillä alueilla tulee tarkempi meluntorjunnan suunnittelu tehdä alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Asuinalueet tulisi sijoittaa etäälle moottoritiestä, mutta rakenteellisen melusuojausten tarve on todennäköinen. Lisäksi kaavoituksessa ja alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenteen aiheuttamat hiukkaspäästöt sekä mahdollinen Paasikiventien aiheuttaman tärinän vaimenustarve.

4.3 LIIKENNE

4.3.1 Lähtökohdat

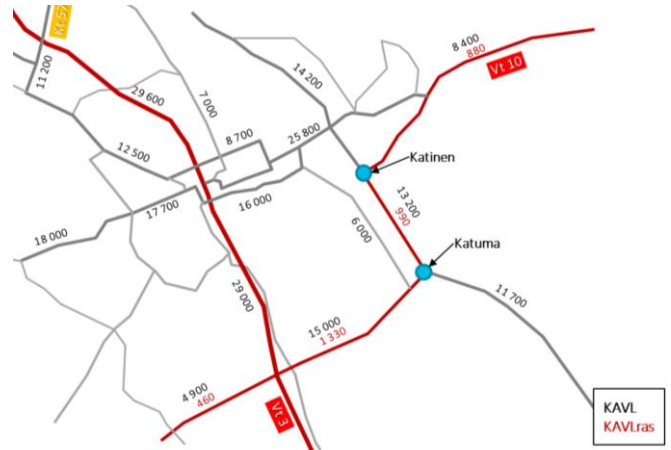
Osayleiskaavan Engelinrannan alue on hyvin saavutettavissa alueellisesti, seudullisesti ja maakunnallisesti joukkoliikenteellä. Kaava-alueella ei ole sisäistä joukkoliikennettä, ja se tukeutuu linja-autoaseman paikallis- ja kaukojoukkoliikenteen tarjontaan. Kaava-alueella on kävelyetäisyys paikallisliikenteen pysäkeille enimmillään noin 600 metriä, keskustan ja Goodmanin kauppakeskuspalvelut ovat hyvin saavutettavissa sekä etäisyys rautatieasemalle Hämeensaaresta on noin 1,9 kilometriä.



Kuva 8. Suunnittelualueen läheiset pääväylät

Hankkeen kehitysvaiheessa on tarkoitus paneutua julkisen liikenteen kantokyvyn määrittämiseen sekä kapasiteetin kasvattamiseen tähtääviin ratkaisuihin.

4.3.2 Liikennemäärät



Kuva 9. -hankkeen lähialueen liikennemäärät vuonna 2015. Tierekisteri, Hämeenlinnan kaupunki. Ajoneuvoa / vuorokausi

Suurimmat liikennemäärät ovat Helsinki–Tampere –moottoritieellä (28 000 – 30 000 henkilöautoa vuorokaudessa). Keskusta-alueen katuverkon vilkkaimmat osat ovat Paasikiventie (vuorokaudessa 15 000-17 000), Viipurintie (25 800), Ahvenistontie (18 000), Parolantie (8 000 - 13 000) ja Harvialantie (13 200).

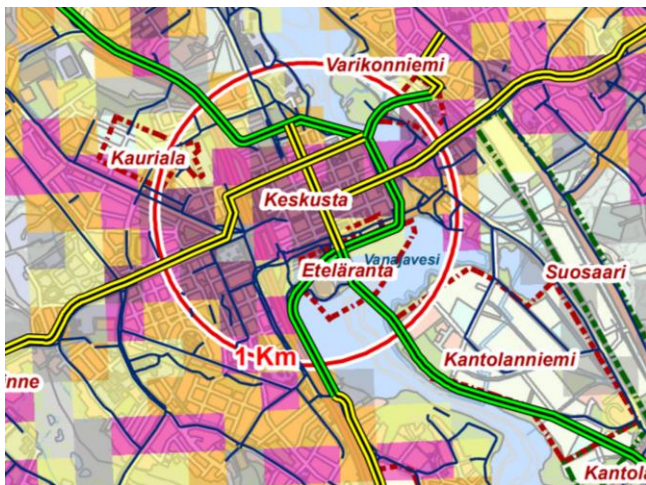
Hämeensaari-hankkeen pohjoisreunalla sijaitseva Paasikiventie eroaa maantiemäisellä luonteellaan muista keskustan kaduista. Paasikiventie muodostaa pääyhteyden Hämeenlinnan keskustan itä- ja länsipuoleisten alueiden välille.

Ihmisten liikkuminen perustuu Hämeenlinnassakin suurelta osin henkilöautoiluun. Henkilöauton osuus päivittäisistä matkoista on maakuntatasolla 58 %. Hämeenlinnan keskusta-alueella autoilun osuus laskee 48 %:iin, kun kävelyn ja pyöräilyn osuudet nousevat (yht. 43 %).

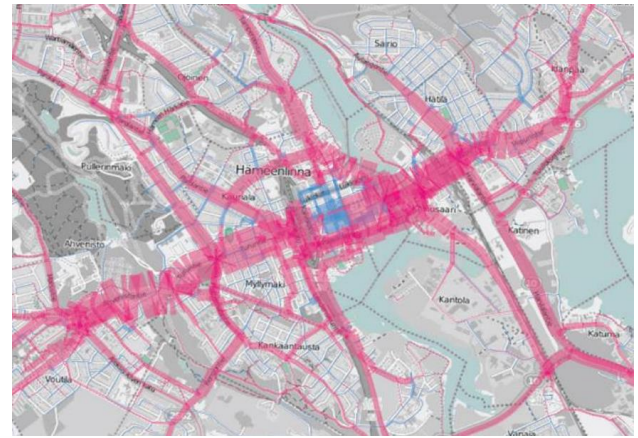
4.3.3 Joukkoliikenne, jalankulku ja pyöräily

Hämeenlinnassa joukkoliikenteen kulkumuoto-osuus on eri lähteistä riippuen 5-9 % koko maan keskiarvon ollessa 6,2 % valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen 2010-11 mukaan. Kaupungin sijainti pääradan varrella tekee valtakunnallisesta junaliikenteestä yhden merkittävän joukkoliikennemuodon hämeenlinnalaisille. Hämeenlinnan kantakaupungissa on sen kokoon nähden myös toimiva joukkoliikenne, jonka parhaimmilla reiteillä on paljon käyttäjiä. Joukkoliikennelinjoja kaupungissa on yhteensä 15.

Pyöräilyn kulkutapaosuus kaikista matkoista Hämeenlinnassa on noin 16 %. Hämeenlinnan kaupunkirakenne ja koko edesauttavat pyöräliikenteen kehittämistä. Kaupungissa vallitsee myönteinen suhtautuminen pyöräilyn edistämistä kohtaan.



Kuva 10: Hämeenlinnan pyöräilyreitit. Vihreä 1.luokan pääpyöräilyreitti, keltainen 2.luokan pyöräilyreitti ja sinisellä muita pyöräilyreittejä.



Kuva 11. Pyöräverkon käyttö ja kuormitus, nykytilanne

4.3.4 Pysäköinti

Engelinrannan alue sijaitsee Hämeenlinnan keskustan välittömässä läheisyydessä, kaupallisten ja julkisten palveluiden sekä kaiken Hämeenlinnan linja-autoliikenteen tarjonnan ääressä, jolloin pysäköintinormin on perusteltua olla keskimääräistä pienempi.

Osayleiskaavan liikenneselvityksen mukaan Engelinrannassa varaudutaan asumisen osalta alueellisesti 1 autopaikkaan 100 kerrosneliometriä kohden, mutta näistä paikoista tonteille rakennetaan vain 75-85 % velvoitepaikoiksi. Loput tarvittavista autopaikoista sijoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen markkinaehtoisesti, mikäli tonttikohdaiset paikat eivät alueen valmistuessa riitä. Engelinrannan alueelle suunniteltuun laitostyyppiseen pysäköintiin voidaan esittää lievennystä pysäköintinormiin, esimerkiksi 15 % vähemmän paikkoja, vuoropysäköintimahdollisuuksien tai yhteyskäyttöäutojen perusteella.

Engelinrannan pysäköintinormeiksi on kaavassa esitetty:

Asuminen:	1 ap/115...130 k-m ² (alueellinen varautuminen 1 ap / 100 k-m ²)
Liiketilat:	1 ap/70 k-m ²
Työpaikat:	1 ap/70 k-m ²

Hämeensaari-hankkeen pysäköintitarve on karkeasti 400 pysäköintipaikkaa liiketilojen, areenan ja toimistojen osalta sekä asuntojen tarvitsema pysäköintipaikkojen määrä on noin 120-130 pysäköintipaikkaa.

Hämeensaari-hankkeen pysäköintipaikkojen kerrosalatarpeiden tarkka määrittäminen sekä vuorottaispysäköintiselvitys tehdään hankkeen kehitysvaiheessa.

5 MARKKINA-ANALYYSI

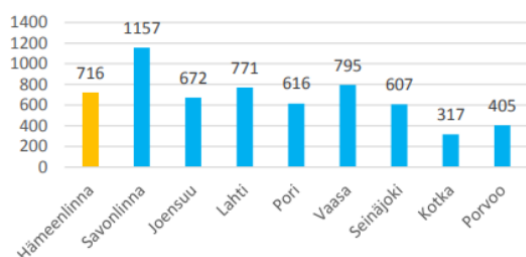
5.1 MATKAILUSEKTORI

Hämeenlinnassa oli vuonna 2016 yhteensä 233 000 yöpymistä, joista 92 % kotimaisia. Trendi on ollut laskeva 2000-luvulla, vaikka koko maassa matkailu ja yöpymisten määrä on ollut nousussa. Vuosina 2000-2016 yöpymisten määrä Suomessa on kasvanut 23 %, kun vastaavasti Hämeenlinnassa yöpymisten määrä on vähentynyt 20 %. Yöpymiset ovat vähentyneet sekä kotimaisten että ulkomaisten yöpyjien osalta.

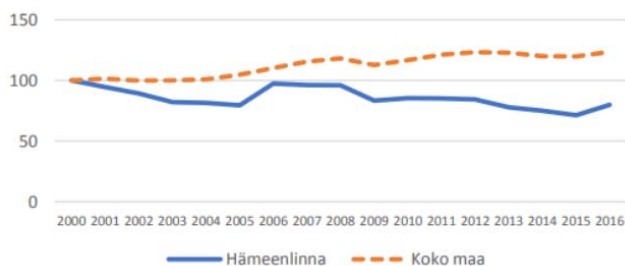
Kanta-Hämeen yöpymisistä noin 65 % liittyi vapaa-aikaan ja 35 % työhön. Vapaa-aikaan liittyvien matkojen osuus on kasvanut vuodesta 2000, jolloin ko. matkojen osuus oli 60 %. Myös työmatkailijoiden määrä on vähentynyt tasaisesti.

Hämeenlinnassa ollut kuukausittain noin 10 000 – 35 000 yöpymistä. Vilkkain yöpymiskuukausi on heinäkuu (+35 000 yöpymistä). Kanta-Hämeessä huoneiden käyttöaste läpi vuoden n. 30-45 %.

Hämeenlinnassa on noin 8 hotellia (720 hotellihuonetta, 1500 hotellivuodetta). Huoneiden käyttöaste vaihdellut viimevuodet noin 41 % tietämillä, mikä on selvästi koko maan keskiarvoa (noin 52 %) matalampi. Huoneiden keskihinta on ollut laskussa viime vuodet ja on nyt noin 86 €. Koko maan keskihinta on noin 95 €. Alueen tapahtumatarjonta (esim. Kantolan tapahtumapuisto) voisi potentiaalisesti kasvattaa alueella yöpyvien määrää, joten hankkeen areenan ympäristöjen tapahtumien generoima asiakasvirta myös majotusliiketoimille on mahdollinen.



Kuva 12. Hämeenlinnan hotellihuoneiden määrä verrattuna muihin Suomen kaupunkeihin



Kuva 13. Hämeenlinnan yöpymisten määrän kehitys 2000-2016 vuosina verrattuna koko Suomen kehitykseen. Indeksi (2000=100)

5.2 KAUPALLISET TILAT

5.2.1 Toimistomarkkina

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.

Kauppakeskus Goodman on selvästi kaupungin vetovoimaisin erikoiskaupan keskittymä, minkä johdosta osa ydinkeskustan tiloista on tyhjentynyt ja tilakysyntä vähentynyt. Ydinkeskustan vuokratasot ovat laskeneet parin vuoden aikana ja vajaakäyttö lisääntynyt.

Hämeenlinna liiketilat		Bruttovuokra (€/m ² /kk)		
Osamarkkina-alueet		Alakv.	Mediaani	Yläkv.
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

Kuva 14. Hämeenlinnan liiketilojen keskivuokrat / m²

5.2.2 Liiketilamarkkina

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

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

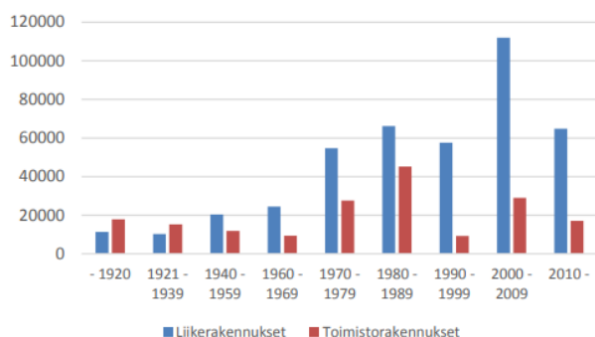
Moderni, nykyvaatimukset täyttävä bruttovuokrataso voisi olla luokkaa 15 €/m²/kk. Uuden rakentaminen hankkeeseen tällä vuokratasolla voisi olla haastavaa, ellei suunnittelisi modernia ja erittäin tehokasta toimitilaa.

Hämeenlinnassa toimistorakennuksista ainoastaan n. 25 % on rakennettu 2000-luvulla, joten toimistokanta on osin vanhentunutta. Lyhyellä tähtäimellä on kysyntää uudelle toimitilalle, vaikka siirtymää vanhoista tiloista uusiin, tehokkaampiin tiloihin tapahtuu. Tämä lisää keskustassa uusien toimitilojen rakentamista. Toimistosijainnille keskeisiä kriteerejä ovat keskustan läheisyys ja hyvät kulkuyhteydet,

muut toimistot sekä yhteistyö mm. kokoustilojen kanssa. Hämeensaari-hankkeessa tähän voidaan vastata käyttämällä synergiaa mm. areenan tiloja kokous- ja konferenssitiloina.

	Hämeenlinna toimistot Osamarkkina-alueet	Bruttovuokra (€/m ² /kk)		
		Alakv.	Mediaani	Yläkv.
Newsec	A Centre	10,5	13	15
31.3.2016	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 - Parainen	7	9	11
	D Hämeenlinna other	9	11	14
KTI	Keskusta	12,0	12,1	13,2
2015	Muu Hämeenlinna	12,3	14,9	14,9
	Koko Hämeenlinna	11,5	13,0	14,9

Kuva 15. Toimistovuokrat /m²



Kuva 16. Liike- ja toimistorakennukset Hämeenlinnassa rakennus-
ten valmistumisvuoden mukaan.

6 TALOUS

Tässä luvussa tarkastellaan ns. minimivaihtoehdon taloudellista toteutuskelpoisuutta ja kannattavuutta.

Tarkastelu sisältää investointilaskelman, kannattavuuden sekä kokonaiskustannukset ja tulot, rahoituskustannukset sekä rakennusoikeuden arvon.

Tässä tarkastellaan ratkaisua, jossa Citymarketin kiinteistöä ei pureta ja uudisrakentaminen sijoittuu sen etelä- ja itäpuolelle.

6.1 KESKEISET LUVUT VALITUSSA VAIHTOEHDOS

Liiketilat ovat arvotettu neliövuokrapohjaisesti ja niiden oletettu noudattavan markkinavuokratasoa, pääomavuokra noin 14-15 €/m²/kk.

Pysäköinti perustuu asukas-, tukitoiminto- ja kaupalliseen pysäköintiin. Asutuspysäköinti on asukkaille suunnattua pysäköintiä (70 €/paikka/kk). Kaupallinen pysäköinti on asiakaspysäköintiä, joka on nykymarkkinassa ilmaista.

5.3 ASUNTOTUOTANTO

Hämeenlinnassa tehdään keskimäärin noin 550-630 asunto-kauppaa vuosittain (vanhat osakeasunnot) ja kerrostalokaupassa kysyntä kohdistuu erityisesti kaksioihin ja kolmioihin. Kerrostaloissa keskiarvohinta kaikista kerrostaloasunnoista on noin 3 500-4 000 €/m².

Hämeenlinnassa vesistön läheisyys vaikuttaa tutkimusten mukaan merkittävästi asuntojen kysyntään ja hintatasoon. Lisäksi, lähipalvelut ja harrastusmahdollisuudet sekä alueen hyvät julkisen liikenteen yhteydet vaikuttavat asuntojen hintaan.

Pitkällä tähtäimellä asuntojen kysyntä riippuu pitkälti Hämeenlinnan väestöpohjan yleisestä kehityksestä sekä kaupungin sisäisistä muuttovirroista. Vuosina 2000-2016 Hämeenlinnan väestömäärä on kasvanut noin 5 500 asukkaalla (+9%). Tilastokeskuksen ennusteen mukaan vuoteen 2040 mennessä Hämeenlinnan kasvaisi nykyisestä noin 4 500 asukkaalla (+5%), eli kaupungin kasvu ei ole pitkälläkään tähtäimellä kovin merkittävä. Hämeenlinnan nopeampaan kasvuun voi vaikuttaa mm. raideliikenteen muutokset.

Hämeenlinnassa asuntojen neliöhintoissa kasvua ollut noin 130 € (2010-2016). Nousussa on ollut erityisesti uusien asuntojen hinnoissa, kun taas vanhojen asuntojen hintakehitys on ollut maltillista tai jopa laskusuuntaista.

Ravintoloiden vuokranmaksu on neliöpohjainen, noin 20 €/m²/kk, ja se on johdettu ravintoloiden arvioidusta liikevaihdosta.

Areenalle odotetaan 120 000 kävijää vuositason HPK:n oteluihin (nykyisellään n. 100 000 kävijää vuosittain) sekä muihin areenatapahtumiin n. 75 000 kävijää vuosittain. xx kävijää voidaan laskea tulevan vuosittain hankkeen tiloihin. Jääkiekon osalta lippukeskiarvona on käytetty 15 €/hlö ja konserttitapahtumien osalta 45 €/hlö.

6.1.1 Rakennuskustannukset

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.

Tontin ostohinnoissa on sovellettu Hämeenlinnan kaupungin oletettuja tonttihintoja. Tonttihinnat sisältävät varainsiirtoveron (4 %). Rakennusoikeus on bruttoneliöistä johdettu ole-

tusrakennusoikeusmäärä (95 % bruttoneliöstä). Pysäköinti-ratkaisu ei vaikuta rakennusoikeuteen, sillä alustavasti suunnitelmassa pysäköinti on maanpäällistä pysäköintiä. Tonttikustannukset tarkentuvat neuvotteluiden edetessä.

Edellä esitettyjen kustannusten lisäksi rakentamisvaiheessa esiintyy kustannuksia liittymistä ja luvista, maanpäällisestä ja -alaisesta infra, projektin kehityspalkkiosta sekä lainojen koroista.

Lainojen keskiarvokoroksi molemmissa vaihtoehtoissa on oletettu referenssien perusteella 2,5 % ja maturiteetiksi 20 vuotta (pois lukien rakennusaika, jolloin maksetaan vain korjoja). Merkittävimmät kustannukset toiminnan aikana ovat hoitokulut sekä lainan lyhennys (sis. korot).

6.2 VALITTU VAIHTOEHTO

Tavoitteellinen pääomavuokra -hankkeen kaikista kiinteistöistä on ensimmäiselle vuodelle noin 8,5 M€.

Rakennuskustannukset

Noin 123 M€ (ilman asuntoja)

Tontin ostohinta

Noin 7 M€ (ilman asuntoja)

Kokonaiskustannukset

Koko hankkeen kustannuksiksi on arvioitu asuntorakentamisen kanssa noin 163 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.

6.3 ASUNTORAKENTAMINEN

Asuntorakentamisella on -hankkeessa tuottopotentiali, jota voi lähestyä kahdella tavalla hankkeessa:

- Asuntorakennusoikeus voidaan ostaa ja tämän jälkeen myydään voitolla jatkokehitystä varten. Asuntotonttien rakennusoikeuden ostohinta-arvio on n. 300 €/k-m2 ja rakennusoikeuden määrä n. 12 700 k-m2. Tämä tarkoittaa 3,8 M€ hintaa asuntotontteille.
- Toinen mahdollisuus hankkeelle on kehittää asuntorakentaminen itse myytäviksi asunnoiksi. Myös vuokra-asuntojen tekeminen on mahdollista, mutta hankkeen sijainti ja korkealaatuinen taso huomioon ottaen, asuntojen myyminen on todennäköisempi vaihtoehto.

Lähtötietoja asuntojen myyntilaskentaan:

- Asuntojen keskimääräinen myyntihinta 4.400 €/m2
- Asuntojen rakennuskustannukset 2.850 €/brm2 (sis. alv)
- Tontin ostohinta 3,8 M€
- Muut kulut kuten liittymät ja luvat, lainojen korot, myynti ja markkinointi, verot jne.

6.4 HANKKEEN VAIKUTTAUVUUS

6.4.1 Hankkeen suora vaikuttavuus kaupungille ja valtiolle rakennusaikana (työllisyys, verotulot)

YHTEENVETO

Rakennusaika (vuotta)	3
Kaupungille	5 000 000 €
Valtiolle	16 000 000 €

Yhteenvedon kaupungin lukuihin sisältyy tuloverojen, yhteisöverojen ja rakennuslupamaksujen tuoma hyöty.

Rakennusvaiheen työllisyys on laskettu perustuen liikevaihdon ja työllisyyden suhteisiin. Työntekijämäärästä on johdettu ansiotuloverotuksesta syntyvät verotuotot, jotka jakautuvat valtiolle ja kunnalle. Kaupungin tuloveroprosentti on käytetty Hämeenlinnan tuloveroprosenttia. Rakennuslupamaksut on laskettu kaupungin taksojen ja tonttihinnojen mukaan.

Vastaavasti valtion luku sisältää arvonlisäveron, tuloveron ja yhteisöveron. Valtion tuloveron ja yhteisöveron osuus on laskettu samalla periaatteella kuin kunnan osaltakin. Arvonlisävero on määritetty palvelun tuottaman arvonlisän kautta.

Luvut ovat tässä vaiheessa suuntaa-antavia eikä niihin ole tehty mahdollisia korotuksia/vähennyksiä.

6.4.2 Hankkeen suora vaikuttavuus kaupungille ja valtiolle toiminta-aikana (työllisyys, verotulot)

YHTEENVETO

Vuosi	1
Tulot kunnalle	5 000 000 €
Tulot valtiolle	12 000 000 €
Suora työllisyys, htv	600

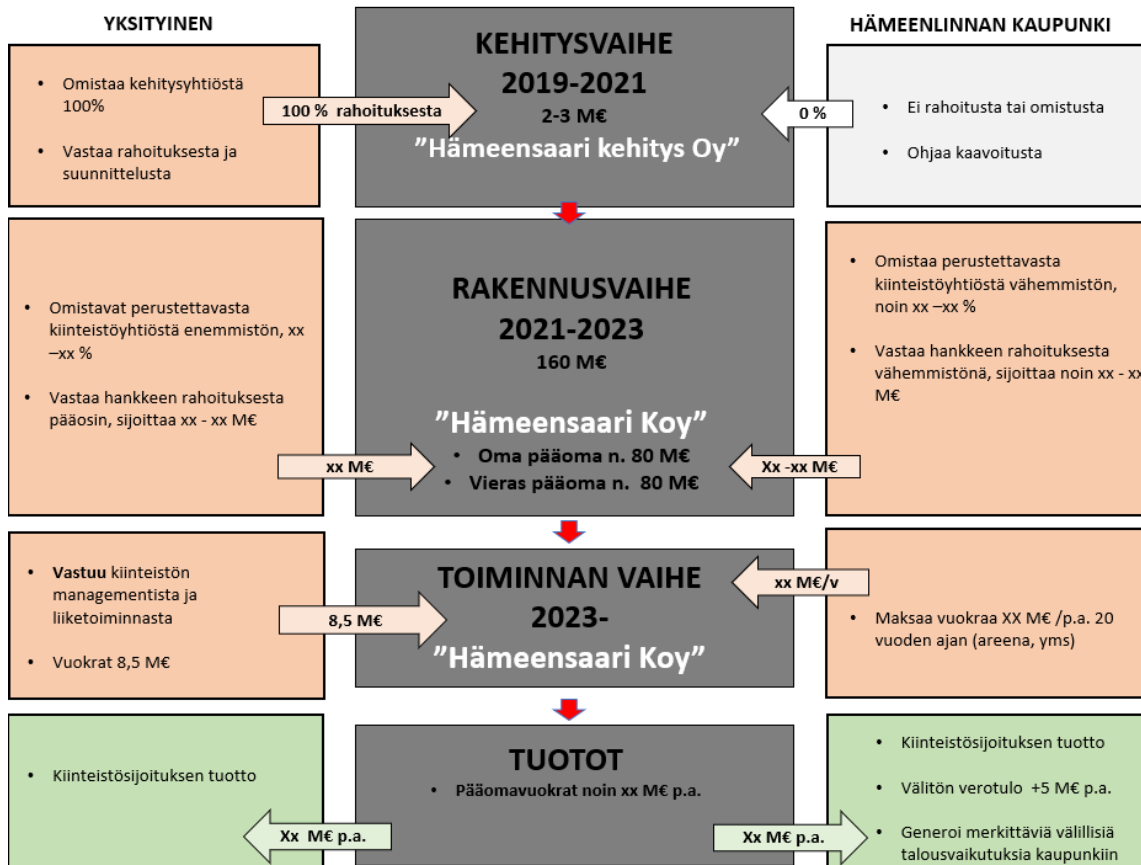
Yhteenvedon kaupungin lukuihin sisältyy tulo-, kiinteistö- ja yhteisöverot. Kiinteistövero on laskettu Hämeenlinnan kiinteistöveroprosenttia sekä Verohallinnon ja Valtiovarainministeriön asetuksia mukaillen. Kiinteistöveroon ei ole tehty toimintokohtaisia vähennyksiä tai tarkennuksia. Yhteisöveroprocentti noudattaa sille asetettuja säännöksiä ja se on johdettu toimintokohtaisen arvioidun liikevaihdon ja liikevoittoprosentin kautta.

Vastaavasti valtion luku sisältää tulo-, arvonlisä- ja yhteisö-verot.

Luvut ovat tässä vaiheessa suuntaa-antavia eikä niihin ole tehty mahdollisia korotuksia/vähennyksiä. Hankkeen epäsuoria taloudellisia vaikutuksia ei ole huomioitu.

6.5 OMISTUS- JA RAHOITUSMALLI

6.5.1 Omistus



Kuva 17. Omistus- ja rahoitusmalli

Hämeensaaren Kehitys Oy (ei perustettu yhtiö, nimi alustava)

Hankkeen kehitysvaiheen toteuttamista varten perustetaan kehitysyhtiö, Hämeensaaren Kehitys Oy. Kehitysvaihe on elinkaaren ja toiminnan kannalta hankkeen tärkeimpiä hankevaiheita. Kehitysvaiheen aikana pyritään löytämään ja saamaan aikaiseksi hankkeen toteutusta parhaiten tukevat liiketoiminnalliset, teknilliset, hallinnolliset ja rahoitukselliset ratkaisut, jotka vievät hanketta konkreettisesti seuraavaan, rakentamisen vaiheeseen.

Kehitysvaiheen avulla Hämeensaari-hanke voidaan myös kytkeä Engelinrannan sekä Hämeenlinnan keskustan laajempaan kaupunkikehitysympäristöön, jo olemassa oleviin tilaisuuksiin, kuten uimahalliin sekä suunnitteilla oleviin muihin strategisesti tärkeisiin kehityshankkeisiin. Lisäksi voidaan löytää edellä mainituille synergiaetuja sekä rikastuttaa nyky-aikaista, tulevaisuuteen suuntaavaa ja innovatiivisista lähtökohdista rakentuvaa kaupunkidiversiteettiä. Kehitysvaiheen aikana etsitään parhaat hybridihankkeiden toteutusratkai-

sut, neuvotellaan sijoittajat ja rahoitus rakentamisen vaiheeseen, viedään kaava vahvaksi, rakennuslupa hankkeelle sekä lasketaan hankkeen tulot ja menot sekä riskien ja niihin varautuminen. Rakennusvaiheen alkaessa Hämeensaaren Kehitys Oy:n liiketoiminta siirretään Hämeensaari kiinteistöyhtiön sijoittajakonsortiolle. Kehitysyhtiö omistaa kaikki hankkeen kehitysvaiheen aikaiset oikeudet ja sopimukset.

Hämeensaaren kiinteistöyhtiö (ei perustettu yhtiö, nimi alustava)

Yhtiö omistaa ja hallinnoi Hämeensaari-hankkeen kiinteistöjä (pl. asunnot, jotka myydään hankkeen rakentamisen aikana ja sen jälkeen). Kiinteistökokonaisuus voi toimia ns. "yhdessä sateenvarjon alla", jotta vuokralaisten liiketoimintojen menestymismahdollisuudet ja kokonaiskonseptin mukainen liikunta-, tapahtuma- ja liiketoiminta alueella eivät vaarannu tai vaihtoehtoisesti luodaan erilisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joka mahdollistaa kiinteistösijoittajien näkökulmasta alhaisemman riskin kohteiden likviditeetistä johtuen (esim. Areena Koy, Liikuntatilat Koy, jne.).

Hämeensaaren kiinteistöyhtiön omistajia ovat todennäköisimmin kiinteistörahasto ja muut sijoittajat, kuten mahdollisesti Hämeenlinnan kaupunki. Yhtiöllä ei ole Hämeensaari-

hankkeen kiinteistöissä tapahtuvaan operatiiviseen liiketointintaan liittyviä tehtäviä. Yhtiön ansainta muodostuu sijoituksesta saatavasta tuotosta eli vuokratassavirrasta. Yhtiön varsinainen omistusohja ei ole tässä vaiheessa tiedossa.

7 AIKATAULU

7.1 FEASIBILITY STUDY

Feasibility Study vaiheen eli esiselvitysvaihe on valmis tamikuussa 2019.

Feasibility Study vaiheen rahoittavat yksityiset rahoittajat, eikä kaupungilla ole vaiheesta rahoitus- tai kustannusvastuuta.

7.2 MAANHANKINTA- JA KAAVOITUSVAIHE ELI KEHITYSVAIHE

Suunnitteluvaraus Hämeensaari-hankkeelle pyritään saamaan Q1 2019. Suunnitteluvaraus haetaan vuoden 2021 alkuun asti, jonka aikana kaavoitusprosessin ja hankesuunnittelun toimesta määritellään hankkeen lopullinen laajuus ja sisältö, jotka määrittelevät maanhankinnan ehdot.

Kaavoitus- ja suunnitteluprosessi voidaan käynnistää heti, kun suunnitteluvaraus on myönnetty. Kaavoitus- ja hankesuunnitteluvaiheet kestävät 2021 vuoden alkuun asti ja vaiheen tarkoituksena on yhteistyössä kaupungin kanssa laatia sellainen kaavasisältö, joka voidaan yhteisesti hyväksyä. Hankesuunnitteluvaiheen tarkoituksena on edistää suunnittelua siihen pisteeseen, että hankkeelle syntyy riittävä varmuus sen laajuus-, laatu sekä kannattavuustavoitteista. Hankesuunnittelun päätteeksi voidaan käynnistää suunnitteluvaihe.

Perustettava kehitysyhtiö ottaa kehitysvaiheen kustannusvastuun itselleen, eikä kaupungilla ole vaiheesta kustannusvastuuta.

7.3 RAKENTAMINEN

Rakentaminen voidaan aloittaa vaiheittain, kun kaava on vahva ja maanhankinnan ehdoista on päästy sopuun. Tavoitteena on rakentamisen käynnistäminen vuoden 2021 aikana. Ensimmäisenä vaiheena toteutetaan hankkeen palvelukeskittymä, joka sisältää areenan, liikunta- ja ravintolatilat sekä toimistot ja päivittäistavarakaupan tilat. Tavoitteena on, että koko hanke on rakennettu ja valmis vuoden 2023 aikana.

Hämeenlinnan kaupungilta haetaan pääomainvestointia rakentamisvaiheeseen samoilla ehdoilla, kuin muilta yksityisiltä rakennusvaiheen pääomainvestoreilta. Hämeensaari-hankkeeseen tarvittava omapääoma on noin 50% hankkeen koko rakennuskustannuksista ilman asuntotuotantoa.

7.4 TOIMINNAN AIKA

Toiminta käynnistyy mahdollisesti vaiheittain vuosien 2023-2024 aikana. Ensimmäisenä valmistuu palvelukeskittymä ja viimeisenä asunnot.