

15.12.2022

Sisällysluettelo

1	Yleistä	3
1.1	Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus	3
1.2	Kilpailun aikataulu ja osallistumishakemuksen jättäminen	3
1.3	Osallistumisoikeus ja osallistujan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset	4
2	Kilpailun kohde.....	5
2.1	Kilpailualueen lähiympäristön kuvaus.....	5
2.1.1	MORE-yrittäjäalueen kuvaus	5
2.1.2	Uusi moottoriteliittymä	6
2.1.3	HCT-alueen sijainti	7
2.2	Kaavallinen tilanne	8
2.2.1	Maakuntakaava.....	8
2.2.2	Yleiskaava	9
2.2.3	Asemakaavallinen tilanne	9
2.3	Kilpailutuksen kohteena oleva maa-alue	10
11		
3	Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet	11
3.1	Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat.....	11
3.2	Osallistujilta vaadittavat asiakirjat	12
3.3	Kilpailuehdotusten omistus- käyttö- ja julkaisuoikeus.....	13
4	Arviointikriteerit ja voittajan valinta.....	13
5	Toimenpiteet kilpailun jälkeen.....	14
5.1	Kehittämisvaraus	14
5.2	Esisopimus, tontin vuokraus ja tontinluovutus sekä toteuttamisvelvoite.....	15
5.3	Tonttien hinnoittelu	16

5.4	Esirakentamisen periaatteet	17
6	Lisätiedot ja liitteet	17

1 Yleistä

1.1 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus

Hämeenlinnan kaupunki ja Linnan Kehitys Oy järjestävät yhteistyössä tontinluovutuskilpailun löytääkseen MORE:n yritysalueen uuden liittymän luo muodostuvalle alueen ”portille” kilpailun tavoitteiden mukaisen, teknis-taloudellisesti toteutuskelpoisen ratkaisun ja sille toteuttajan. Kilpailun tavoitteena on löytää kilpailualueelle toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu, joka luo imagoa uudelle kehittyvälle yritysalueelle.

Hämeenlinnan MORE-yritysalue on maakunnan ykköshanke ja sen tavoitteena on olla suurin yritysalue Suomessa. MORE-alueen sydämen luo sen uusi tuleva moottoriteliittymä palvelualueineen.

Hämeenlinnan kaupunginhallitus päätti kilpailutuksen järjestämisestä 24.10.2022 § 418. Päätos on luettavissa hakukoneen kautta osoitteessa www.hameenlinna.fi/ Esityslistat, pöytäkirjat ja kuulutukset.

1.2 Kilpailun aikataulu ja osallistumishakemuksen jättäminen

Kilpailumenettelyn vaiheet:

- Kilpailu alkaa osallistujien hyväksymisvaiheella. Osallistumishakemukset tulee jättää **17.2.2023 klo 14 mennessä** ensisijaisesti [www-osoitteessa: www.more.tiedottaa.fi](http://www.more.tiedottaa.fi)
- Voit vaihtoehtoisesti toimittaa osallistumishakemuksen sähköpostilla 17.2.2023 klo 14 mennessä osoitteeseen: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
- Osallistumishakemuksen jättäneille ilmoitetaan hyväksynnästä/ hylkäämisestä viimeistään 10.3.2023
- Osallistujien hyväksymisen jälkeen kilpailijat esittävät kilpailuehdotuksena alueelle luonnossuunnitelman. **Kilpailuehdotukset on jätettävä arvioitavaksi viimeistään 9.6.2023 klo 14.** Varsinaiseen kilpailuvaiheeseen hyväksytyille kilpailijoille ohjeistetaan erikseen kilpailua koskevien kysymysten jättämisen aikataulu ja kilpailuehdotusten jättäminen

- Tavoitteena on, että Hämeenlinnan kaupunginhallitus päättää kilpailun voittajasta ja alueen varaamisesta hankkeen jatkokehittämistä varten elo-syyskuussa 2023. Määräalan luovuttamista koskevat sopimukset on tarkoitus neuvotella tonttivarauksen aikana ja myyntiperiaatteet vahvistetaan tämän jälkeen kaupunginhallituksessa.

1.3 Osallistumisoikeus ja osallistujan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset

Kilpailu on suunnattu rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tai näiden muodostamille ryhmille, joilla on käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset rakennushankkeen toteuttamiseksi.

Kilpailijan tulee täyttää toiminnassaan osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaiset velvoitteet sekä verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevat sekä muut vastaavat lakisääteiset yhteiskuntavelvoitteet.

Osallistumishakemuksesta on käytävä ilmi seuraavat asiat:

1) Kilpailijayrityksen tai -yritysten

- Selvitys siitä, että kilpailijalla on käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan hankkeen kilpailuohjelman, esittämänsä kilpailuehdotuksen ja solmittavien sopimusten mukaisesti.
- Kilpailijan toteuttamat referenssihankkeet, enintään 3 kpl, enintään 10 vuotta vanhoja
- Projektipäällikön nimi sekä selvitys työkokemuksesta, koulutuksesta ja muista mahdollisista pätevyyksistä
- yhteyshenkilön nimi, sähköpostiosoite ja puhelinnumero

2) Jos kilpailijana on ryhmittymä, niin ryhmittymän kunkin ryhmän jäsenen rooli hankkeessa on selostettava

3) Pääsuunnittelijan/arkkitehdin nimi sekä selvitys työkokemuksesta, koulutuksesta ja muista mahdollisista pätevyyksistä

Kilpailun järjestäjällä on oikeus pyytää kilpailijoilta tarvittavia täydennyksiä ja lisäselvityksiä taloudellisten, rahoituksellisten ja yhteiskuntavelvoitteiden edellytysten täyttymisen arviointia varten. Voittajan on joka tapauksessa toimitettava kaupungille selvitys luottotiedoistaan sekä selvitys yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisesta.

2 Kilpailun kohde

2.1 Kilpailualueen lähiympäristön kuvaus

2.1.1 MORE-yritysalueen kuvaus

Ote Hämeenlinnan kaupungin antamasta Moreenin tiesuunnitelmaa koskevasta lausunnosta (kaupunginhallitus 6.6.2022 § 264):

”MORE on Hämeenlinnan ja Janakkalan suurin 2000- luvun yhteishanke. MORE on yritysalue, joka on pinta-alaltaan n. 700 ha ja siellä on jo tällä hetkellä n.90 yritystä ja lähes 1500 työpaikkaa. Tavoitteena on kasvaa n. 1 100 ha alueeksi ja yli 3000 työpaikan yritysalueeksi.

Paitsi että kyseessä on Hämeenlinnan kaupunkiseudun suurin ja merkittävin elinvoimahanke, jonka edistäminen on seudun kunnille erittäin tärkeää, on kyseessä myös Suomen väestöllisessä keskipisteessä sijaitseva merkittävä valtakunnallinen kokonaisuus. MOREn avulla on mahdollisuus kehittää Suomen logistiikkaverkkoa kestävämmäksi, hillitää pääkaupunkiseudun rahtiliikenteen ruuhkautumista ja kehittää koko Suomen pääväylää teollisuuden ja logistiikan kannalta vaikuttavammaksi.

Yhtenäisen yritysalueen voimalliselle kehittämiselle on ratkaisevan tärkeää saada avattua eritasoliittymä valtatielle 3. Liittymän saaminen on yksi tärkeimmistä yritysalueen kehittämistä ja laajenemista edistävästä tekijöistä, ilman sitä alue ei pääse kehittymään siten, kun potentiaalia on. Liittymä tulee nivomaan yritysalueen valtakunnallisesti ja kansainvälisesti tärkeäksi ja houkuttelevaksi kokonaisuudeksi. Alue toimii jo nyt logistiikkakeskuksena koko eteläisen Suomen osalta (mm. Fiskars Groupin, TammerBrandsin, Lidl:n logistiikkakeskus). Alueella liikkuu raskasta liikennettä päivittäin noin 700-800 ajoneuvoa.

Esitetty tiesuunnitelma palvelee erinomaisesti ei pelkästään tätä suurta yritysaluetta vaan koko kotimaamme logistiikkaa ja tuotantoa, koska se sijaitsee pääväylän keskiössä. Perinteinen logistiikka on saanut rinnalleen sähköiseen kauppaan liittyvän logistiikan, mikä tarkoittaa mm.

kuljetusten määrän ja toimitusnopeuden kasvua. Jatkuvasti kehittyvät logistiikkatoiminnot vaativat enemmän, toimitusketjujen optimoinnilta, palveluilta, tieliittymiltä ja infralta, jo pelkästään HCT-kuljetusten lisääntyessä. Suunnitelmassa oleva HCT alue vähentää suurten rekkojen ylimääräistä ajoa ja syntyviä päästöjä pääkaupunkiseudulla ja pääväylällä sekä sen läheisyydessä. Alue voi myös toimia suunnannäyttäjänä ja näyteikkunana uusien, vähähiilisten ratkaisujen ja innovaatioiden soveltamiselle.”

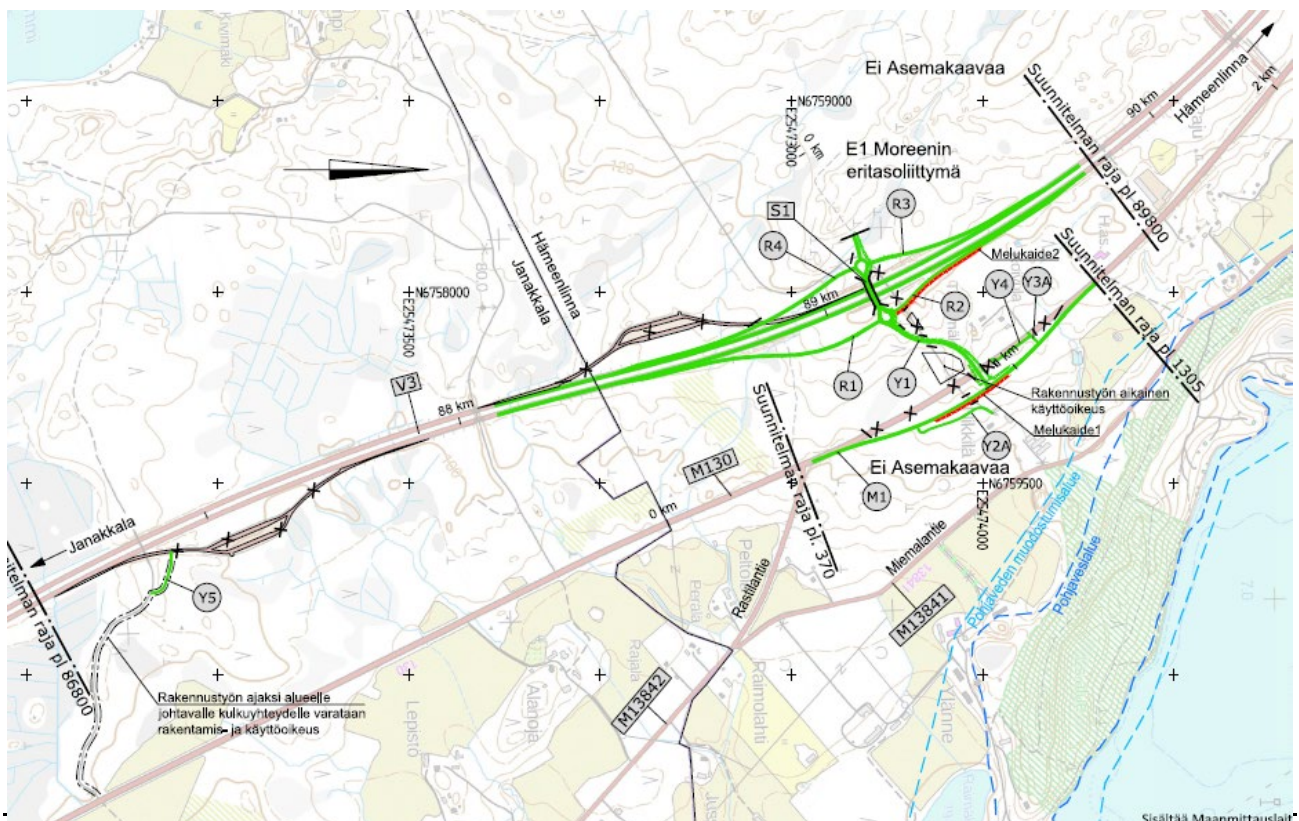
2.1.2 Uusi moottoritieliittymä

E12 -moottoritien MORE-aluetta palvelevan uuden moottoritieliittymän suunnittelu on käynnissä. Tavoitteena on rakentamisen käynnistyminen vuoden 2024 aikana ja liittymän valmistuminen vuoden 2025 lopussa. Uusi liittymä sijaitsee Hämeenlinnan ja Janakkalan rajan tuntumassa.

Hyväksymiskäsittelyssä olevaan tiesuunnitelmaan kuuluu ramppien, risteyssillan, bussipysäkkien ja kevyen liikenteen järjestelyjen lisäksi yhteys 130-tielle. Jatkosuunnittelussa huomioidaan lisäksi Taipaleentien jatkaminen uudelle liittymälle, sekä moottoritien levähdysalueet korvaava HCT – pysäköintialue.

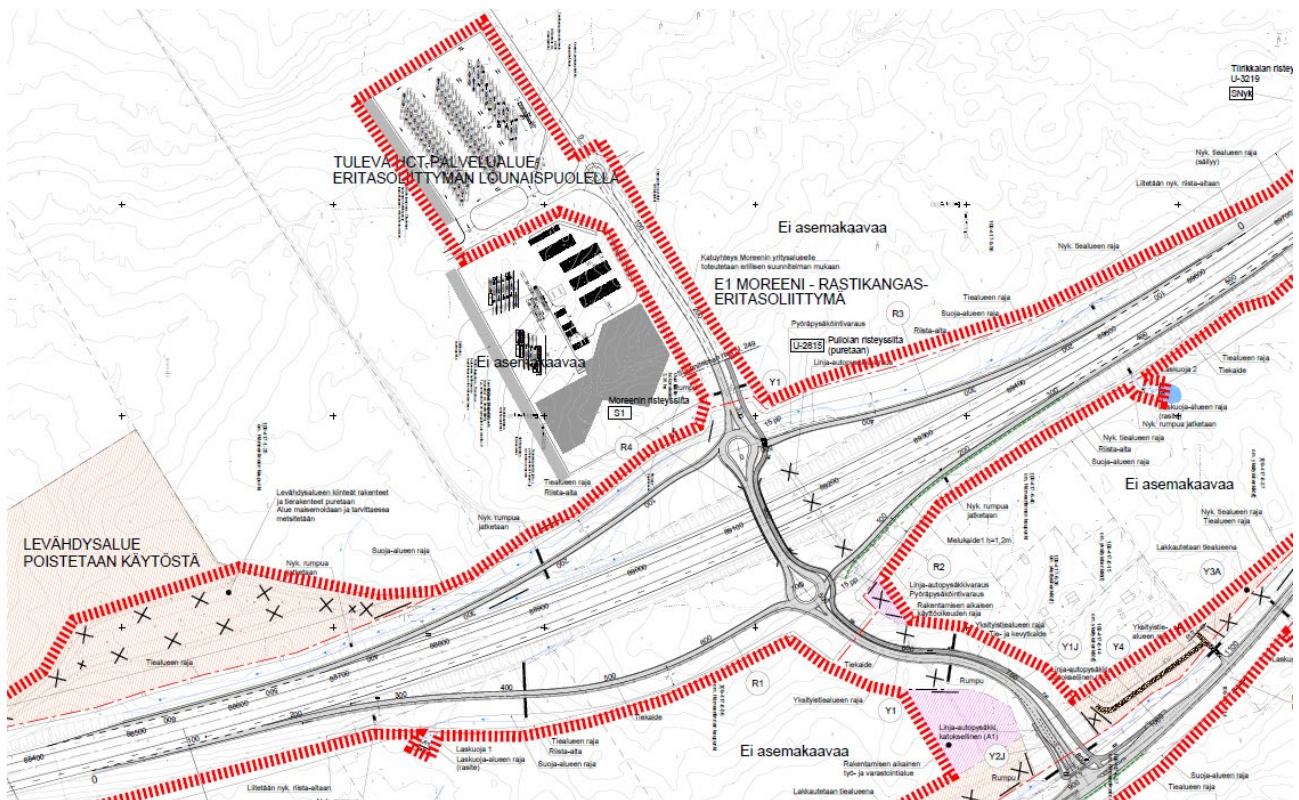
Kuvat (WSP Finland Oy) alla (pohjoinen on kuvissa oikealla):

- ote tiesuunnitelma-aineiston yleiskartasta, jossa suunnittelualueeseen kuuluvat osat moottoritiestä ja tiestä 130 on merkitty vihreällä



-

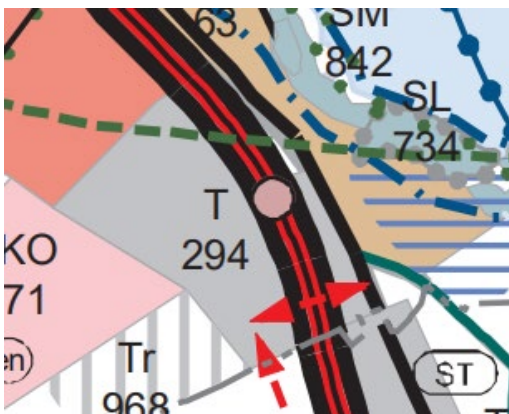
Oheisessa kuvassa (WSP Finland Oy) on esitetty HCT-palvelualueen sijoittuminen suhteessa uuteen moottoriteliittymään sen lounaispuolella. Pohjoinen on kuvassa oikealla.



2.2 Kaavallinen tilanne

2.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040, jonka materiaali on saatavilla Hämeen liiton sivuilta: [Maakuntakaava 2040 - Hämeen liitto \(hameenliitto.fi\)](https://hameenliitto.fi). Suunnittelualueella moottoritien länsipuolella on määräys *T* ”Merkinnällä osoitetaan seudullisesti ja maakunnallisesti merkittäviä teollisuus- tai varastotoimintojen alueita”



2.2.2 Yleiskaava

Tiesuunnitelman alueella on voimassa Kantakaupungin yleiskaava 2035, joka on tullut voimaan 29.9.2018. Yleiskaavan aineisto on Hämeenlinnan kaupungin sivuilla: [Yleiskaava - Hämeenlinna \(hameenlinna.fi\)](https://www.hameenlinna.fi/yleiskaava). Tiesuunnitelma on yleiskaavan mukainen. Suunnittelualueella moottoritien länsipuolella on voimassa määräykset **EV** "Suojaviheralue" ja **Tr** "Elinkeinojen reservialue"



2.2.3 Asemakaavallinen tilanne

Asemakaavan nro 2588 *Moreenin eteläosa* kaavaehdotus oli Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä 14.12.2022 § 219. Lautakunta päätti asettaa kaavan ehdotuksena nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Kaupunkirakennelautakunnan esityslistat ja päätöspöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa www.hameenlinna.fi/ kohdassa *Esityslistat, pöytäkirjat ja kuulutukset*. Asemakaavan nro 2588 ehdotusvaiheen materiaali on tämän kilpailuohjelman liitteenä ja julkaistu myös Hämeenlinnan kaupungin internet-sivuilla: www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat/moreenin-etelaosa-ak-ja-akm2588

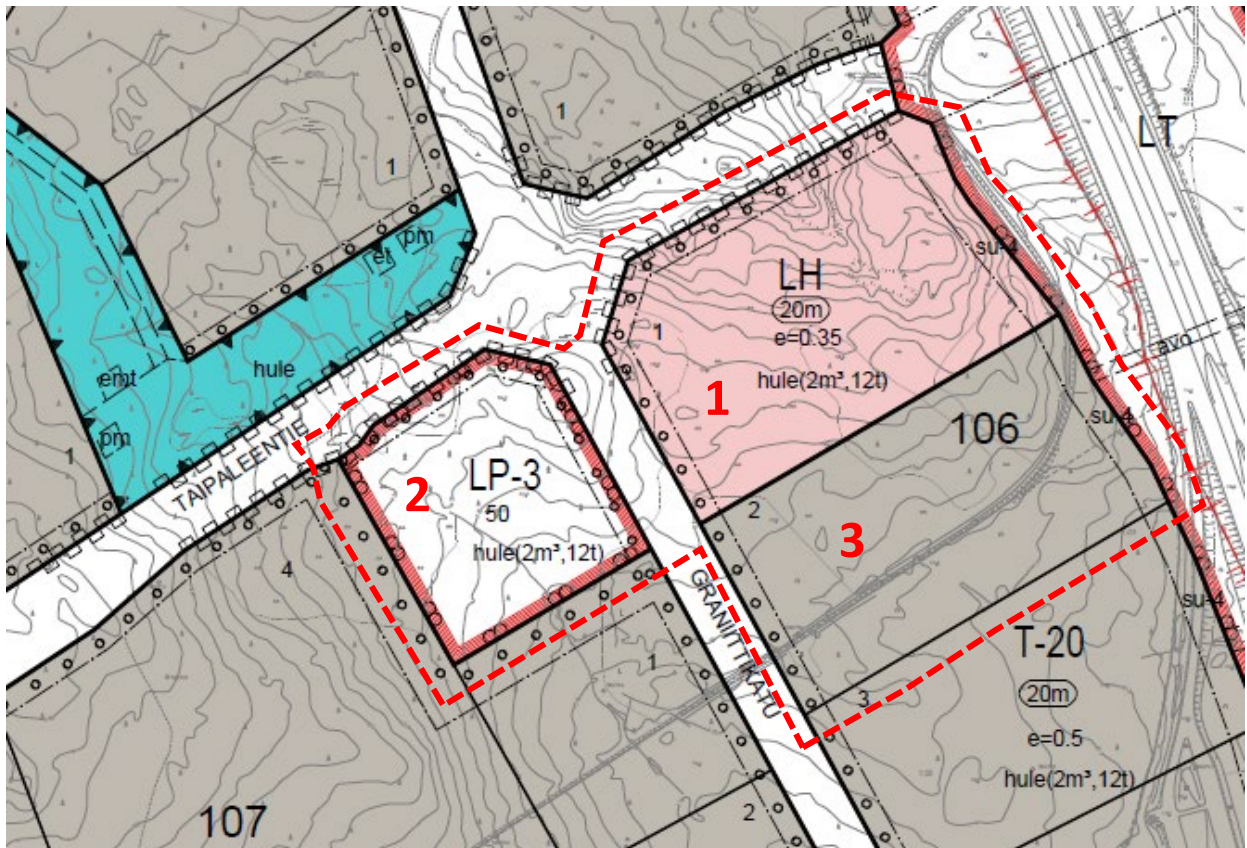
Tavoitteena on kaavan eteneminen hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2023 kevään aikana. Kaavan hyväksymisestä päättää Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto.

Kaava-alueelle tulee ohjeellinen tonttijako. Tonttijaon muutos kilpailualueella vaatii kuitenkin asemakaavan muutoksen.

2.3 Kilpailutuksen kohteena oleva maa-alue

Kilpailualue on merkitty punaisella katkoviivalla seuraavan sivun kuvaan, joka on ote vireillä olevan asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Ehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä 13.12.2022. Kilpailualueeseen kuuluvat (punaiset numerot karttapohjalla):

- 1) kortteli 106/ tontti 1, LH (pinta-ala asemakaavaehdotuksessa 41 734 m² eli 4,17 ha, tehokkuusluku $e=0,35$). Tonttia koskeva määräys asemakaavaehdotuksessa:
"Huoltoasemarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa huoltamotoimintaan liittyviä kahvila-, ravintola- ja myymälätiloja 3000 k-m²"
- 2) kortteli 107/ tontti LP-3 (pinta-ala asemakaavaehdotuksessa 23 004 m² eli 2,3 ha). Tonttia koskeva määräys asemakaavaehdotuksessa: *"Yleinen pysäköintialue, jolle voidaan sijoittaa raskaan liikenteen pysäköintiä ja polttoaineen jakelun kylmäasema"*
- 3) kortteli 106/ tontti 2 (pinta-ala asemakaavaehdotuksessa 37 058 m² eli 3,7 ha, tehokkuusluku $e=0,5$). **Tämä tontti kuuluu kilpailualueeseen, mutta sille ei tarvitse kilpailuehdotuksessa esittää luonnossuunnitelmaa tai toiminnallista konseptia.** Tonttia koskeva määräys asemakaavaehdotuksessa on T-20: *"Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely-, myymälä- ja tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 2000 m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa."*



3 Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet

3.1 Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat

MORE-alueen sydämen luo sen uusi tuleva moottoriteliittymä palvelualueineen, josta syystä kilpailualueelle tavoitellaan toimivaa kaupallista keskittymää ja palveluita yksityisautoilijoille sekä ammattiliikenteelle. Kilpailijoilta odotetaan esityksiä, jotka sisältävät **LH- ja LP-3-alueille**:

- 1) Kahvila- ja ravintolapalvelut ja mahdollinen erikoiskauppa
- 2) Monipolttoainejakelu (kaasu, bensiini, diesel, sähkö)
- 3) HCT (High Capacity Transport) -palvelut levähdysalueineen
- 4) Mahdolliset muut kysyntään pohjautuva palvelut

Levähdyspaikat

- Kilpailuehdotukseen on sisällyttävä uuden liittymän rakentamisen yhteydessä poistuvat levähdyspaikat: minimissään 24 kpl HCT (High Capacity Transport) ajoneuvolle mitoitettua paikkaa (à 34,5 m). Levähdyspaikkoja voi esittää myös LH-tontille.
- Kaupunki tulee vastaamaan yllä mainittujen levähdyspaikkojen toteuttamis- sekä ylläpitokustannuksista. Toteuttamisesta sekä paikkojen ylläpidosta sovitaan tarkemmin voittaneen kilpailijan kanssa kehittämisvarauksen aikana.

Kilpailualueelle ei voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä (eli myymälätilat yli 4 000 k-m²).

Kilpailija voi laatia asemakaavaluonnoksesta poikkeavan ehdotuksen. Asemakaavasta poikkeava ehdotus ei kuitenkaan voi sisältää kaavaluonnoksesta poikkeavia katualueiden muutoksia.

Kilpailuehdotuksessa ei tarvitse esittää luonnossuunnitelmaa tai toiminnallista konseptia yllä kohdassa 2.3 esitetyle alueelle 3) ”kortteli 106/ tontti 2 ”

3.2 Osallistujilta vaadittavat asiakirjat

Kilpailuehdotus

- Kilpailuun osallistuvien tulee toimittaa kilpailuehdotus A3-koossa tulostettavissa olevana pdf-tiedostona. Esityksestä tulee selvitä tekstein, kaavioin, tasopiirustuksin ja havainnekuvin imagollinen ja toiminnallinen konsepti ja arkkitehtoninen/kaupunkikuvallinen idea kehittämisestä.
- Ehdotuksessa tulee esittää rakennusten sijoittuminen ja laajuustietoarviot, kulkuväylät sekä huolto- ja levähdysalueet sekä lisäksi suunnitellut tiloihin mahdollisesti sijoittuvat yritykset. Esitystapa, tarkkuus ja materiaalin laajuus ovat muutoin vapaasti harkittavissa. Pääpainon tulee olla ideatason havainnollistamisessa, ei esimerkiksi teknisten ratkaisuiden tai yksityiskohtien tutkimisessa.

Kaupallinen tarjous

- Kilpailuun osallistuvien tulee toimittaa kilpailuehdotuksen yhteydessä tarjouksensa rakennusoikeuksien yksikkö hinnasta sekä rakennusoikeuksien perusteella laskettu kokonaishinta kohdassa 2.3 esitetyllä alueella 1) kortteli 106/ tontti LH.

3.3 Kilpailuehdotusten omistus- käyttö- ja julkaisu-oikeus

Kilpailijan laatiman kilpailuehdotuksen luonnos- ja projektisuunnitelmat jäävät kilpailijan omaisuudeksi ja ehdotusten tekijänoikeudet tekijälle. Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta ehdotuksiin, mutta kilpailun järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa.

Mikäli suunnitelma sisältää voimassa olevan lainsäädännön mukaisia liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla yksilöity selvitys ja se tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

Kilpailuun osallistumisesta ei makseta palkkiota.

4 Arviointikriteerit ja voittajan valinta

Osallistumishakemusten arvioinnin ja päätökset kilpailuun hyväksymisestä tekee kilpailun arviointiryhmä. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida osallistumishakemusten sisältämät kilpailusta kiinnostuneiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttyminen ja arvioida heidän taloudellisia edellytyksiään toteuttaa hanke. Osallistumisedellytysten täyttyminen arvioidaan kokonaisarviointiin perustuen. Ehdokas suljetaan pois kilpailusta, jos tämä ei täytä ehdokkaan soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia.

Kilpailun arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset ja valitsee voittajaksi esitettävän kilpailijan.

Päätöksen kilpailun voittajasta tekee kaupunginhallitus.

Arviointiryhmään kuuluvat:

Hämeenlinnan kaupunki/

- kaupunkirakennejohtaja Tarja Majuri
 - maankäytön suunnittelujohtaja Niklas Lähteenmäki
 - yhdyskuntajohtaja Mikko Keränen
-

- geodeetti Elina Kasteenpohja
- projektipäällikkö Antti Kaukiainen
- yleiskaavasuunnittelija Katja Ojala

Linnan Kehitys Oy/

- johtaja, sijoittumispalvelut Ari Räsänen

Arviointiryhmä voi käyttää apunaan myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta tehdä arviointiryhmään ja asiantuntijoihin muutoksia.

Kilpailuehdotukset arvioidaan seuraavien kriteerien pohjalta:

- Toiminnallinen konsepti, kokonaiskonseptin ja esitettyjen toimintojen toteutettavuus ja uskottavuus
- Palveluntuottajat ja niiden tarjoamat palvelut
- Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu
- Levähdyspaikkojen istuvuus ja sopivuus kilpailualueen toiminnalliseen konseptiin

Mikäli kilpailuehdotukset ovat muutoin tasaveroiset, voidaan kilpailu ratkaista tarjottujen kerrosneliöhintojen perusteella lasketun euromääräisen tarjouksen perusteella.

Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina ja Kaupungilla on oikeus hylätä kaikki ehdotukset ja keskeyttää kilpailu missä tahansa vaiheessa. Mikäli kaupunki ja kilpailun voittanut taho eivät pääse yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, kaupungilla on oikeus jatkaa neuvotteluja toiseksi parhaan kilpailuehdotuksen jättäneen osallistujan kanssa. Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho korttelin toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.

5 Toimenpiteet kilpailun jälkeen

5.1 Kehittämisvaraus

Kilpailualueen korttelin 106 LH- ja korttelin 107 LP-3-alueet varataan kilpailun voittajalle vuoden 2024 loppuun asti hankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.

Kilpailualueen **korttelin 106 tontti 2** varataan kilpailun voittajalle vuoden 2025 loppuun asti hankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.

Toteuttaja vastaa tulevien tonttien ja rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisuista. Päätöksen kilpailun voittajalle myönnettävästä kehittämisvarauksesta tekee kaupunginhallitus.

Mikäli voittanut kilpailuehdotus poikkeaa kilpailualueesta koskevasta kaavaluonnoksesta, kilpailualueelle lähdetään toteuttamaan kaavamuutosta. Kilpailualueen suunnittelun ja asemakaavoituksen lähtökohtana pidetään kilpailun voittanutta ehdotusta ja kaava laaditaan Hämeenlinnan kaupungin toimesta yhteistyössä kilpailun voittaneen ja kehittämisvarauksen saaneen tahon kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena. Myös **korttelin 106 tontille 2** voidaan toteuttaa kaavamuutos myöhemmin kaupungin kanssa neuvoteltavin ehdoin.

Asemakaavan valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen.

5.2 Esisopimus, tontin vuokraus ja tontinluovutus sekä toteuttamisvelvoite

Kilpailun voittajalle myönnettävän kehittämisvarauksen aikana neuvotellaan tontinluovutuksen ehdot. Korttelin 106 LH- ja tontti 2 määräalat tullaan luovuttamaan myymällä, muodostettavien tonttien pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tai näiden yhdistelmällä kilpailun voittajalle tai voittajan osoittamalle taholle. Korttelin 107 LP-3-alue tulee jäämään kaupungin omistukseen. LP-3-alueelle sijoitettavan muun kuin levähdyspaikkojen vaatiman toiminnan alan luovutus järjestetään myöhemmin neuvoteltavalla tavalla, esim. vuokraamalla tai rasitejärjestelyin. Mikäli kaupungin edellyttämiä levähdyspaikkoja sijoitetaan korttelin 106 LH-tontille, niille muodostetaan tarvittavat rasitejärjestelyt.

Kilpailun voittanut toteuttaja vastaa kilpailuehdotuksen mukaisista toteutusjärjestelyistä, tonttien muodostamisesta sekä tarvittavista rasitejärjestelyistä. Kilpailun voittajalle myönnettävin kehittämisvarausten aikana neuvotellaan esisopimukset määräalojen luovuttamisesta tai tonttien pitkäaikaisesta vuokrauksesta. Esisopimuksen tai tontinvuokrasopimuksen hyväksymisestä päättää

Kaupunginhallitus. Kaupungin tavoitteena on, että esisopimukset neuvotellaan ja saatetaan päätöksentekoon seuraavasti

- Korttelin 106 LH- ja korttelin 107 LP-3- alueilla vuoden 2024 aikana
- Korttelin 106 tontti 2 vuoden 2025 aikana

Tavoitteena on, että määräalojen kaupat tai pitkäaikaiset vuokrasopimukset toteutetaan seuraavasti

- Korttelin 106 LH- ja korttelin 107 LP-3- alueilla vuoden 2025 aikana
- Korttelin 106 tontilla 2 vuoden 2026 aikana

Kaupungin tavoitteena on, että korttelin 106 LH- ja korttelin 107 LP-3-alueiden toteuttamisen pitää olla valmis viimeistään vuoden kuluttua uuden liittymän valmistumisesta ja korttelin 106 tontin 2 viimeistään kahden vuoden kuluttua uuden liittymän valmistumisesta.

5.3 Tonttien hinnoittelu

Myytävän määräalan hinnoittelu

1) Kortteli 106/ tontti LH

- Kilpailuun osallistuvien tulee toimittaa kilpailuehdotuksen yhteydessä tarjouksensa rakennusoikeuksien yksikkö hinnasta sekä rakennusoikeuksien perusteella laskettu kokonaishinta. Tarjouksen tulee olla vähintään 40 €/k-m2.
- Kauppahintaa peritään vähintään tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan tai jos se rakennusluvassa ylitetään, myös tämän ylityksen osalta.

2) kortteli 107/ tontti LP-3

- Määräalaa jää kaupungin omistukseen. Tontin laskennallinen arvo 0 €/m2.

3) kortteli 106/ tontti 2

- Kauppahintaa peritään tontin pinta-alan mukaan 12 €/m2.

Pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen vuokran määrä

- Tonttien vuotuinen vuokra on 5 % tontin laskennallisesta arvosta.
-

5.4 Esirakentamisen periaatteet

Kaupunki vastaa kilpailualueen katujen toteutuksesta. Kaupunki vastaa levähdyspaikkojen toteutuksesta, ellei voittaneen kilpailijan kanssa toisin neuvotella. Uuden liittymän ja kilpailualueen katujen sekä levähdyspaikkojen tavoitteellinen valmistumisaika on syksyllä 2025. Kilpailualueella on mahdollista aloittaa rakentaminen arvion mukaan vuoden 2025 lopussa. Kaupunki ei vastaa kilpailijalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista liittymän tai yleisten alueiden rakentamisen viivästyisestä.

Kaupungilla ei ole tiedossa, että kilpailualueen maaperä olisi pilaantunut. Mikäli maaperässä todetaan pilaantumista, kaupunki vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

6 Lisätiedot ja liitteet

Lisätietoja antavat:

Linnan Kehitys Oy/ johtaja, sijoittumispalvelut Ari Räsänen, ari.rasanen@linnan.fi p. 040 866 7501
Hämeenlinnan kaupunki/ projektipäällikkö Antti Kaukiainen, antti.kaukiainen@hameenlinna.fi
p. 050 5949075

Kilpailuohjelman liitteet

Asemakaavaehdotuksen (kaupunkirakennelautakunta 14.12.2022 § 219) materiaali, joka on saatavilla myös Hämeenlinnan kaupungin internet-sivuilla osoitteessa

<https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat/moreenin-etelaosa-ak-ja-akm-2588/>

- Liite 1: Kaavaselostusehdotus
 - Liite 2: Kaavakarttaehdotus
 - Liite 3: Kaavamääräykset
 - Liite 4: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - Liite 5: Vuorovaikutusraportti
 - Liite 6: Maanteiden 130 ja 292 liikenneselvityksen päivitys 2020
-

- Liite 7: More Masterplan 2030 Hämeenlinna – Janakkala 8.12.2020
 - Liite 8: Moreeni eritasoliittymän tiesuunnitelma
 - Liite 9: Moreeni vesihuollon yleissuunnitelma
 - Liite 10: Moreenin tasaus-, kiertotalous- ja hulevesisuunnitelma
 - Liite 11: Aluevarausuunnitelma
 - Liite 12: Luontoselvitys 2022
 - Liite 13: Liikenteen vaikutusarviointi
 - Liite 14: Rakentamistapaohje
 - Liite 15: Kaukomaisematarkastelu
 - Liite 16: Natura-tarvearvio
-