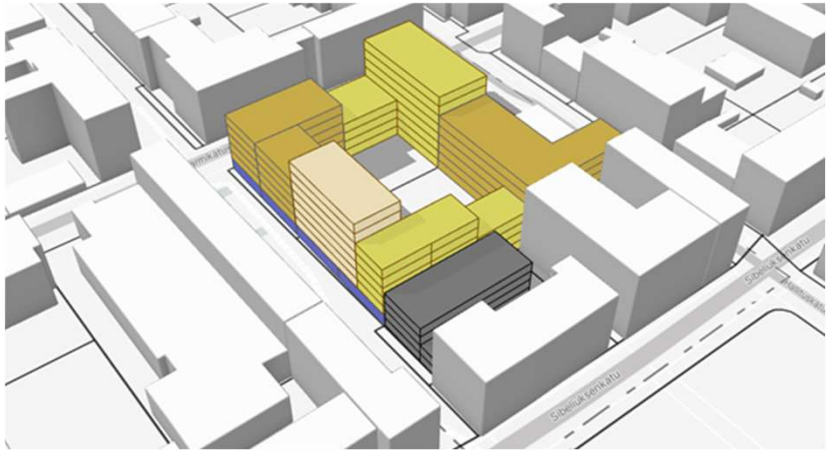
Hämeenlinnan Ykköskortteli

Markkinavuoropuhelu



AINS GROUP

Mikko Ahola & Markus Saari / A-Insinöörit Oy, Hankekehitysyksikkö / 6.3.2026

Lähtötiedot

Tausta ja lähtötiedot

Markkinavuoropuhelu koskee Hämeenlinnan Ykköskorttelia ja tarkemmin kiinteistöjä 109-3-1-2002 ja 109-3-1-2003.

Ykköskortteli sijaitsee aivan Hämeenlinnan keskustan ytimessä, kävelykatu Reskan ja Hallituskadun välissä. Alue tunnetaan erityisesti entisestä Kauppakeskus Linnasta, joka on ollut viime vuosina tyhjillään. Korttelin kehittäminen on merkittävä hanke Hämeenlinnan kaupungille ja tavoitteena on löytää toteuttaja, joka saa korttelin rakentumisen nopeasti käyntiin ja pystyy toteuttamaan korttelin laadukkaasti.

Ykköskortteli siirtyi vuonna 2025 Hämeenlinnan kaupungin omistukseen.

KIINTEISTÖT

Kiinteistötunnukset: 109-3-1-2002 ja 109-3-1-2003

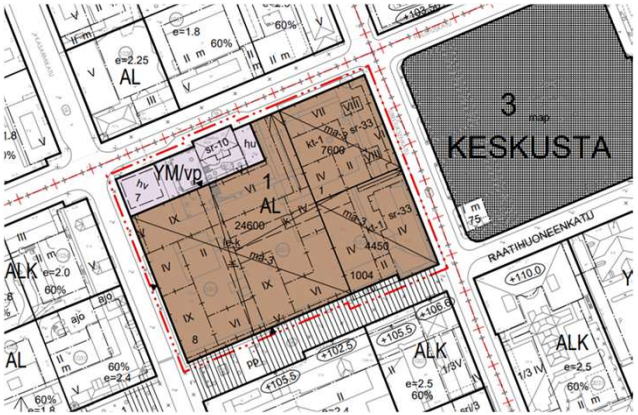
Pinta-ala yhteensä: 6200 m^2

Asemakaava: AL

Rakennusoikeus: 24 600 k-m^2

ILMAKUVA

ASEMAKAAVA



Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty vuonna 2025) on kiinteistön käyttötarkoitus osoitettu kaavamerkinnällä AL eli Asuin-liike ja toimistorakennusten korttelialue.

ma/a merkinnällä on sallittu maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.

Kiinteistöille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 24 600 k-m2.

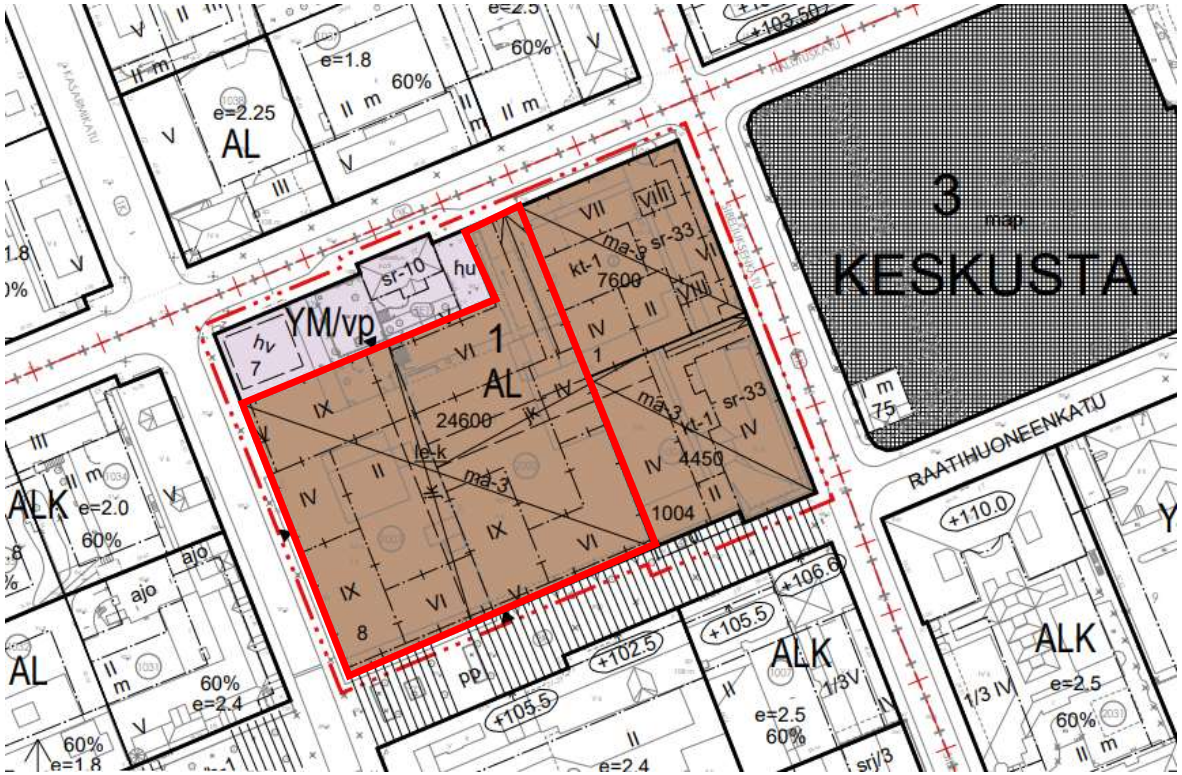
Suurin sallittu kerrosluku on IX.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

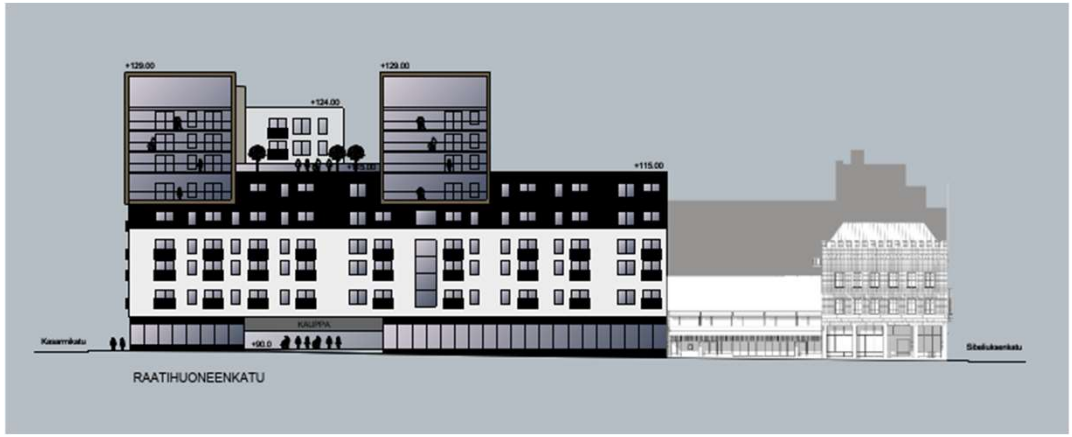
- Asuinrakentaminen: 1ap/120kem2
- Liiketilat ja palvelut: 1ap/70kem2
- Toimistorakentaminen: 1ap/100kem2
- Mikäli autopaikat ovat nimeämättömiä, voidaan nimeämättömien autopaikkojen osalta autopaikkavaatimusta laskea 20%

AL-korttelialueella ensimmäiseen kerrokseen (katutasoon) tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Asuntoja ei saa sijoittaa katutason kerrokseen.

ASEMAKAAVA

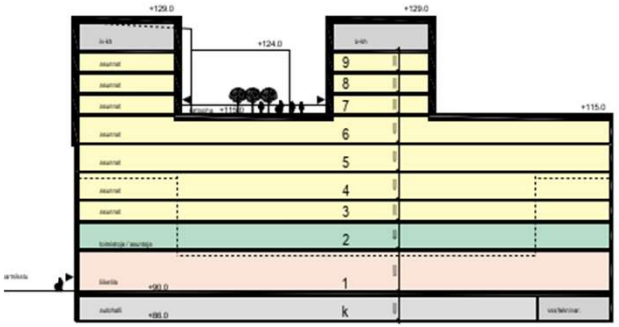


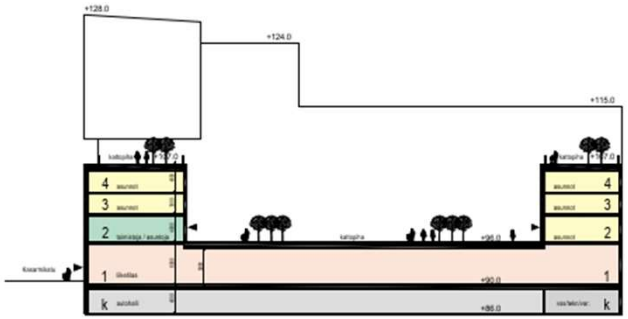
Asemakaavan viitesuunnitelma



Kohteesta on laadittu asemakaavatyön yhteydessä viitesuunnitelma. Viitesuunnitelman on todettu olevan haastava toteuttaa, joten tulevassa kilpailussa toteuttajatahot saavat esittää omat ratkaisut korttelin rakentamiseen. Viitesuunnitelmaa ei siis tarvitse yrittää noudattaa sellaisenaan.

Tärkeimpiä noudatettavia ominaisuuksia on umpikorttelimuoto, liiketilojen sijoittaminen Raatihuoneenkadun varteen, sekä kokonaisuuden laadukas toteutus.





Lähtötietoja ja ideoita korttelin suunnitteluun

Seuraavien ajatusten on tarkoitus ohjata toteuttajaehdokkainen suunnittelua toivottuun suuntaan. Ajatukset ovat alustavia ja myös toteuttajien omat kehitysehdotukset ovat tervetulleita:

- Rakennusoikeuden kokonaismäärä
    - Kortteli on kaavoitettu huomattavan tehokkaaksi. Kaikkea rakennusoikeutta ei ole pakko käyttää. Kilpailutukseen pyritään laatimaan mekanismi joka ei rankaise käyttämättä jäävästä rakennusoikeudesta.
    - Korttelin ulkokehän tulee noudattaa asemakaavan rakennusalueita mutta esimeriksi korttelin sisälle suuntautuvat massat, tai korttelin itäreunan kapeat massat voivat olla kohtia joita kannattaa tarkastella
- Liiketilojen määrä
    - Liiketiloja tulee sijoittaa katutasoon vähintään Raatihuoneenkadun puoleiselle sivulle. Liiketilojen minimimäärää ei ole kaavassa määrätty.
- Toimistorakentaminen
    - Viitesuunnitelmassa esitetty toimistorakentaminen ei ole itseisarvo. Toimistomarkkinoiden tilanne on erittäin haastava, joten korttelin voi toteuttaa myös ilman toimistorakentamista
- Pysäköintipaikkojen rakentaminen
    - Pysäköintipaikat tulee pääasiassa ratkaista korttelin alueella. On kuitenkin mahdollista osoittaa osa paikoista Kaivoparkkiin ns. kaavavelvoitepaikkoina erikseen määritettävällä kustannuksella. Tarkoituksena on saavuttaa tilanne jossa kohtuuttoman vaikeasti rakennetavat autopaikat voidaan jättää toteuttamatta ja osoittaa Kaivoparkista.
- Vaiheistettavuus
    - Vaikka korttelin nopea toteutus on tärkeää, on tunnistettu, että kokonaisuus tulee pystyä vaiheistamaan. Vaiheistettavuuteen liittyviä ajatuksia, esimerkiksi poikkeamia asemakaavassa esitettyjen kerrosluvun vaihtumisen kohdista on mahdollista esittää mikäli se tukee kokonaisuutta
- Hämeenlinnan Asunnot + Vanhusten Asuntosäätiö
    - Kyseiset toimijat ovat kiinnostuneita rakennuttamaan kumpikin oman kohteen kortteliin

Havainnekuvat

Tontinkäyttövaihtoehto 1

VE1 ratkaisussa on tutkittu tontinkäyttövaihtoehtoa, jossa on pyritty yksinkertaistamaan rakentamista sekä yksittäisten hankkeiden, että vaiheistamisen osalta.

Liiketiloja on ratkaisussa sijoitettu ainoastaan Reskan puoleiselle sivulle.

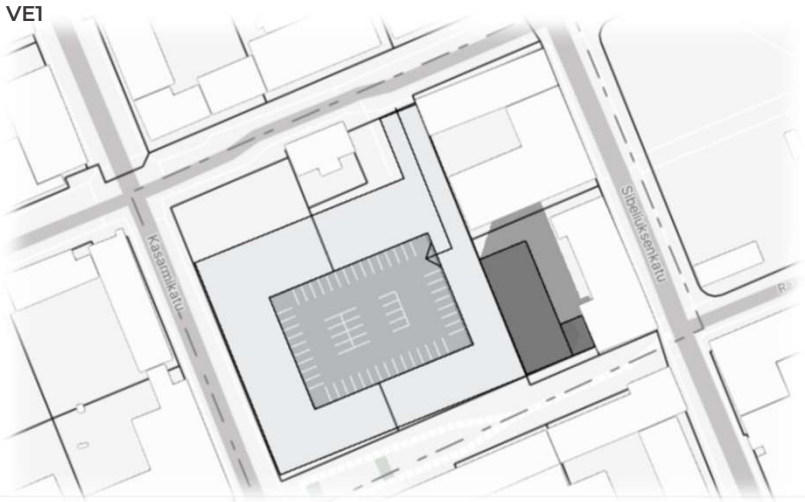
Esitetyssä ratkaisussa rakennusoikeuden kokonaismäärä on n. 18 000 kem2

Tontinkäyttövaihtoehto 1 - pysäköinti

Pysäköintiratkaisua on pyritty yksinkertaistamaan siten, että pysäköintihalli ei sijoitu rakennusten alle. Ajoyhteys on osoitettu samaan kohtaan kuin asemakaavan viitesuunnitelmassa.

Koska vaihtoehdossa 1 liiketilat eivät sijoitu koko korttelin alle, vain ainoastaan rakennusten kivijalkoihin, on pysäköinti mahdollista sijoittaa kahteen tasoon siten, että yksi pysäköintitaso on maan alla ja toinen maanpinnan tasolla. Pysäköintitason päälle voidaan rakentaa pihakansi asuinrakennusten oleskelupihaksi.

Alla olevassa ratkaisussa on 56 autopaikkaa / taso



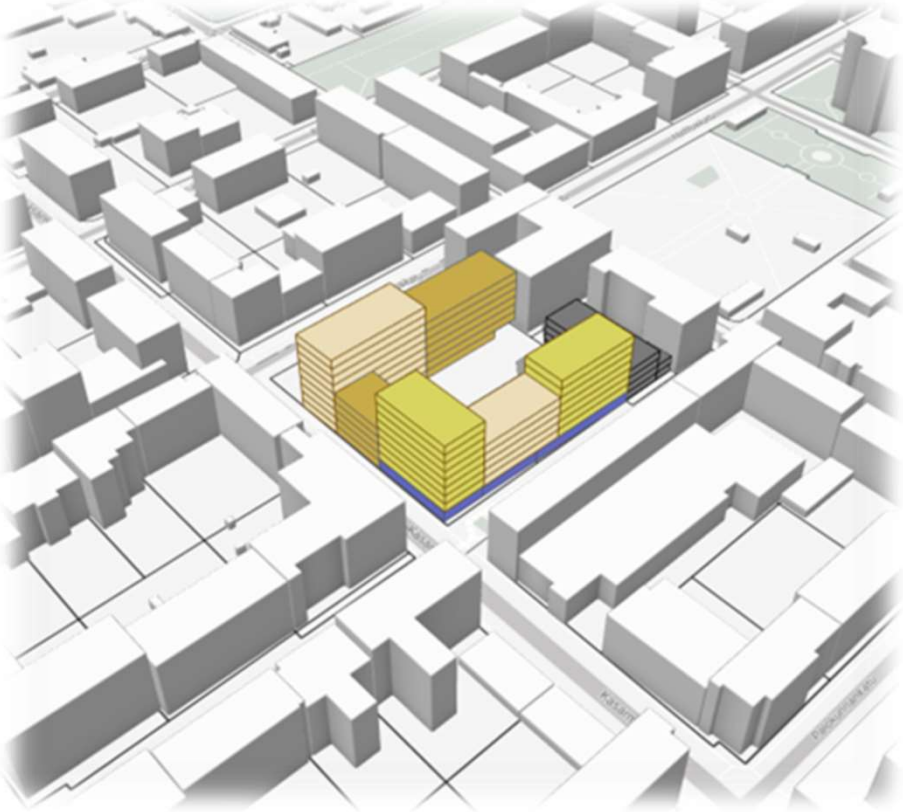
Tontinkäyttövaihtoehto 2

VE3 ratkaisussa on tutkittu vielä vaihtoehdosta 1 yksinkertaistettua versiota. Korttelin itärajalla olevat yksipuoliset rakennukset on poistettu, jotta rakentaminen olisi mahdollisimman tehokasta ja ajoyhteys pysäköintilaitokseen yksinkertaisempi. Ratkaisu jättää myös enemmän tilaa Sibeliuksen syntymäkodin ympärille, joka mahdollistaa alueen käsittelemisen monipuolisemmin.

Rakennusten kerrosluvut ja rakennusalat noudattelevat pääosin asemakaavaa, mutta hankkeiden tarkemman suunnittelun yhteydessä on hyvä varautua vähäisiin poikkeamiin kerroslukujen ja rakennusalueen rajojen suhteen.

Esitetyssä ratkaisussa rakennusoikeuden kokonaismäärä on n. 17 500 kem2

VE3

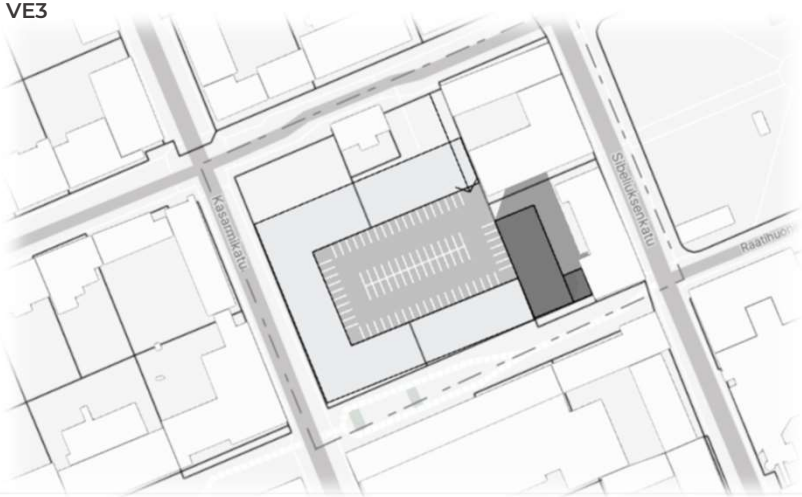


Tontinkäyttövaihtoehto 2 - pysäköinti

Tontinkäyttövaihtoehdossa 2 esitetty massoittelu mahdollistaa tehokkaan pysäköintiratkaisun korttelin sisälle, siten että pysäköintilaitos ei sijoitu rakennusten alle. Ajoyhteyden järjestäminen on esitetyssä ratkaisussa huomattavasti yksinkertaisempi kuin asemakaavan viitesuunnitelmassa.

Alla olevassa ratkaisussa on esitetty 80 autopaikkaa / taso. Esitetyn vaihtoehdon mukainen kokonaispysäköintitarve on 126ap – 156ap riippuen käytetäänkö hankkeissa nimeämättömistä paikoista saatavaa 20% huojennusta. Tarvittaessa siis kaikki luonnoksen vaatimat autopaikat on mahdollista saada mahtumaan tontille kahteen tasoon ilman, että niitä tarvitsee rakentaa rakennusten alle. Toisaalta yhteen tasoon mahtuu suurin osa kortteliin vaadituista paikoista, jolloin loppujen paikkojen osoittaminen korttelin ulkopuolisista pysäköintilaitoksista on myös mahdollista.

VE3



Jatkovaiheet

One-to-one markkinavuoropuhelut

Korttelin toteuttamisen valmistelua ja kilpailuohjelman laatimista varten käydään hankkeesta kiinnostuneiden toimijoiden kanssa one-to-one markkinavuoropuheluita. Markkinavuoropuheluiden tavoitteena on sekä kartoittaa toimijoiden näkemyksiä korttelin toteutukseen liittyvissä asioissa, että vastavuoroisesti tarjota toimijoille mahdollisuus aloittaa jo kilpailuun valmistautuminen esimerkiksi yhteistyökumppaneiden etsimisellä.

One-to one markkinavuoropuheluille on alustavasti varattu seuraavat päivät:

- 16.3.
- 18.3.
- 20.3.
- Mikäli edellä mainitut päivät eivät sovi, voi keskusteluajasta sopia erikseen.

Keskusteluaikoja (n. 1-2h) voi varata olemalla yhteydessä A-Insinöörit Oy:n Mikko Aholaan, 040 844 0279, mikko.ahola@ains.fi tai Hämeenlinnan kaupungin kiinteistöjohtaja Petri Paavilaiseen, 040 353 0465, petri.paavilainen@hameenlinna.fi.

Markkinavuoropuhelut käydään maaliskuun aikana, jonka jälkeen tullaan laatimaan varsinainen kilpailuohjelma.

Toteuttajakumppanin valinta

Korttelin päätoteuttaja tullaan kilpailuttamaan vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Hämeenlinnan kaupungin tavoitteena on löytää taho, joka vastaa korttelikokonaisuuden rakentamisesta.

Kilpailutuksen voittajan kanssa tullaan laatimaan sopimus korttelin toteuttamisesta. Sopimuksen avulla voittaja tulee saamaan pidon korttelikokonaisuuteen ja pääsee edistämään tarkempaa suunnittelua, sekä laatimaan tarvittavia sopimuksia yhteistyökumppaniensa kanssa.

Kilpailuohjelma tarkentuu markkinavuoropuheluiden perusteella. Arvioitavina osa-alueina ovat alustavasti seuraavat tekijät.

Tarjoajan vakavaraisuus

- Liikevaihto ja tulos viimeisten 3 vuoden ajalta
- Luottoluokitus

Referenssit

- Referenssit vaativien keskustahankkeiden toteutuksesta

Tarjoajan tulee laatia korttelin suunnitelmaehdotus, josta arvioidaan seuraavat tekijät:

Aikataulu ja vaiheistus

- Tavoitteena mahdollisimman nopea rakentuminen
- Esitettävä suunnitelma korttelin rakentumisesta ja vaiheistuksesta

Laatu

- Korttelin sijainti ja historia velvoittavat toteuttamaan kohteen laadukkaasti.
- Asemakaavan kaavamääräyksiä tulee noudattaa laatuseikkojen osalta. Perusteltuja vähäisiä poikkeamia voi kuitenkin ehdottaa.
- Erityisesti katujulkisivuihin ja kaupunkikuvallisiin seikkoihin kiinnitetään huomiota

Rakennusoikeuden määrä ja hinta

- Ehdotuksen mukainen korttelin toteutusmuotojen jakauma ja rakennusoikeuden kokonaismäärä
- Korttelista tarjottava kauppahinta
- Hinnoitteluperuste tarkentuu varsinaisessa kilpailutuksessa, esim. €/toteutettava krs-m2

Markus Saari
Hankekehitysjohtaja
A-Insinöörit Oy
puh. 044 981 9828/ markus.saari@ains.fi

Mikko Ahola
Hankekehityspäällikkö
A-Insinöörit Oy
puh. 040 8440279/ mikko.ahola@ains.fi

AINS GROUP