

Kahvila-ravintola

Linnanpuiston toimijahaku 2026

Reunaehdot ja hakuohjeet



HÄMEENLINNA

Sisällys

1. Toimijahaku.....	2
1.1. Aikataulu.....	2
2. Sijainti keskellä elämyksiä ja historiaa.....	3
2.1. Vuokrattava alue	3
2.2. Suunnittelun reunaehdot.....	4
2.3. Esirakentaminen	4
3. Hakuohjeet	5
3.1. Liitteet.....	5
3.1.1. Idealuonnos	5
3.1.2. Liiketoiminta- ja rahoitussuunnitelma.....	6
3.1.3. Tarjoajan osaaminen.....	6
4. Menettely hakuajan jälkeen.....	7
4.1. Arviointi.....	7
4.2. Luvat.....	7
5. Kuvat ja liitteet.....	9

1. Toimijahaku

Haluatko osaksi Hämeenlinnan vetovoimaisinta ympärivuotista matkailu- ja kulttuurikohdetta, kivenheiton päässä ydinkeskustasta? Hämeenlinnan kaupunki etsii innostunutta ja kehittämishaluista kahvila- tai ravintola Eino Leinon puistoon katsotulle paikalle Linnanpuiston alueella.

Paikalle sopii hyvin kahvila tai ravintola terassilla. Suunnittelualue on noin 683 m².

Maanvuokrasopimuksen pituus on 10–20 vuotta. Maanvuokrasopimuksen pituudesta ja muista yksityiskohdista neuvotellaan valittavan toimijan kanssa. Vuosivuokra alueelle on 2 425 € indeksiin sidottuna.

1.1. Aikataulu

Vaihe	Ajankohta
Haku aukeaa	ma 14.9.2026
Kysymysten jättämisen määräaika	ke 30.9.2026 klo 15
Vastaukset kysymyksiin julkaistaan verkkosivuilla	ke 7.10.2026
Haku päättyy	pe 6.11. klo 15

Aineistoa ja hakua koskevat kysymykset tulee toimittaa sähköpostitse osoitteeseen kaupunkirakenne@hameenlinna.fi 30.9. klo 15 mennessä. Otsikoi sähköposti ”Linnanpuiston kahvila-ravintola / kysymys”. Vastaukset kysymyksiin julkaistaan verkkosivuilla viimeistään 7.10.

Hakemukset pdf-liitteineen tulee toimittaa sähköpostitse osoitteeseen kaupunkirakenne@hameenlinna.fi viimeistään perjantaina 6.11. klo 15. Otsikoi viesti ”Linnanpuiston kahvila-ravintola / hakemus”.

2. Sijainti keskellä elämyksiä ja historiaa

Linnanpuisto sijaitsee Vanajaveden rannalla aivan Hämeenlinnan keskustan tuntumassa. Alueen tunnetuimpia vetonauvoja ovat keskiaikainen Hämeen linna, Museo Militaria sekä Vankilamuseo, jotka houkuttelevat vuosittain yli 100 000 kävijää. Lisäksi alueen rantareitit palvelevat yli 200 000 ulkoilijaa vuodessa. Linnanpuisto toimii näyttävänä tapahtuma-areenana ja se on koti monille suurille yleisötapahtumille.

Alue sijaitsee Linnanpuistoon lukeutuvassa Eino Leinon puistossa Vanajaveden rannalla. Pieni Eino Leinon puisto katsotaan kuuluvaksi Linnanpuistoon. Suunnittelualueen ja rannan välissä kulkee puistoväylä, joka on osa suosittua Vanajaveden rantareittiä, joka on Hämeenlinnan suosituin kävelylenkki.

Matkustajamääriin liittyvää lisätietoa ja tilastoja löydät Linnan kehityksen verkkosivuilta osoitteesta linnan.fi/matkailu.

Kahvila- tai ravintolatoimijan haku on osa Linnanpuiston yleissuunnitelman mukaista kehitystä.

2.1. Vuokrattava alue

Aluevaraus on kooltaan noin 22x30 metriä. Rannan läheisyydessä olevalle suunnittelualueelle sopii kioski-, kahvila- tai ravintolatoiminta terasseineen. Kahvilapalveluiden yhteydessä voi olla esimerkiksi välinevuokraustoimintaa.

Aluevarauksen sijainti lisätietoineen esitetään liitteessä "Kahvilan rakennuspaikka kartalla". Peruskorjauksen jälkeen vuokrattava alue on nurmipohjainen. Kahvila-ravintolalle ei ole osoitettu omia pysäköintipaikkoja. Niittykadun varteen rakennetaan pysäköintipaikkoja, joista kaksi on liikuntaesteisille soveltuvia inva-paikkoja.

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat tunnistetut arvot:

- Ympäristöministeriön Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö -alue Hämeen linna
- Maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Hämeen liitto)
- Suomen ensimmäinen kansallinen kaupunkipuisto (Ympäristöministeriö 2001)
- Kansallismaisema (Ympäristöministeriö)

2.2. Suunnittelun reunaehdot

Kahvilan tai ravintolan suunnittelussa tulee huomioida seuraavat reunaehdot:

- Alueelle soveltuu kioski- kahvila- ja ravintolatoiminta.
- Suunnittelualue on kooltaan 30,1x22,7 metriä ja 683 neliömetriä. Kahvilan tai terassin pinta-alaa suunnittelualueen sisällä ei ole rajattu. Kahvilan, terassin ja huoltotoimintojen tulee mahtua perustusrakenteineen suunnittelualueen sisälle, mukaan lukien jätehuolto ja tukitoimet. Aluetta ei saa aidata kokonaisuudessaan, mutta anniskelualueen aitaaminen on sallittu.
- Alueella on lukuisia tunnistettuja arvoja, ja kahvilarakennuksen tulee olla arvokkaaseen historialliseen ympäristöön sopiva. Rakennus tulee suunnitella kulttuurihistoriallisesti arvokkaan paikan ehdoilla. Ratkaisuksi ei sovellu väliaikaiset rakennukset. Rakennuksella tulee olla yhtenäinen sokkeli. Ulkonäöllisesti rakennuksen tulee edustaa oman aikakautensa rakennusta. Parhaiten alueelle sopii murretut sävyt ja luonnolliset materiaalit.
- Katto saa olla tasakatto, loiva lapekatto tai loiva harjakatto (kattokulma alle 1/10). Katolle saa toteuttaa asiakaskäyttöön olevaa kattoterassitilaa. Harjakorkeus maksimissaan 4 metriä. Jos katolle toteutetaan asiakaspaikkoja, niin kaikkien rakenteiden tulee jäädä alle 5 metriin ympäröivän maanpinnan tasosta.
- Asiakaspaikkojen on sijoitettava terassille, kattoterassille tai sisätiloihin. Terassin kaiteen tulee olla kiinteä ja yhteensopiva rakennuksen arkkitehtuurin kanssa. Rakennuksessa tulee olla esteetön sisäänkäynti sekä liikuntaesteisille soveltuva WC-tila. Suunnittelun tulee olla esteetöntä.
- Rakennus on hyvin näkyvissä joka suunnasta. Tästä syystä jätehuolto on järjestettävä varsinaisen rakennuksen yhteydessä eikä erillisenä rakennelmana. Suora näköyhteys jätehuoltoon on peitettävä esimerkiksi rimoituksella. Huoltoreitti tulee suunnitella länsipuolelle yhdistymään Kustaa III katuun (kts. liite "Kahvilan rakennuspaikka kartalla".)

2.3. Esirakentaminen

Alueella on tällä hetkellä käynnissä kattava Linnan puiston ja Karnaalinpuiston peruskorjaus. Eino Leinon puiston osalta peruskorjaus on valmistunut.

Varaukset sähkönsyöttöpaikkaan ja vesi- ja viemäriliittymispaikkaan: Merkitylle paikalle tulee vesijohto ja viettoviemäri. Vesiliittymä kulkee Kustaa III kadun alta ja se kulkee siten, että varsinaisia puistorakenteita ei tarvitse aukaista rakentamisen yhteydessä.

Sähköliittymän rakentaa Elenia, kun toimija ostaa sähköliittymän. Sähköliittymä voidaan vetää karttaan merkitystä pisteestä haluttuun kohtaan.

3. Hakuohjeet

Hakemus liitteineen tulee toimittaa sähköisesti kirjaamoon osoitteeseen

kaupunkirakenne@hameenlinna.fi viimeistään 6.11.2026 kello 15. Otsikon tulee olla ” Linnanpuiston kahvila-ravintola / hakemus”.

3.1. Liitteet

Hakulomakkeen liitteeksi tarvitset seuraavat suunnitelmat. Piirustusten ei tarvitse olla pääsuunnittelijan tai arkkitehdin tekemiä. Luonnosmainen toteutus vapaalla tyyllillä riittää, kunhan toteutuksesta käy ilmi pyydetyt asiat. Toteutukseksi käy siis piirros, valokuvat tai muu keino esittää pyydetyt asiat niin, että arviointiraati saa selvää, mitä on suunnitteilla.

Nimeä liitteet siten, että nimestä käy ilmi mikä liite on kyseessä ja toimijan nimi.

1. Idealuonnos:
 - julkisivupiirustus
 - pohjakuva
 - asemapiirros
2. Selvitys aiotusta liiketoimintakonseptista ja rahoituksesta
3. Selvitys hakijan kokemuksesta

3.1.1. Idealuonnos

Idealuonnos toimitetaan pdf-tiedostona liitteenä. Esityksestä tulee selvitä luonnosmaisesti huoltorakennuksen rakennuksen arkkitehtuuri/tyyli ja suunnittelualueen jäsentely. Idealuonnos sisältää julkisivupiirustuksen, pohjakuvan ja asemapiirroksen. Piirustusten ei tarvitse olla pääsuunnittelijan tai arkkitehdin tekemiä. Luonnosmainen toteutus vapaalla tyyllillä riittää, kunhan toteutuksesta käy ilmi pyydetyt asiat. Toteutukseksi käy siis piirros, valokuvat tai muu keino esittää pyydetyt asiat niin, että arviointiraati saa selvää, mitä on suunnitteilla.

- Julkisivupiirustus: rakennuksen julkisivun ulkonäkö, värit ja rakennuksen koko.
- Pohjakuva: Pohjakuvasta tulee selvitä rakennuksen ja sen terassin toimintojen sijoittelu ja koko.
- Asemapiirros: Asemapiirroksesta tulee selvitä rakennuksen ja sen toimintojen (myös jätehuolto ja huoltoreitti) suunnittelualueelle Eino Leinon puistossa.

Suunnitelman pohjalta arvioidaan toteutettavan kokonaisuuden kaupunkikuvallisia arvoja, suunnittelun reunaehtojen toteutumista, kokonaisuuden laatua sekä ulkoasun sopivuutta arvokkaaseen historialliseen ympäristöön. Tarkasteltavia osa-alueita ovat: arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen laatu, julkisivun materiaalivalinnat ja värit, soveltuminen ympäristöön, huoltoliikenteen ja jätehuollon järjestäminen sekä esteettömyys.

3.1.2. Liiketoiminta- ja rahoitussuunnitelma

Liiketoimintakonsepti ja rahoitussuunnitelma tulee toimittaa kirjallisessa muodossa pdf-tiedostona. Sen tulee sisältää kuvaus toimijan tuottamista tulevista palveluista.

Rahoitussuunnitelma sisältää uskottavan investointien rahoitussuunnitelman ja budjetin hankkeelle. Lisäksi esitetään, miten liiketoiminta kehittyy sopimuskauden aikana.

Suunnitelman pohjalta arvioidaan suunnitellun toiminnan soveltumista Linnanpuistoon, toimintakonseptin vakuuttavuutta ja realistisuutta, palveluiden monipuolisuutta ja saavutettavuutta, suunniteltuja aukioloaikoja sekä alueen kehittämisideoita.

3.1.3. Tarjoajan osaaminen

Tarjoajan osaamisen selvitys tulee toimittaa kirjallisessa muodossa pdf-tiedostona. Toimijan osaaminen voi olla esimerkiksi yrittäjäkokemusta tai harrastuneisuutta alalla, yleistä yrittäjyyskokemusta tai muu valmistava kokemus.

Osallistujien kelpoisuus arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen kilpailuehdotusten arviointia. Kaupunki voi hylätä ehdotuksen yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella. Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten osalta. Osallistujan on toimitettava nämä lisätiedot arviointiryhmälle kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

4. Menettely hakuajan jälkeen

Hakemukset liitteineen tulee toimittaa viimeistään perjantaina 6.11.2026 klo 15 sähköpostitse.

4.1. Arviointi

Parhaiten soveltuva kokonaisuus valitaan arviointiraadin toimesta. Laatuvertailu suoritetaan siten, että arviointiryhmän jokainen arvioija arvioi hakemuksen laadun itsenäisesti. Arviointi voidaan kuitenkin suorittaa arvioijien yhteisessä tilaisuudessa, jossa arvioijat voivat yhteisesti keskustella arvioitavista asioista sekä tutustua yhdessä asiakirjoihin. Arvioijina voidaan käyttää myös henkilöitä ja asiantuntijoita Hämeenlinnan kaupungin organisaation ulkopuolelta.

Laatuarvioinnissa hakemuksia arvioidaan kolmen eri aiheen osalta, jokaiselle arvioitavalle aiheelle on asetettu oma painoarvo:

- Liiketoiminta- ja rahoitussuunnitelma 40 %
- Kaupunkikuvalliset arvot 40 %
- Tarjoajan osaaminen 20 %

Vertailussa arvioitaville aiheille arvioitsijoiden antamat arviointipisteet lasketaan yhteen ja kerrotaan aiheen painokertoimella. Kunkin vertailupistemäärä on arvioitavien aiheiden painotettujen pistemäärien summa. Parhaimman (suurimman) vertailupistemäärän saaneen tarjouksen tehnyt tarjoaja valitaan sopimuskumppaniksi.

Kaupungilla on oikeus neuvotella hakemuksen jättäneiden kanssa tarkemmin muun muassa toiminnan sisällöstä, aluerajauksesta ja sopivuudesta ympäristöön ennen valintaa. Hämeenlinnan kaupunki pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään jätetyistä ehdotuksista eikä ole velvollinen tekemään vuokrasopimusta minkään ehdotuksen jättäneen osapuolen kanssa.

4.2. Luvat

Valittu toimija hakee asianmukaisia lupia eli rakentamislupaa ja mahdollisesti asemakaavan poikkeusta. Suunnitelmat viimeistellään kaupungin ohjeistuksen mukaan lopullisiksi rakentamislupakuviksi haun jälkeen ja hyväksytetään arviointiryhmällä ennen rakentamisluvan hakemista. Tarvitset lain edellyttämän pätevän suunnittelijan lopullisia lupaliitteitä varten. Rakentamislupa tulee hakea, jos rakennukseen on suunniteltu yli 5 asiakaspaikkaa.

Tarve asemakaavasta poikkeamiselle voidaan arvioida vasta, kun toimijan suunnitelmat ovat tiedossa. Poikkeus on valituskelpoinen. [Lisätietoja poikkeamisen hakemiseen tarvittavista asiakirjoista löydät verkkosivuilta.](#)

Toimija vastaa itse tarvittavien lupien hakemisesta. Lupakäsittelyn vaikutus aikatauluun on hyvä huomioida. Huomioitavaa on, että rakentamista ei voida aloittaa ennen kuin päätökset

poikkeamisluvasta ja rakennusluvasta ovat saaneet lainvoiman, eli jos poikkeamisesta valitetaan, ei rakentamisen kanssa voi edetä ennen hallinto-oikeuden päätöstä asiaan.

Haussa esitettyssä suunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan suunnittelualueen toteutuksessa vähintään suunnitelmassa ilmoitettuja julkisivuratkaisuja, materiaalivalintoja, liiketoimintakonseptia ja muita keskeisiä valintaan vaikuttaneita ratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

5. Kuvat ja liitteet



Kuva 1: Eino Leinon puiston sijainti ilmakuvassa

