

Minigolf

Linnanpuiston toimijahaku 2026

Reunaehdot ja hakuohjeet



HÄMEENLINNA

Sisällys

1. Minigolftoimijan haku	2
1.1. Aikataulu.....	2
2. Sijainti keskellä elämyksiä ja historiaa.....	3
2.1. Vuokrattava alue	3
2.2. Suunnittelun reunaehdot.....	4
2.3. Karnaalinpuiston aikataulu ja 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. Minigolftoimijan haku

Haluatko osaksi Hämeenlinnan vetovoimaisinta ympärivuotista matkailu- ja kulttuurikohdetta, kivenheiton päässä ydinkeskustasta? Hämeenlinnan kaupunki etsii innostunutta ja kehittämishaluista minigolftoimijaa Karnaalinpuistoon katsotulle paikalle Linnanpuiston alueella.

Minigolfille varattu vuokrattava alue koostuu

- noin 3 400 m²:n niittyalueesta
- huoltorakennukselle tai -kahvilalle varatusta 15 m² ja sen terassille 24 m² alueista kivituhkapohjalla

Maanvuokrasopimuksen pituus on 10 vuotta ja sopimus sisältää 5 vuoden option jatkoajalle. Vuosivuokra alueelle on 1 780 € 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 minigolf / 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 minigolf / hakemus”.

2. Sijainti keskellä elämyksiä ja historiaa

Linnanpuisto sijaitsee Vanajaveden rannalla aivan Hämeenlinnan keskustan tuntumassa. Alueen tunnetuimpia vetonauloja 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.

Karnaalinpuisto sijaitsee Tampereentien länsipuolella Hämeen linnan läheisyydessä. Alue uudistuu parhaillaan osana laajempaa Linnanpuiston ja Karnaalinpuiston kehittämishanketta, jonka tavoitteena on luoda entistä monipuolisempi virkistys- ja tapahtumaympäristö. Minigolf lisää alueen aktiviteettitarjontaa ja tekemistä uuden leikkipuiston ja aktiviteettialueen lisäksi. Minigolfin viereen toteutetaan beach volley -kenttä.

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

Minigolftoimijan haku on osa Linnanpuiston yleissuunnitelman mukaista kehitystä.

2.1. Vuokrattava alue

Vuokrattava alue on suunniteltu minigolfkentälle. Lisäksi toiminta voi sisältää esimerkiksi kioskin, kahvilan, välinevuokrausta tai muita piha- ja puistoaktiviteetteja.

Suunnittelualue koostuu minigolfkentälle varatusta niittyalueesta sekä kahvila-huoltorakennukselle ja sen terassille varatusta alueesta. Minigolfkenttä on kooltaan noin 3 400 neliötä ja aluetta ympäröi puistokäytävä. Huoltokontille tai kahvilalle varattu alue on radalta katsottuna länteen, Saaristenkatua päin. Vuokrattava alue koostuu siis kahdesta osasta.

Rakennukselle varattu tila on mitoitettu standardikontille (2,5x6 metriä), joten siihen sopii hyvin konttikahvila tai muu pieni huolto- tai kahvilarakennus. Rakennuksen yhteyteen voi rakentaa 24 neliön kokoisen terassin tai istuskelualueen. Alueiden sijainti esitetään liitteessä "Karnaalinpuiston minigolfkentän suunnittelualue kartalla". Huomaathan, että Karnaalinpuiston suunnitelma on tarkentunut ja siksi poikkeaa hiukan yleissuunnitelmasta.

Suunnittelualueen läheisyydessä, Saaristenpolun toisella puolella on yleinen pysäköintialue.

Maanvuokrasopimuksen pituus on 10 vuotta ja sopimus sisältää 5 vuoden option jatkoajalle. Vuosivuokra alueelle on 1 780 € indeksiin sidottuna.

Minigolfille varatusta niittyalueesta voi halutessaan vuokrata vain osan. Silloin vuokrattavan alueen ulkopuolelle jäävä osuus on kaupungin kunnossapidon piirissä. Mahdollisen osuuden tulee ilmetä hakemuksen suunnitelmassa. Aluerajaaminen ei vaikuta vuosivuokraan.

2.2. Suunnittelun reunaehdot

Minigolfin ja sen huoltorakennuksen suunnittelussa tulee huomioida seuraavat reunaehdot:

- 15 neliön suunnittelualue huoltorakennukselle on mitoitettu suoraan standardikokoiselle merikontille, joten siihen sopii hyvin konttikahvila tai muu pieni huolto- tai kahvilarakennus. Huoltorakennus ei saa olla kiinteä.
- Huoltorakennuksen yhteyteen voi rakentaa maksimissaan 24 neliön terassin. Huoltorakennus saa olla yksikerroksinen. Suunnittelun tulee olla esteetöntä.
- Esteetön WC-tila vaaditaan ja sen tulee olla joko huoltorakennuksen yhteydessä tai sen välittömässä läheisyydessä suunnittelualueen sisällä. Terassille varattua aluetta voi käyttää WC-tilan järjestämiseen. Mikäli WC toteutetaan ns. bajamajana, tulee sen ulkoasua parantaa rimoituksella tai muulla verhoilulla.
- Kulku beach volley -kentille tulee pitää auki.
- Minigolfille varatulle alueelle voi suunnitella myös muita puistopelejä ja -toimintoja, kunhan ne eivät sisällä merkittäviä rakenteita tai näköesteitä puistoon.
- Niittyalueen aitaaminen on sallittu kasvillisuusaidalla.

2.3. Karnaalinpuiston aikataulu ja esirakentaminen

Alueella on tällä hetkellä käynnissä kattava Linnan- ja Karnaalinpuiston peruskorjaus. Peruskorjaus jatkuu Karnaalinpuistossa aikataulun mukaisesti vielä lokakuun 2026 loppuun saakka.

Minigolfkentän alue esirakennetaan niityksi. Huoltokontin alue tulee olemaan kivituhkaa.

Suunnittelualueella pysäköintialueelle, beach volley -kentälle, huoltorakennuksen kivituhkakentälle ja noin 1 500 neliön alueelle minigolfille varatusta alueesta rakennetaan kevennysrakenne. Minigolfille varatusta alueesta loput on esikuormitettua pehmeikköä, jossa pohjaolosuhteet eivät mahdollista kiinteiden rakenteiden sijoittamista (kts. liite Minigolfin kevennysalueet)

Huoltorakennukselle varattu alue: Vesi- ja sähkövaraus on suunnitellun huoltorakennuksen kohdalla. Merkitylle paikalle tulee vesijohto ja paineviemäriiliittymä. Huomioi, että paineviemäriiliittymä eroaa perinteisestä painovoimaisesta viemäroinnistä siten, että se vaatii pumpun jäteveden kuljettamiseen. Sähköliittymän rakentaa Elenia, kun toimija ostaa

sähköliittymän. Vesi- ja jätevesiliittymä on tällä hetkellä kaupungin omistajuudessa ja tullaan siirtämään toimijalle.

3. Hakuohjeet

Hakemus liitteineen tulee toimittaa sähköisesti kirjaamoon osoitteeseen kaupunkirakenne@hameenlinna.fi viimeistään 6.11.2026 kello 15. Otsikon tulee olla "Linnanpuiston minigolf / hakemus"

3.1. Liitteet

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

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

- Idealuonnos:
 - huoltorakennuksen ja terassin julkisivu ja pohjakuva
 - minigolfradan jäsentely niittyalueelle
- Selvitys aiotusta liiketoimintakonseptista ja rahoituksesta
- 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 tyylillä riittää, kunhan toteutuksesta käy ilmi pyydyt asiat. Toteutukseksi käy siis piirros, valokuvat tai muu keino esittää pyydyt asiat niin, että arviointiraati saa selvää, mitä on suunnitteilla.

- Julkisivupiirustus: huoltorakennuksen julkisivun ulkonäkö, värit ja rakennuksen koko.
- Pohjakuva: Pohjakuvasta tulee selvitä huoltorakennuksen ja sen mahdollisen terassin toimintojen sijoittelu ja koko.
- Minigolfradan jäsentely: Luonnosmainen jäsentely riittää. Jäsentelystä tulee selvitä kuinka monta reikää radalla tulisi olemaan, radan värimaailma ja merkittävät elementit tai teemat.

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 kilpailusta 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

Hakemus liitteineen tulee toimittaa sähköisesti kirjaamoon osoitteeseen

kaupunkirakenne@hameenlinna.fi viimeistään 6.11.2026 kello 15. Otsikon tulee olla "Linnanpuiston minigolf / hakemus"

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 %

Tarjousten vertailussa arvioitaville aiheille arvioitsijoiden antamat arviointipisteet lasketaan yhteen ja kerrotaan aiheen painokertoimella. Tarjouksen 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

Suunnitelmat viimeistellään kaupungin ohjeistuksen mukaan myöhemmin lopullisiksi rakentamislupakuviksi ja hyväksytetään arviointiryhmällä ennen mahdollisen rakentamisluvan hakemista. Tarvitset lain edellyttämän pätevän suunnittelijan lopullisia lupaliitteitä varten. Rakentamislupa tulee hakea, jos rakennukseen on suunniteltu yli 5 asiakaspaikkaa.

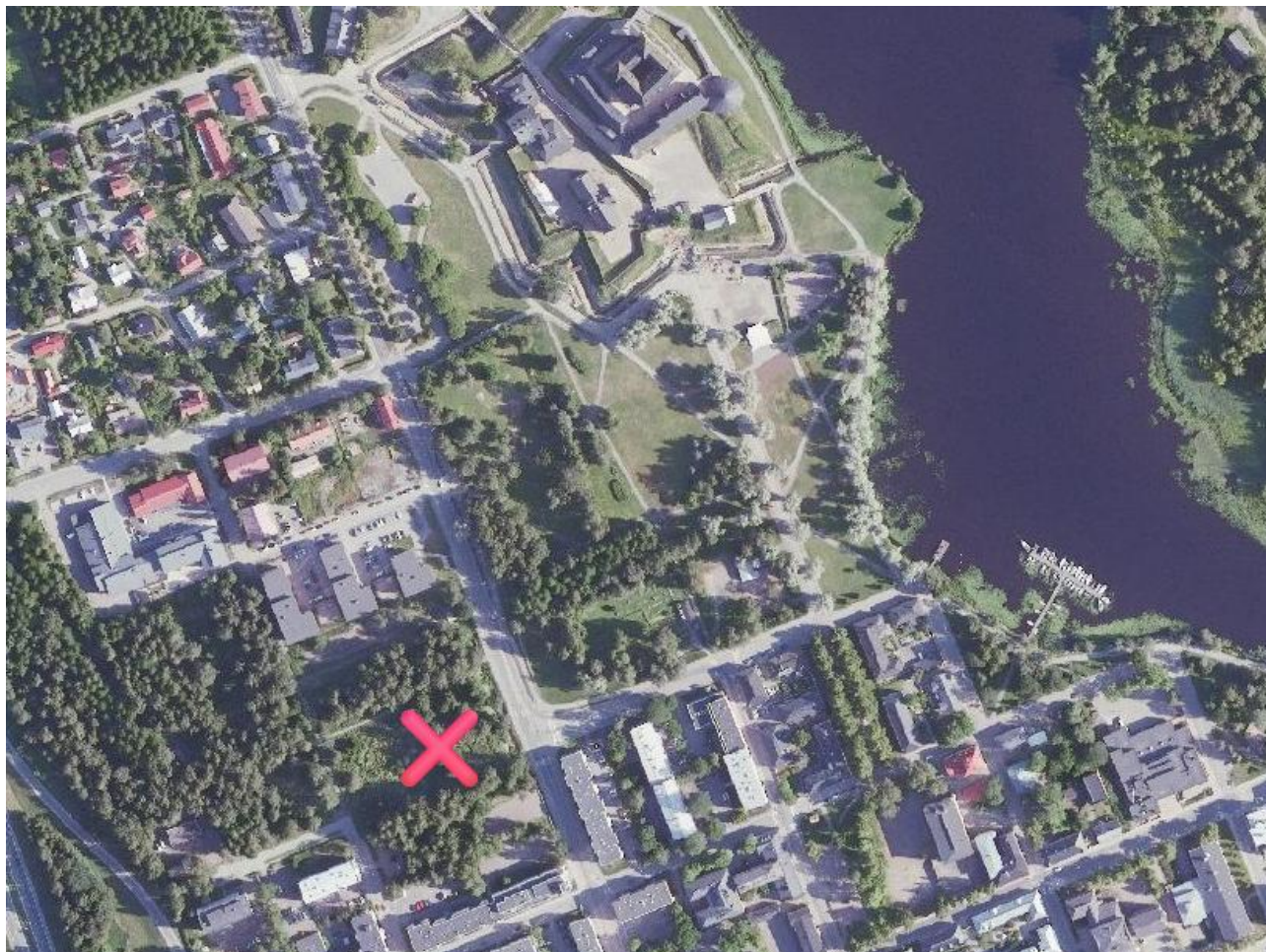
Tarve asemakaavasta poikkeamiselle voidaan arvioida vasta, kun toimijan suunnitelmat ovat tarkentuneet. Poikkeus on valituskelpoinen. Lisätietoja poikkeamisen hakemiseen tarvittavista asiakirjoista löydät verkkosivuilta.

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.

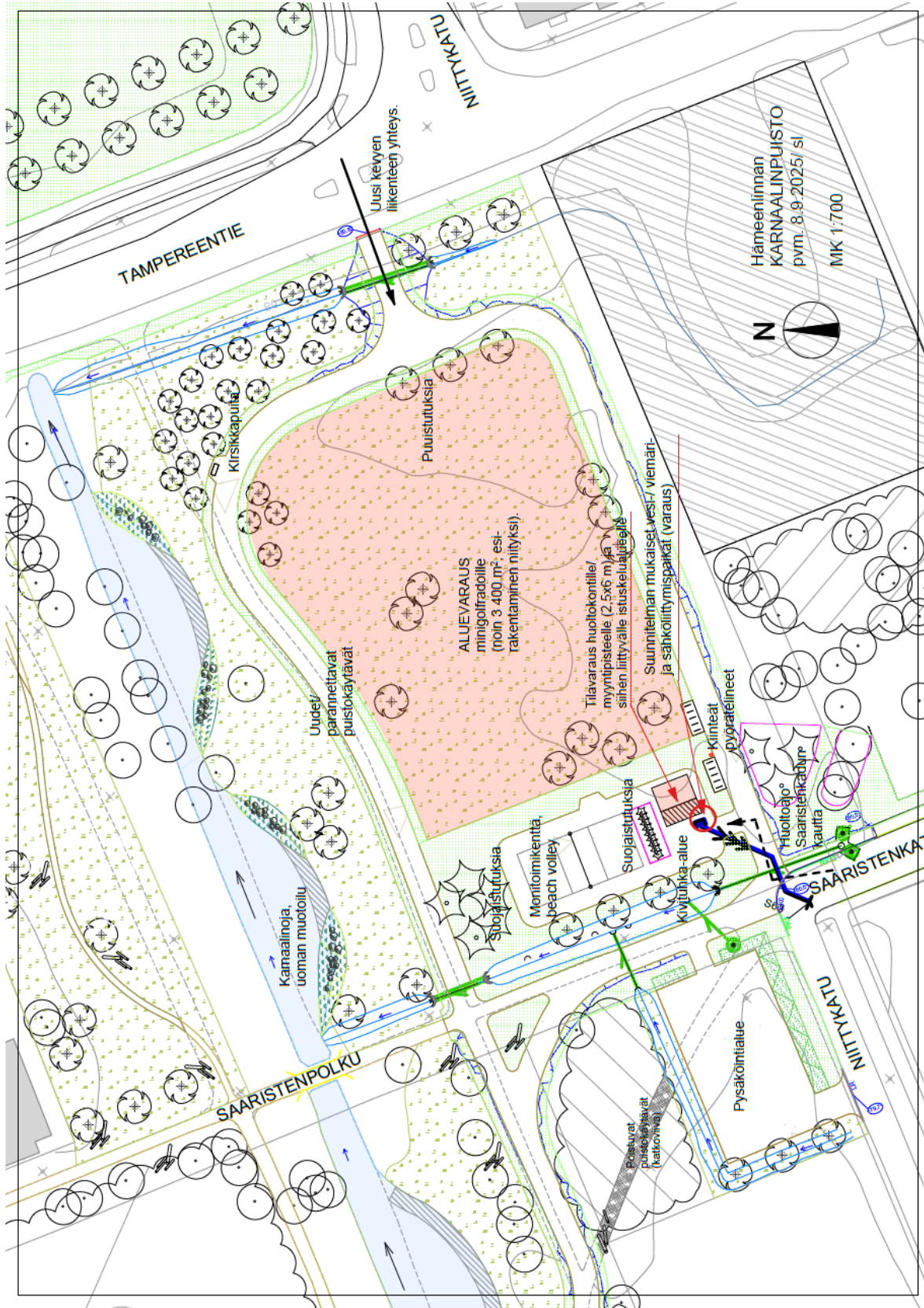
Haussa esitetyssä suunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan suunnittelualan toteutuksessa vähintään suunnitelmassa ilmoitettuja julkisivuratkaisuja, materiaalivalintoja, liiketoimintakonseptia ja muita keskeisiä valintaan vaikuttaneita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

5. Kuvat ja liitteet

Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti ilmakuvassa



Kuva 2: Karnaalinpuiston minigolfkentän suunnittelualue kartalla



[illegible]