

MORE-liittymäalueen palvelutonttien kilpailu

Kilpailuohjelma

11.2.2025

Sisällysluettelo

1. Kilpailun kohde.....	2
1.1. Palvelualueen sijainti	3
1.2. Kilpailualueen lähiympäristön kuvaus	5
1.2.1. MORE-yrittäjäalueen kuvaus	5
1.2.2. Uusi moottoriteliittymä	7
1.3. Kaavallinen tilanne	8
1.3.1. Maakuntakaava	8
1.3.2. Yleiskaava	8
1.3.3. Asemakaavallinen tilanne	9
1.4. Kilpailualueen tontit.....	10
2. Kilpailuprosessi.....	13
2.1. Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus.....	13
2.2. Kilpailun aikataulu ja kilpailuehdotuksen jättäminen.....	13
2.3. Kilpailuehdotusten laadinta	14
2.3.1. Osallistumisoikeus ja osallistujan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset.....	14
2.3.2. Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat.....	15
2.3.3. Osallistujilta vaadittavat asiakirjat	16
2.3.4. Kilpailuehdotusten omistus-, käyttö- ja julkaisu-oikeus	17
3. Arviointikriteerit ja voittajan valinta	17
3.1. Arviointiryhmä	17
3.2. Kilpailuehdotusten arviointikriteerit.....	18
4. Toimenpiteet kilpailun jälkeen.....	18
4.1. Muodostettavien tonttien varaus.....	18
4.2. Tonttien vuokraus ja toteuttamisvelvoite	19

4.3. Tonttien luovutusehdot	19
4.4. Esirakentamisen periaatteet.....	21
4.5. Maamassat.....	21
5. Lisätiedot ja liitteet	22

1. Kilpailun kohde

MORE-yrittäjäalue on Hämeenlinnan ja Janakkalan yhteinen suurhanke, jonka tavoitteena on kasvaa Suomen suurimmaksi yrittäjäalueeksi. Alueen pinta-ala on noin 700 hehtaaria, ja siellä toimii jo nyt noin 100 yritystä ja lähes 1500 työntekijää. Tavoitteena on laajentaa aluetta noin 1100 hehtaariin ja luoda yli 3000 työpaikkaa.

Uusi moottoriteliittymä Suomen pääväylälle Hämeenlinnan Moreeniin

Eduskunta on hyväksynyt valtion osallistumisen Hämeenlinnan Moreenin eritasoliittymän toteuttamiseen, ja Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto on sitoutunut hankkeeseen. Tämä merkittävä infrastruktuuriprojekti tarjoaa ainutlaatuisia mahdollisuuksia rakentajille, kiinteistökehittäjille ja palveluntarjoajille.

Hankkeen avainkohdat:

- Kustannusarvio: 18,3 miljoonaa euroa
 - Valtion osuus: enintään 5,0 miljoonaa euroa
 - Hämeenlinnan kaupungin osuus: 13,3 miljoonaa euroa
 - Toteuttamissopimus: allekirjoitettu Väyläviraston kanssa 15.11.2024
 - Kilpailutus: hankkeen kilpailutus alkaa vuoden 2025 alussa
 - Rakentamisen aloitus: keväällä 2025 (huhti-toukokuu)
 - Valmistuminen: vuoden 2026 lopussa
-

Sijainti: Tämä uusi moottoriteliittymä rakentuu Suomen pääväylälle ja Etelä-Suomen ytimeen, mikä tekee siitä strategisesti tärkeän kohteen.

Vuonna 2026 valmistuva uusi moottoriteliittymä valtatie 3:lle on keskeinen tekijä alueen kehityksessä. Liittymä parantaa merkittävästi alueen saavutettavuutta ja houkuttelevuutta sekä yrityksille että liikenteelle. Moottoritien päivittäinen liikennemäärä on lähes 30 000.

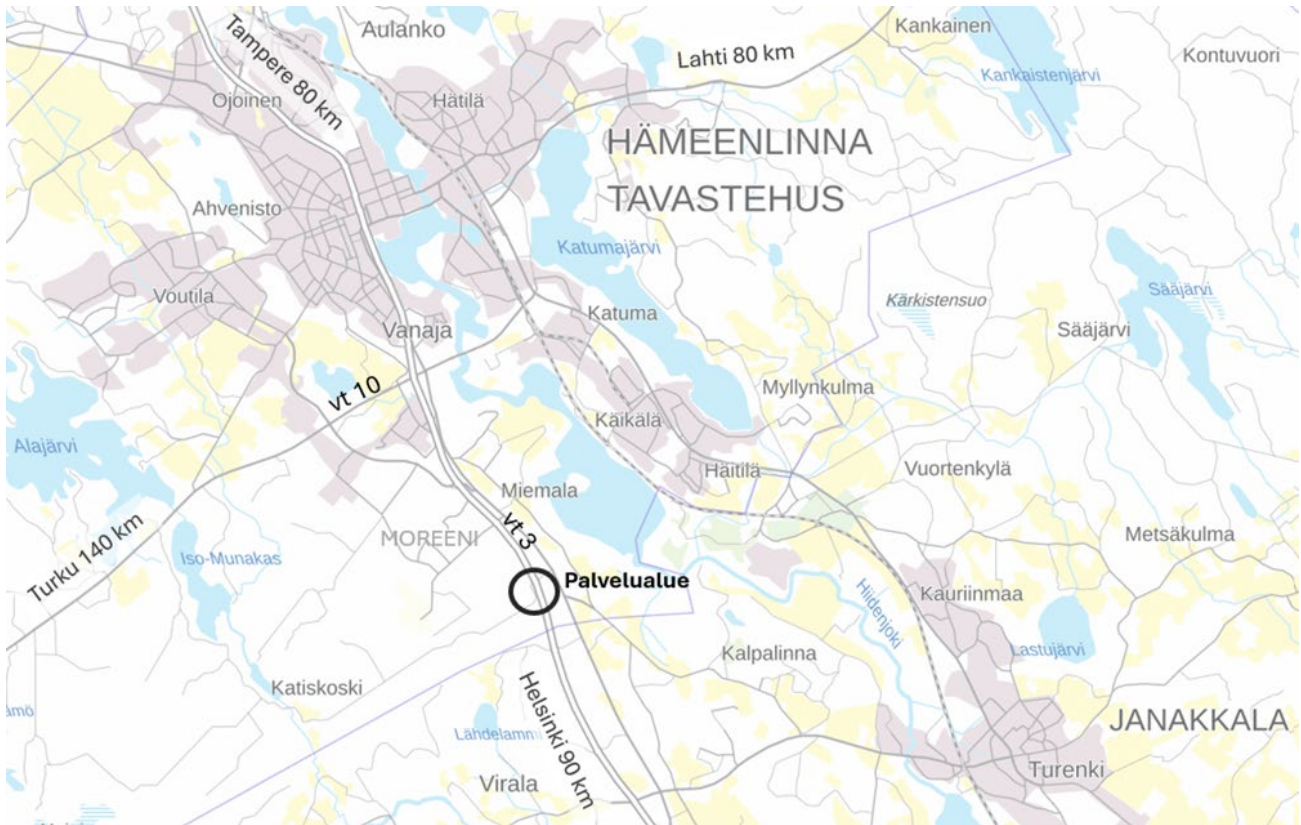
Kilpailun kohteena ovat Hämeenlinnan MORE -yritysalueen uuden moottoriteliittymän palvelualueen vuokrattavat tontit, joita on tarjolla 3 kappaletta. Tontit esitellään tarkemmin kohdassa 1.4.

Alla on kuvattu palvelualueen sijainti ja kilpailun kohteena olevat tontit.

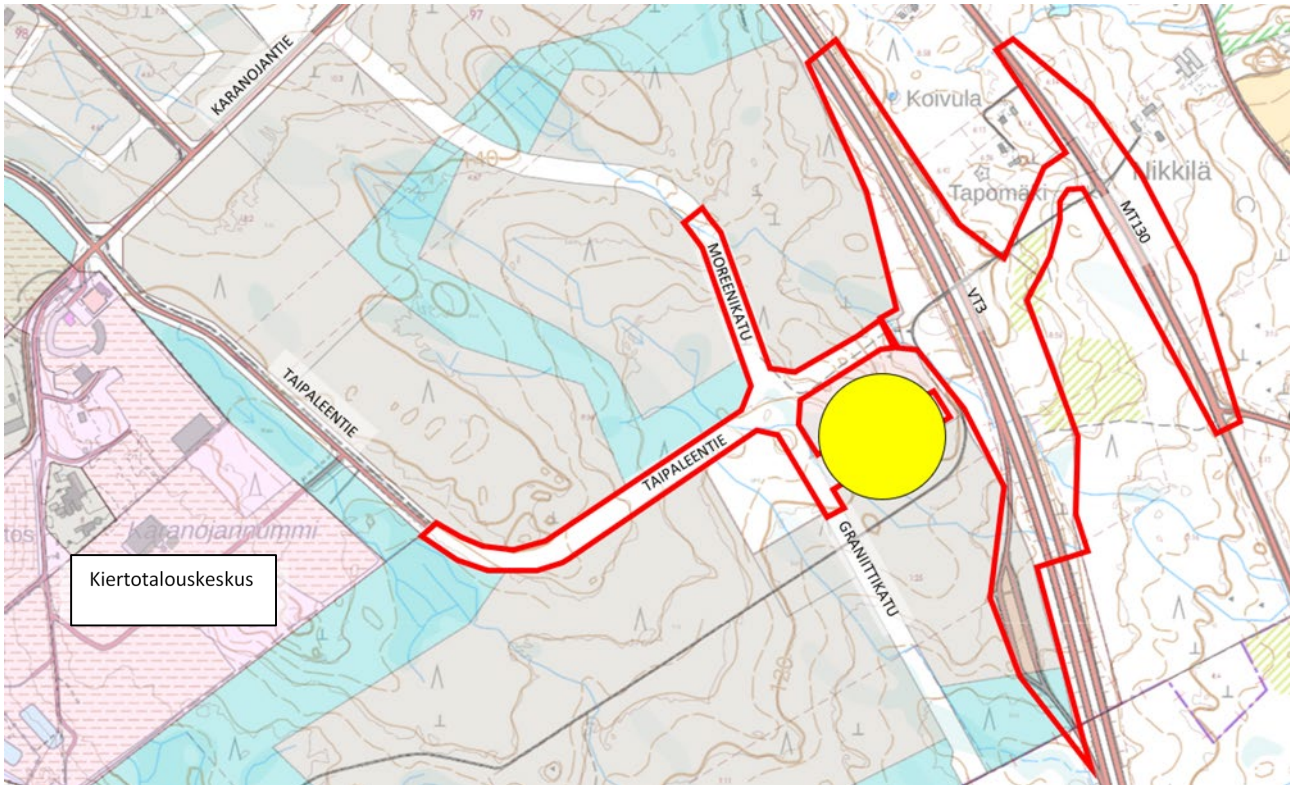
1.1. Palvelualueen sijainti

Uusi vuonna 2026 valmistuva eritasoliittymä ja palvelualue sijaitsevat erinomaisella paikalla Suomen pääväylällä valtatiellä 3 sekä valtatie 10 läheisyydessä. Hämeenlinnan keskustaan matkaa on vain n. 7 km, Helsinkiin n. 90 km ja Tampereelle n. 80 km.

11.2.2025



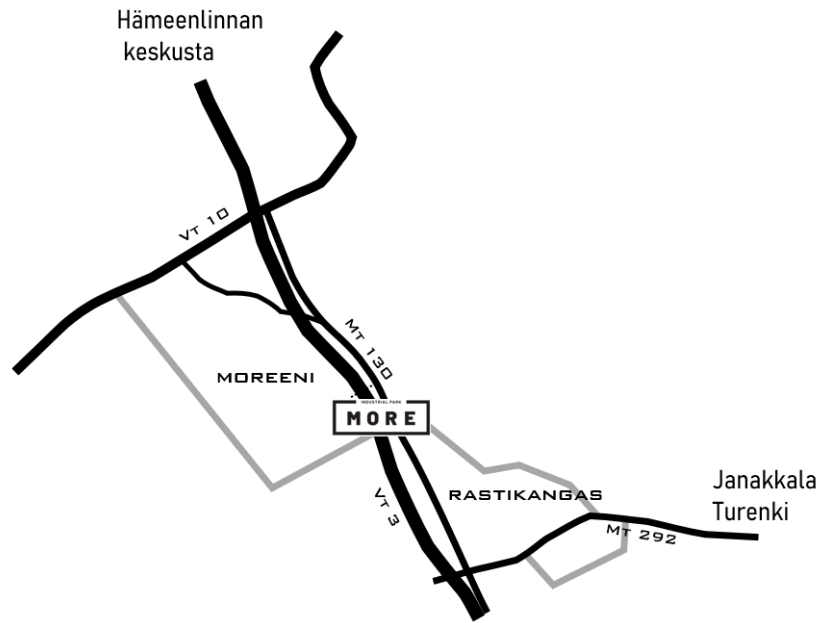
Oheisessa kuvassa on esitetty palvelualueen sijoittuminen suhteessa uuteen moottoritien eritasoliittymään. Palvelualue on eritasoliittymän lounaispuolella merkittynä keltaisella.



1.2. Kilpailualueen lähiympäristön kuvaus

1.2.1. MORE-yrittysalueen kuvaus

MORE on Hämeenlinnan ja Janakkalan suurin 2000-luvun yhteishanke. MORE on yritysalue, jonka pinta-ala on n. 700 hehtaaria. Alueella on jo n. 100 yritystä ja lähes 1500 työpaikkaa. Tavoitteena on kasvaa n. 1 100 hehtaarin alueeksi ja yli 3000 työpaikan yritysalueeksi. MORE-yritysalueen Masterplan on laadittu vuonna 2020.



Kyseessä on paitsi Hämeenlinnan kaupunkiseudun suurin ja merkittävin elinvoimahanke, jonka edistäminen on seudun kunnille erittäin tärkeää, myös Suomen väestöllisessä keskipisteessä sijaitseva merkittävä valtakunnallinen kokonaisuus. MORE:n avulla on mahdollisuus kehittää Suomen logistiikkaverkkoa kestävämmäksi, hillitä pääkaupunkiseudun rahtiliikenteen ruuhkautumista ja kehittää koko Suomen pääväylää teollisuuden ja logistiikan kannalta vaikuttavammaksi.

Yhtenäisen yritysalueen voimalliselle kehittämiselle on erittäin tärkeää vuonna 2026 valmistuva eritasoliittymä valtatielle 3. Ilman sitä alue ei pääse kehittymään täyteen potentiaaliinsa. Liittymä tulee nivomaan yritysalueen valtakunnallisesti ja kansainvälisesti tärkeäksi ja houkuttelevaksi kokonaisuudeksi. Alue toimii jo nyt logistiikkakeskuksena koko eteläisen Suomen osalta (mm. Fiskars Groupin, Tammer Brandsin ja Lidl:n logistiikkakeskus). Moottoritieellä kulkee päivittäin lähes 30 000 ajoneuvoa ja MORE-yritysalueella liikkuu raskasta liikennettä päivittäin noin 700–800 ajoneuvon verran.

Eritasoliittymä palvelee erinomaisesti paitsi tätä suurta yritysalueetta, myös koko pääväylän liikennettä sekä kotimaamme logistiikkaa ja tuotantoa, sillä 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

infra, jo pelkästään HCT-kuljetusten lisääntyessä. Alue voi myös toimia suunnannäyttäjänä ja näyteikkunana uusien, vähähiilisten ratkaisujen ja innovaatioiden soveltamiselle.

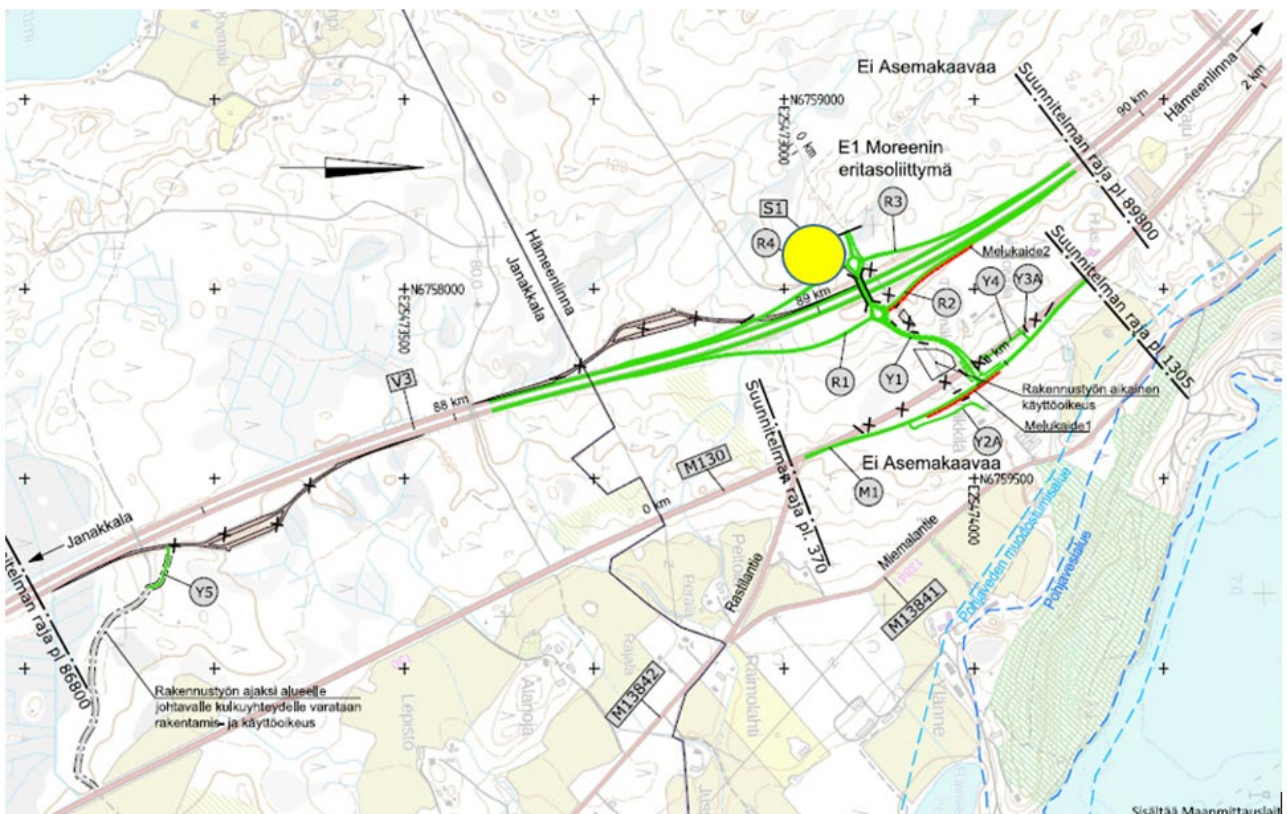
1.2.2. Uusi moottoriteliittäjä

MORE-aluetta palveleva uusi moottoriteliittäjä rakennetaan vuosien 2025–2026 aikana. Uusi liittäjä sijaitsee Hämeenlinnan ja Janakkalan kuntarajan tuntumassa. Tiesuunnitelmaan kuuluu ramppien, risteyssillan, bussipysäkkien ja kevyen liikenteen järjestelyjen lisäksi yhteys 130-tielle. Hankkeessa toteutetaan lisäksi Taipaleentien jatkaminen Moreenin jo rakennetulta alueelta uudelle liittäjälle, sekä moottoritien levähdysalueet korvaava HCT-pysäköintialue.

Tonttien rakentamisen ajankohta on liittäjän valmistumisen jälkeen.

Kuva (WSP Finland Oy) alla (pohjoinen on kuvassa oikealla):

Ote tiesuunnitelma-aineiston yleiskartasta, jossa suunnittelualueeseen kuuluvat osat moottoritiestä ja tiestä 130 on merkitty vihreällä ja palvelualue keltaisella.



1.3. Kaavallinen tilanne

1.3.1. Maakuntakaava

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



1.3.2. Yleiskaava

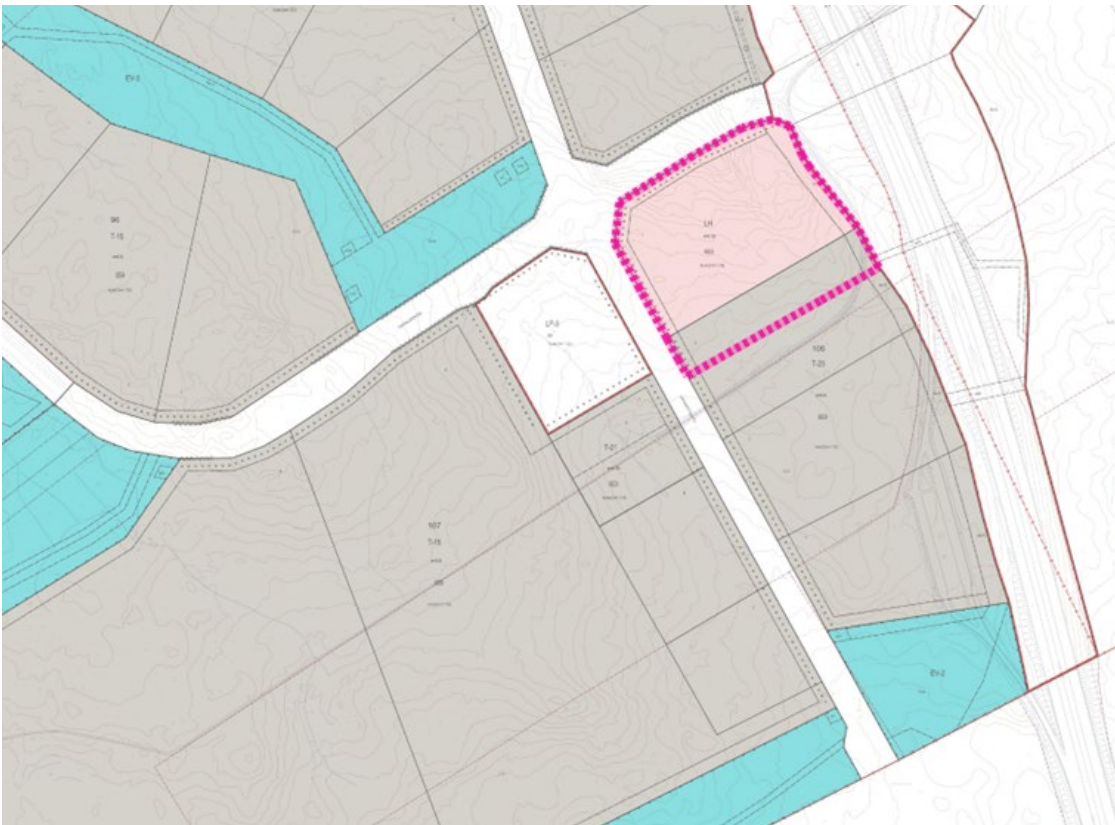
Alueella on voimassa Kantakaupungin yleiskaava 2035, joka on tullut voimaan 29.9.2018. Yleiskaavan aineisto on Hämeenlinnan kaupungin sivuilla: [Yleiskaava - Hämeenlinna \(hameenlinna.fi\)](http://hameenlinna.fi). Suunnittelualueella moottoritien länsipuolella on voimassa määräykset **EV** ”Suojaviheralue” ja **Tr** ”Elinkeinojen reservialue”.



1.3.3. Asemakaavallinen tilanne

Alueella on voimassa Moreenin eteläosan asemakaava, joka on tullut voimaan 2023. Kaavan materiaali on saatavilla Hämeenlinnan kaupungin verkkosivuilla: www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/hyvaksytyt-kaavat/. Voimassa olevassa kaavassa kilpailualue on varattu huoltoasemarakennuksille (LH-merkintä) ja osin myös teollisuus- ja varastorakennuksille (T-20-merkintä).

Alueella on vireillä asemakaavan muutos (Graniittikadun ympäristö kaavanro 2642), jonka luonnosvaihe oli lokakuussa 2024 ja parhaillaan laaditaan ehdotusvaiheen aineistoa. Kaavamuutoksella kilpailukohteen alue muutetaan kokonaisuudessaan liikenteen palvelualueeksi, jolle mahdollistetaan liikenneasemapalveluja, eri polttoaineiden jakelua sekä raskaan liikenteen pysäköintialue nykyisten valtatievarren levähdysalueiden poistuessa. Asemakaavamuutos valmistuu keväällä 2025. Ajankohtaisiin materiaaleihin voi tutustua kaupungin verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat/.



Kuvassa kilpailun kohteena olevan palvelualueen rajausta, jonka asemakaavaa muutetaan.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen jakaminen kilpailun mukaisesti pienempiin kokonaisuuksiin.

Kilpailu koskee alla olevan kuvan tonttikokonaisuuksia numeroilla 1, 2 ja 3 (katso alla oleva kuva).

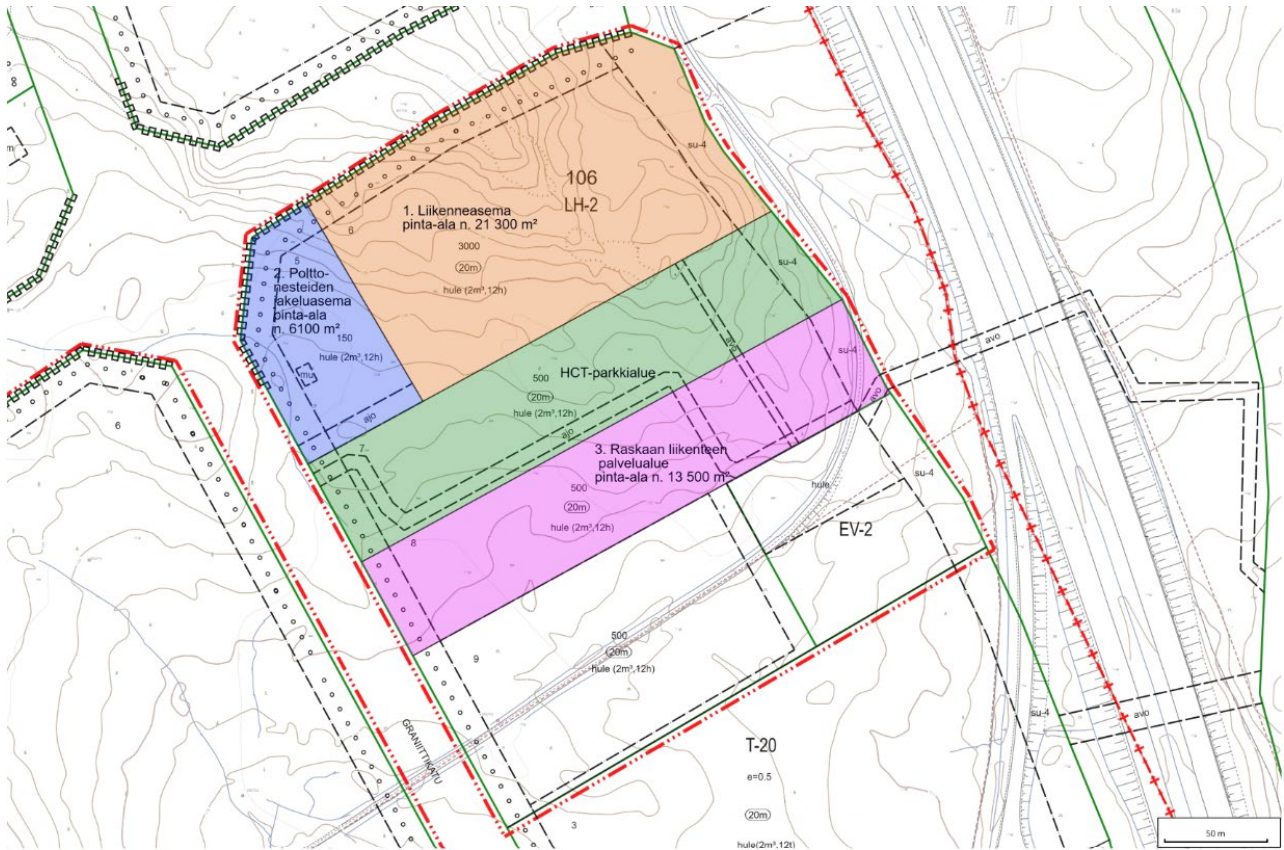
HCT-parkkialueeksi merkitty alue ei kuulu kilpailualueeksi vaan kaupunki pidättää alueen itsellään.

Hämeenlinnan kaupunki pidättää itsellään kaavalliset tulkinnat. Tällä pyritään mahdollistamaan moninaisten palveluiden sijoittumisen tonteille.

1.4. Kilpailualueen tontit

Kilpailu koskee alla olevan kuvan tonttikokonaisuuksia numeroilla 1-3. HCT-parkkialueeksi merkitty alue ei kuulu kilpailualueeksi vaan kaupunki pidättää alueen itsellään.

Uuden liittymän rakentamisen yhteydessä poistuvat valtatie nykyiset levähdyspaikat. Nämä levähdyspaikat korvataan uusilla paikoilla, joita on vähintään 24 kpl, HCT (High Capacity Transport) ajoneuvolle mitoitettua paikkaa (à 34,5 m). Levähdyspaikat sijoitetaan tämän kilpailualueen kortteliin tontille, joka jää kaupungin omistukseen ja hallintaan. Nämä levähdyspaikat ovat alla olevassa kartassa vihreällä värillä ja maininnalla HCT-parkkialue. Tämä tonttialue ei kuulu kilpailun piiriin. Kaupunki tulee vastaamaan yllä mainittujen levähdyspaikkojen toteuttamis- sekä ylläpitokustannuksista.

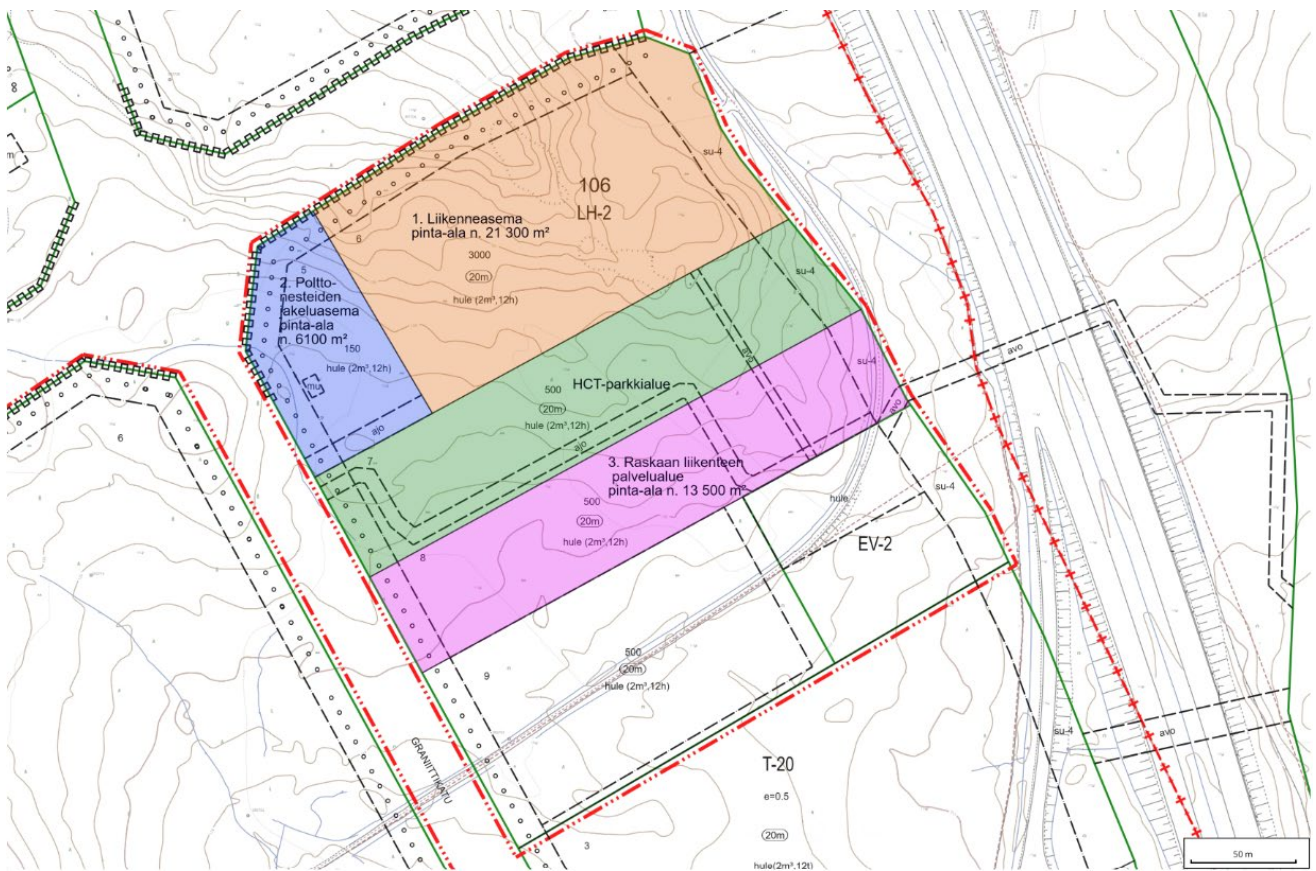


Kilpailun kohteena ovat vuokrattavat tontit:

- 1) Liikenneasema (tontti numero 1), tontin pinta-ala noin 21 300 m², enimmäisrakennusoikeus 3000 k-m². Tonttia koskeva määräys asemakaavaehdotuksessa:
"Huoltoasemarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi henkilöautojen sähkölatauspisteitä, huoltamo- ja korjaamotoimintaan liittyviä kahvila-, ravintola- ja myymälätiloja."
- 2) Yksityisliikenteen polttonesteiden kylmä jakeluasema (tontti numero 2), tontin pinta-ala noin 6100 m², rakennusoikeus 500 k-m², jota voidaan hyödyntää esim. autopesulaan tai vastaavaan pienehköön liikerakennukseen.

- 3) Raskaanliikenteen palvelualue (tontti numero 3), tontin pinta-ala noin 13 500 m², rakennusoikeus 1500 k-m² (kaavaehdotuksessa on tällä hetkellä 500 k-m², mutta se tullaan kasvattamaan 1500 k-m²:iin). Alue, jonne voidaan sijoittaa raskaanliikenteen palveluita kuten raskaanliikenteen pesupalvelut, huolto- ja korjauspalvelut, parkkipaikat ja latausasema sekä monipolttoaineiden kylmäasema raskaalle liikenteelle.

Tarkemmat tiedot on esitetty tonttien luovutusehdoissa kohdassa 4.2.



Kuva: kilpailutontit numeroilla 1, 2 ja 3

2. Kilpailuprosessi

2.1. Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus

Hämeenlinnan kaupunki järjestää tontinluovutuskilpailun löytääkseen MORE:n yritysalueen uuden liittymän luo muodostuvalle alueen ”portille” kilpailun tavoitteiden mukaisen, teknis-taloudellisesti toteutuskelpoiset ratkaisut ja niille toteuttajat. Kilpailussa on tarjolla pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla 3 eri tonttia. Kilpailija voi osallistua yhden tontin tai useamman tontin kilpailuun.

Kilpailun tavoitteena on, että Hämeenlinnan kaupunki vuokraa uudet muodostettavat tontit yrityksille, jotka tarjoavat liikenneasemapalveluita, automaattiaseman polttoainepalveluita ja ammattiliikenteen sähkölatauspalveluita. Kilpailijat voivat osallistua yhden tai useamman tontin vuokraamiseen esityksissään.

Hämeenlinnan kaupunki vuokraa tontin tai tontit tämän kilpailuperiaatteiden mukaisesti toimijalle tai toimijoille, joka tai jotka ovat vastuussa toiminnallisesti ja taloudellisesti rakennusurakasta.

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 kilpailun järjestämisestä 27.1.2025. Päätös on luettavissa kaupungin nettisivuilta osoitteessa [Pöytäkirjojen haku](#).

2.2. Kilpailun aikataulu ja kilpailuehdotuksen jättäminen

Kilpailumenettelyn vaiheet:

Kilpailijat esittävät kilpailuehdotuksensa ja luonnossuunnitelmansa muodostettaville tonteille. Kilpailuun osallistuva taho voi tehdä ehdotuksensa yhden tontin, kaikkien tonttien tai näiden yhdistelmien vuokraamisesta.

Kilpailuehdotukset on jätettävä arvioitavaksi viimeistään 6.6.2025 klo 14 mennessä osoitteeseen: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Huom! Toimitettavien aineistojen enimmäiskoko on 20

megatavua. Kilpailijoille ohjeistetaan erikseen kilpailua koskevien kysymysten jättämisen aikataulu ja kilpailuehdotusten jättäminen.

Tavoitteena on, että Hämeenlinnan kaupunginhallitus päättää kilpailun voittajista ja tonttien varaamisesta kesän 2025 aikana. Vuokra-alueiden luovuttamista koskevat sopimukset on tarkoitus allekirjoittaa tonttivarauksen aikana.

Kilpailun aikataulu on alustava ja kilpailun järjestäjä varaa oikeuden muutoksiin.

2.3. Kilpailuehdotusten laadinta

2.3.1. Osallistumisoikeus ja osallistujan soveltuvuutta koskevat

vähimmäisvaatimukset

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

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

Kilpailuehdotuksen lisäksi kilpailijan tulee toimittaa oheiset selvitykset/liitteet:

Kilpailijayrityksen tai -yritysten:

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

- Jos kilpailijana on ryhmittymä, niin ryhmittymän kunkin ryhmän jäsenen rooli hankkeessa on selostettava.
- Pääsuunnittelijan/arkkitehdin nimi sekä selvitys työkokemuksesta, koulutuksesta ja muista mahdollisista pätevyyksistä
- Tieto mahdollisista yrityksen ympäristövastuu- ja laatusertifikaateista

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.

2.3.2. Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat

Alueen toteutuksen tulee tukea Hämeenlinnan kaupunkistrategian, Houkutteleva Hämeenlinna, tavoitteita. Strategian tavoitteena on kasvava, menestyvä, kestävästi rakentuva ja tunnettu Hämeenlinna. Kaupunkistrategiaa toteuttaa Hiilineutraali Hämeenlinna-ohjelma, jonka tavoitteiden mukaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2035. [Strategia ja kehittäminen](#)

Tulevaisuuden yritysalueena MORE tukee vahvasti kiertotalouden hyödyntämistä yritystoiminnassa ja luo edellytykset hiilineutraalille, kestäväälle ja ilmastoystävälliselle yritystoiminnalle. Industrial Park MOREn tavoitteena on vastuullista liiketoimintaa ja yhteiskehittämistä toteuttava ekoteollisuuspuisto, joka toimii YK:n asettamien Kestävän kehityksen tavoitteiden mukaisesti. [industrialparkmore kehittäminen](#) . MORE-yritysalueen bränditavoite on kuvattu alueen Masterplanissa. [MORE masterplan](#)

Ympäristö- ja ilmastotavoitteiden lisäksi alueen toteutukselle on asetettu kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia tavoitteita myös alueen asemakaavassa ja rakentamistapaohjeessa, jotka tulee huomioida toteutuksen lähtökohtina. MORE-alueen sydämen luo sen uusi tuleva moottoriteliittymä palvelualueineen, jotka sijoittuvat kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle valtatie varteen. Kilpailualueelle tavoitellaan laadukasta ja toimivaa kaupallista liikenteen palvelukeskittymää, joka tarjoaa palveluita yksityisautoilijoille ja ammattiliikenteelle. Toteutuksessa tulee huomioida myös maa- ja viherrakentamisen, hulevesien hallinnan sekä liikenneturvallisuuden asettamat vaatimukset.

Kilpailijoilta odotetaan esityksiä, jotka sisältävät alueen muodostettaville tonteille **vähintään**:

Tontti 1) Liikenneasema (1000–3000 k-m²) sisältäen ravintolapalveluja ja mahdollisesti polttoaineen jakelua sekä sähköautojen latausmahdollisuudet henkilöautoille

Tontti 2) Yksityisliikenteen ns. kylmä polttoainejakeluasema, tontilla optio henkilöautopesulalle 500 k-m².

Tontti 3) Raskaanliikenteen palvelualue, tontilla mahdollisuus rakennusoikeudelle 1500 k-m².

HUOM !

Kilpailijan on mahdollista esittää muodostettaville tonteille myös muita palveluita.

Hämeenlinnan kaupunki pidättää oikeuden tarjota kokonaisuutta yhdelle toimijalle, mikäli tarjoaja esittää taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavan konseptin.

2.3.3. Osallistujilta vaadittavat asiakirjat

Kilpailuehdotus

Kilpailuun osallistuvien tulee toimittaa kilpailuehdotus haettavia/haettavaa tonttia kohden A3-koossa tulostettavissa olevana pdf-tiedostona. Esityksestä tulee selvitä tekstein, kaavioin, tasopiirustuksin ja havainnekuvin imagollinen ja toiminnallinen konsepti ja arkkitehtoninen/kaupunkikuvallinen idea. Kokonaisideaa tukevia kuvareferenssejä voidaan esittää. Tiedostojen enimmäiskoko on maksimissaan 20 megatavua.

Ehdotuksessa tulee esittää rakennusten sijoittuminen ja laajuustietoarviot, kulkuväylät sekä huolto-, levähdys- ja pysäköintialueet sekä suunnitellut tiloihin mahdollisesti sijoittuvat yritykset. Esitystapa, tarkkuus ja materiaalin laajuus ovat muutoin vapaasti harkittavissa. Maksimissaan 10 kpl A3 –tulosteita. Pääpainon tulee olla havainnollistamisessa, ei esimerkiksi teknisten ratkaisuiden tai yksityiskohtien kuvaamisessa.

2.3.4. Kilpailuehdotusten omistus-, käyttö- ja julkaisuoikeus

Kilpailijan laatiman kilpailuehdotus jää 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.

3. Arviointikriteerit ja voittajan valinta

3.1. Arviointiryhmä

Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida kilpailuun osallistuvien kilpailijoiden kelpoisuusvaatimukset (katso kohta 1.3) ja kilpailuesityksiä. Osallistumisedellytysten täyttyminen arvioidaan kokonaisarviointiin perustuen. Kilpailun arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset ja valitsee voittajat. Päätöksen kilpailun voittajista tekee kaupunginhallitus.

Arviointiryhmään kuuluvat:

- toimitusjohtaja Pia Vuori, Sisä-Suomen Kuljetusyrittäjät ry (SKAL)
- liiketoiminnan asiantuntija, toimitusjohtaja Tuomas Hirvonen, Capiloa Oy
- elinvoimajohtaja Niklas Lähteenmäki, Hämeenlinnan kaupunki
- maankäytön suunnittelujohtaja Jari Mettälä, Hämeenlinnan kaupunki
- kaupungingeodeetti Elina Kasteenpohja, Hämeenlinnan kaupunki
- johtaja, sijoittumispalvelut Ari Räsänen, Linnan Kehitys Oy

Arviointiryhmä voi käyttää apunaan myös muita tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta tehdä arviointiryhmään ja asiantuntijoihin muutoksia.

3.2. Kilpailuehdotusten arviointikriteerit

Kilpailuehdotukset arvioidaan seuraavien kriteerien pohjalta:

- Kokonaiskonseptin ja esitettyjen toimintojen toteutettavuus
- Palvelun toiminnallinen ja taloudellinen konsepti, toteutettavuus
- MORE yritysalueen kilpailukyvyyn edistäminen
- MORE-palvelualueen uutta identiteettiä sekä saavutettavuutta tukeva kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu.

Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina ja kaupungilla on oikeus hylätä kaikki ehdotukset ja keskeyttää kilpailu missä tahansa vaiheessa. Mikäli kaupunki ja kilpailun voittaneet tahot eivät pääse yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, kaupungilla on oikeus jatkaa neuvotteluja muiden kilpailuehdotuksen jättäneiden osallistujien kanssa.

Mikäli hakumenettelyyn osallistuneista ei löydy neuvottelukumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho korttelin toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.

4. Toimenpiteet kilpailun jälkeen

4.1. Muodostettavien tonttien varaus

Kilpailualueen muodostettavat tontit varataan kaupunginhallituksen päätöksellä kilpailun voittajille vuoden 2026 toukokuuhun asti hankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.

Voittajat vastaavat tulevien tonttien ja rakennusten toiminnallisesta ja teknistaloudellisesta konseptista ja ratkaisuista.

4.2. Tonttien vuokraus ja toteuttamisvelvoite

Kilpailun voittajalle myönnettävän kehittämisvarauksen aikana neuvotellaan tontinluovutuksen ehdot. Korttelin 106 LH-alueen tontit tullaan luovuttamaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella kilpailun voittajille. Kilpailun voittajien tulee esittää tontille sijoittuvien palveluntuottajien tiedot Hämeenlinnan kaupungille hyväksymistä varten.

Kilpailun voittajille myönnettävien varausten aikana sovitaan tonttien pitkäaikaisesta vuokrauksesta. Tontinvuokrasopimuksen hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Tavoitteena on, että muodostettavien tonttien pitkäaikaiset vuokrasopimukset allekirjoitetaan vuoden 2026 toukokuuhun mennessä. Vuokranmaksu alkaa, kun alueen kadut ovat rakennettu, viimeistään kuitenkin 1.11.2026. Sopimuksen allekirjoituksella vuokralainen sitoutuu toteuttamaan esitetyn hankkeensa.

Normaali rakentamisvelvoiteaika on kolme (3) vuotta. Rakentamisvelvoiteaikaan voi hakea jatkoa erillisellä perustellulla hakemuksella.

Force majeure

Jos sopimusvelvoitteen täyttäminen viivästyy ylivoimaisesta esteestä johtuen, sopimusvelvoitteen täyttämisen aikaa jatketaan niin paljon kuin kaikki tapaukseen vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena. Kilpailuun osallistuvalla ei ole oikeutta saada korvauksia, mikäli ylivoimaisesta esteestä johtuen tontinluovutuksen tarve poistuu.

4.3. Tonttien luovutusehdot

Liikenneaseman tontti (tontti 1.)

- Sopimuksen vuokra-aika alkaa viimeistään 1.11.2026 ja on voimassa 20 vuotta.
 - Tontin perusvuokra on 6 750 euroa / vuosi ($3000 \text{ k-m}^2 \times 45 \text{ euroa/k-m}^2 \times 5 \%$). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
 - Tontille on rakennettava liikenneasema, jonka suuruus on $1000\text{--}3000 \text{ k-m}^2$.
 - sähköautojen latausmahdollisuudet henkilöautoille
 - Muuten tontin luovutusehdot ovat kuten kilpailuesityksen kohdassa 1.4.
-

- Tontti on toteutettava hyväksytyn kilpailuesityksen mukaisesti.
- Tontin vuokraaja vastaa kylmäasematontin läpi kulkevan kulkuyhteyden rakentamis-, kunnossa- ja puhtaanapitokustannuksista

Kylmäasematontti (tontti 2.)

- Sopimuksen vuokra-aika alkaa viimeistään 1.11.2026 ja on voimassa 10 vuotta, jonka jälkeen se jatkuu 5+5 vuotta vuokralaisen optiolla. Vuokralaisen tulee ilmoittaa kirjallisesti 3 kuukautta ennen optiokauden alkamista, mikäli ei käytä optiota.
- Tontin perusvuokra on 21 250 euroa / vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Tontille on rakennettava polttonesteiden jakelupisteitä.
- Muuten tontin luovutusehdot ovat kuten kilpailuesityksen kohdassa 1.4.
- Tontti on toteutettava hyväksytyn kilpailuesityksen mukaisesti.

Raskaanliikenteen palvelualue (tontti 3.)

- Sopimuksen vuokra-aika alkaa viimeistään 1.11.2026 ja on voimassa 20 vuotta.
 - Tontin vuokra-alue määritellään hakijan käyttötavoitteiden perusteella. Tontin vuosivuokra on pinta-alaperusteinen. Koko tontin vuokrattaessa perusvuokra on 8 100 euroa / vuosi (13 500 m² x 12 euroa/m² x 5 %). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
 - Tontille on rakennettava raskaan liikenteen sähkölatauspisteitä.
 - Vuokra-alueen ja kaupungin raskaan liikenteen pysäköintialueen välisen liikenteen järjestelyistä sovitaan myöhemmin erillisellä sopimuksella.
 - Vuokralainen esittää itse vuokrattavan alueen kokoluokan. Tontin oltava minimissään 6000 m².
 - Muuten tontin luovutusehdot kuten kilpailuesityksen kohdassa 1.4.
 - Tontti on toteutettava hyväksytyn kilpailuesityksen mukaisesti.
-

Kaikkia tontteja koskevat yleiset ehdot:

- Tontit ovat vuokratontteja.
- Kaupunki laatii tonttijaot, perustaa tarvittavat rasitteet ja lohkaa tontit ennen luovutusta
- Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia rakentamattomana ilman vuokranantajan (kaupungin) antamaa kirjallista lupaa. Lisäksi vuokralainen sitoutuu rakentamaan hyväksytyjen piirustusten ja kilpailuesityksen mukaiset rakennukset tai rakennelmat kullekin tontille kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisesta. Rakennusten tulee olla siinä valmiusasteessa, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyvän käyttöönottokatselmuksen. Jos vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen, vuokranantaja (kaupunki) voi periä vuokralaiselta sopimussakon, joka on kymmenen (10) kertaa vuokrasopimuksen mukainen vuosivuokra.
- Vuokrasopimuksen muut ehdot tämän kilpailuohjelman liitteenä.

4.4. Esirakentamisen periaatteet

Kaupunki vastaa kilpailualueen katujen toteutuksesta. Uusi eritasoliittymä ja kilpailualueen viereiset kadut valmistuvat vuoden 2026 loppuun mennessä. Kilpailualueella on mahdollista aloittaa rakentaminen heti liittymän valmistuttua. Kaupunki ei vastaa kilpailijoille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista liittymän tai yleisten alueiden rakentamisen viivästymisestä.

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

4.5. Maamassat

Moreenin alueen toteutukseen liittyvissä maanrakennustöissä edistetään alueen sisäistä massatasapainoa ja kustannustehokasta rakentamista. Maanrakennustyöt ovat toimijan vastuulla, mutta kaupunki pyrkii mahdollistamaan tonttien rakentamisesta syntyvien pintamaiden ja rakentamiskelpoisten ylijäämämassojen sijoittamisen lähialueelle sekä osoittamaan rakentamiseen tarvittavia maa-ainesten ottoalueita Moreenista. Ratkaisuvaihtoehtoja voidaan

edistää tapaus- ja toimijakohtaisten sopimusten kautta. Toimenpiteiden lupatarpeet ja niiden vaatima aika on huomioitava valmistelussa.

5. Lisätiedot ja liitteet

Lisätietoja antavat:

Ari Räsänen

johtaja, sijoittumispalvelut

Linnan Kehitys Oy

PARKKI Business Park, Raatihuoneenkatu 21-23

13100 Hämeenlinna

puh./tel. +358 408667501

ari.rasanen@linnan.fi

www.linnan.fi

Liitetiedostot:

Liite 1 Asemakaava ja rakentamistapaohje

Liite 2 Palvelualue LH-kuva

Liite 3 Sijaintikartta

Liite 4 MORE-alueen esitys

Liite 5 Vuokrasopimus pohja
