

YIT Oy

Esitämme, että tontille kaavoitetaan ja toteutetaan YIT City Suites -konseptimme mukaisia majoitusrakennuksia ja tarvittavia kaupallisia tiloja.

Tavoitteenamme on aloittaa tontin tuotantosuunnittelu ja rakentaminen heti, kun asemakaavamuutos on lainvoimainen ja toteuttaa tontti vaiheittain noin 30-50 huoneistoa sisältävinä rakennusvaiheina. YIT:llä on paikallinen, erittäin kokenut ja ammattitaitoinen hankekehitys-, rakennuttamis- ja tuotanto-organisaatio ja käytämme myös mahdollisuuksien mukaan paikallisia yhteistyökumppaneita ja aliurakoitsijoita.

Resurssit

YIT on Suomen johtava rakennusyritys ja hankekehittäjä. Jo 110 vuoden ajan olemme luoneet parempia elinympäristöjä asiakkaillemme: toimivia koteja kestäväään asumiseen, loma-asuntoja virkistävään vapaa-aikaan, julkisia ja kaupallisia rakennuksia tulevaisuuden tarpeisiin sekä infrastruktuuria ihmisten, yritysten ja yhteiskunnan sujuvampaan liikkumiseen. YIT on toiminut Rovaniemellä ja Lapissa yhtäjaksoisesti vuodesta 1962 lähtien ja olemme rakentaneet vuoden 2000 jälkeen noin 2200 asuntoa Lappiin.

Konsepti

YIT on toteuttanut loma-asumisen ja osa-aikaisen asumisen huoneistoja vuodesta 2005 alkaen ja huoneistoja on valmistunut yhteensä n. 900 kpl Suomen parhaisiin lomakohteisiin ja kaupunkeihin mm. Ylläkselle, Rukalle, Vuokattiin ja Tampereelle. YIT City Suites on YIT:n valmis konsepti kaupunkien ydinkeskustoissa sijaitseville yksityisrahoitteisille majoitusrakennuksille, joiden huoneistot ovat omistajilleen normaaleja asuntokauppalain mukaisia ja RS-järjestelmän turvaamia osakehuoneistoja. Huoneistoja voi käyttää joustavasti joko omaan käyttöön tai kokonaan vuokrattavaksi, ja ne soveltuvat sekä tilapäistä asuntoa tarvitseville että myös lomailijoille. Huoneistot ovat täydellisesti kalustettuja ja varustettuja ja niille on valmiiksi järjestetyt vuokraus-, siivous-, ja liinavaatepalvelut luotettavan operaattorikumppanimme toimesta.

Toteuttaminen ja aikataulutavoite

YIT:llä on paikallinen, erittäin kokenut ja ammattitaitoinen hankekehitys-, rakennuttamis- ja tuotanto-organisaatio ja käytämme myös mahdollisuuksien mukaan paikallisia yhteistyökumppaneita ja aliurakoitsijoita. Tavoitteenamme on viedä ja laadukkaasti toteutettu vetovoimainen majoitus-, matkailupalvelujen ja asumisen alue, jossa tontille muodostuu viihtyisä ja toimiva, yhtenäinen kokonaisuus. Rakennukset toteutetaan A-energialuokkaan ja energiantuotannossa hyödynnetään aurinkoenergiaa. Rakennusten lämmitysjärjestelmäksi selvittämme maalämmön käyttömahdollisuuden. Rakennuksille tehdään hiilijalanjälkilaskenta osana rakennushankeen Ilmastovaikutusten arviointia ja lisäämme kohteissamme jatkuvasti vähähiilisten rakennusmateriaalien käyttöä. Pienennämme työmaidemme päästöjä käyttämällä rakentamiseen vain täysin päästötöntä sähköä. Vähennämme materiaalihukkaa fiksulla suunnittelulla ja huolellisella aikatalutuksella ja lajittelemme työmaidemme jätteistä vähintään 75 % kierrätystä varten. Lisäksi taloyhtiöiden modernit keräyspisteet sekä keittiöiden kierrätystä helpottavat lajittelu pisteet tekevät jätteiden lajittelusta siistiä ja vaivatonta.

Tavoitteenamme on aloittaa alueen tuotantosuunnittelu ja markkinoinnin valmistelu heti, kun asemakaavamuutos on lainvoimainen. Rakentaminen aloitettaisiin arviolta 6 kk:n kuluttua asemakaavan lainvoimaisuudesta, kun 1. rakennusvaiheen huoneistojen varausaste on ylittänyt 50 %. Tavoitteenamme on aloittaa vähintään yksi rakennusvaihe vuodessa, jolloin koko tontin rakennusaika olisi noin 5-6 vuotta. Hankkeen arvo olisi noin 60 M€ ja rakentamisen työllisyysvaikutus olisi 840 henkilötyövuotta.

Alustavan arviomme mukaan alue kaavoitettaisiin liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jonka rakennusoikeus olisi noin 12.000-14.000 kem² (tehokkuusluku e noin 3,5-4,1) kerrosluvulla 8-12. Tontille voisi sijoittaa myymäläja ravintolatiloja, hotelli ja huoneistohotelli sekä mahdollisesti myös asuntoja Kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Tontin käyttö ja rakennukset suunniteltaisiin siten, että tontin vaiheittain rakentaminen olisi mahdollista 4-5 vaiheessa. Huoneistoja tulisi noin 40-50 kpl/rakennusvaihe. Mahdollisia majoituksen vastaanottotiloja, ravintolatiloja sekä muita liiketiloja olisi yhteensä noin 1000 kem² ja ne sijoitettaisiin Poromiehentien ja Koskikadun puolelle maantasokerrokseen. Autopaikoitus sijoitettaisiin maanalaiseen autohalliin ja osittain pihatasoon, tontille varattaisiin myös matkailu liikenteen pysähtymispaikka.

RDS Partners Oy

Esityksen havainnekuvat ja tilankäyttösuunnitelma oheismateriaalissa.

Resurssit

Hankkeen suunnitteluryhmänä toimii RDS-Partnersin 4 hengen ryhmä sekä Arkkitehtitoimisto Avarrus Arkkitehdit OY. Oman pääoman ehtoiset rahoittajat koostuvat suurista suomalaisista/pohjoismaisista family office- sijoitusyhtiöistä. Näiden osalta keskustelut ovat edenneet niin pitkälle kuin mahdollista ilman että rakennuspaikka, sen hallintaoikeus ja lopullinen kokoluokka on selvillä. Rahoittajasitoumukset solmitaan mahdollisimman pian rakennuspaikan (ja sen hankkeelle aiheuttavien kustannusten) varmistuttua. Vieraan pääoman rahoittajina toimii kaksi suomalaista eturivin pankkia konsortiossa. Nämä neuvottelut on avattu ja kuten tavallista käydään loppuun oman pääoman ehtoisen rahoituksen sitoutumisen jälkeen. Ymmärrämme lainarahoituksen haasteet nykyisissä markkinaolosuhteissa ja olemme varautuneet vahvaan pääomituksen pankkien osallistumisen varmistamiseksi.

Konsepti

Olemme neuvotelleet hankkeesta vakavasti useamman kansainvälisen hotellioperaattorin kanssa. Näistä Scandic- hotellit on osoittanut erityistä aktiivisuutta Rovaniemen hotellitarjontansa nopeaan laajentamiseen ja on siten johtavana pohjoismaisena operaattorina valikoitunut meille sopivimmaksi kumppaniksi.

Neuvottelut operaattorisuhteesta ovat edistyneet vaiheeseen, jossa sitovaan sopimukseen pääseminen edellyttää ratkaisua rakennuspaikasta, sen kustannuksista ja hotellin lopullisesta kokoluokasta. Pyrimme sopimukseen operaattorisuhteesta pikimmiten em. tietojen varmistuttua. Skandic sekä toinen kansainvälinen hotellitoimija. Onko sopimuksia ja sitoumuksia. Vahvat kumppanuudet; Varmistamme hankkeen rahoituksen, operaattorisuhteen, suunnittelun ja toteutuksen sitouttamalla Suomalaiset eturivin toimijat kullakin osa-alueella ja neuvottelemalla kumppanuuksille todelliset vaihtoehdot, mikäli hankeolosuhteet muuttuvat.

Toteuttaminen ja aikataulutavoite

Hankeaikataulu koko hankkeen osalta (kok. 36 kk)

- Hanke- ja kaavakumppanuus neuvottelut 11/2024 - 2/2025
- Alustava hankesuunnittelu 11/2024 - 2/2025
- Kaavoitusvaihe kaavakumppanuutena 3/2025 - 1/2026 (laaditaan tarkempi vaiheaikataulu)
- Toteutussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu 11/2025 - 3/2026
- Rakennuspaikan valmistelu ja tekniikkasiirrot 2/2026 - 4/2026
- Toteutusvaihe (PJU kesto) 4/2026 – 10/2027
- Käyttöönottovaihe ja operaattori käyttöönotto 8/2027 – 11/2027

Hankkeen kustannusarvio on 50-55 Meur. Tavanomaisesti hotellihankkeisiin liittyy myös erillinen suora investointi hotellioperaattorin puolelta, jonka arvioimme olevan noin 2-3 Meur. Kokonaisinvestointi tarkentuu jossain määrin kaavakehitysvaiheen kuluessa. Rakentamisvaiheen arvioitu suora työllistävä vaikutus noin 350 henkilötyövuotta. Operoinnin suora työllistävä vaikutus on noin 90 henkilötyövuotta. Tavoitteena on n. 11.000 kem2 -suuruinen hotelli- ja liiketoimintojen rakennus.

Hankkeen jokaista osa-aluetta lähestytään toteutusvarmuus edellä. Kaavakumppanuus kaupungin kanssa (suunnittelun joustavuus) ja Porokulman valikoituminen rakennuspaikaksi (yksinkertainen tekninen lähtökohta ja liikenteellinen helppous) ovat esimerkkejä toteuttamisvarmuuteen keskittymisestä.

Oma osaamisemme kaavoituksesta käyttöönottoon, RDS Partners:n tiimillä on laaja-alainen oma osaaminen ja kokemus vaativien hankkeiden läpiviennistä aina rahoituksesta rakennushankkeen ohjaukseen. Porokulman hanke on RDS:n kärkihanke ja tuleamme keskittämään voimavaramme jakamattomasti varmistaaksemme onnistumisen.

Hankkeen onnistumisen edellytys on tinkimätön riskienhallinta. Tämä prosessi on käynnissä ja tiivis yhteydenpito kaupungin kanssa, tähänastiset kumppanivalintamme, Porokulma rakennuspaikkana ja hillitty massaratkaisu ovat riskienhallinnan ensimmäiset askeleet. Kattavat operaattorikeskustelut ovat myös varmistaneet hyvin valmistellun hotellihankkeen laajan kysynnän Rovaniemellä.

Hotellin yhteyteen suunnitellaan rajoitettu määrä (1-2) hotellin liiketoimintaa tukevia liiketiloja, jotka joko luovutetaan hotellioperaattorin käyttöön alivuokrattavaksi tai vaihtoehtoisesti omistaja vuokraa ne suoraan hotellin hyväksymille toimijoille. Ominaisin toiminto ko. tiloihin on esim. matkamuistomyymälä tai elämystoimijan toimipiste. Hotellin liiketilojen yhteyteen toteutetaan myös sosiaali- ja paikallistaloudelle taksiautoilijoille. Pysäköintilaitoksen paikkoja tullaan mahdollisuuksien mukaan luovuttamaan hotellin paikoituksen lisäksi ulkopuolisten käyttöön. Lisäksi, mikäli löydämme soveliaan kongressitapahtumayrittäjän, harkitsemme 300 hengen kongressitalon rakentamista hotellin yhteyteen.