



# Näsin kartano - Porvoo

## Yritysprojekti

# Tiimi

## **Manos Tsimperis**

- Kiinteistötalouden opiskelija
- Vastuualueet: taloudelliset ja rahoitukselliset rajoitukset ja laskelmat

## **Katja Virta**

- Arkkitehtiopiskelija
- Vastuualueet: alueen rajoitukset ja mahdollisuudet, tilankäyttö, arkkitehtuuri

## **Eemeli Wigg**

- Markkinoinnin opiskelija
- Vastuualueet: konseptien kehitys ja markkina-analyysit

## **Mentori: Trevor Harris**

- Professori - Arkkitehtuurin laitos

## **Projektikoordinaattori: Karo Tammela**

- Project Specialist - Aalto-yliopisto

# Agenda

## Projektin taustat

- Taustat
- Tavoitteet
- Sijainti

## Alueen mahdollisuudet

## Konseptit

- Museo
- CleanTech Hub
- Mixed use (wellness / hotelli / vähittäiskauppa)
- Yhteisöprojekti

## Kysymykset

# Taustat

## Näsin kartanon historia

- Kuului 1500-luvulla Uudenmaan kymmenen suurimman kartanon joukkoon
- Nykyinen kartanorakennus on rakennettu 1800-luvun alussa
  - Arkkitehtuuri viittaa 1700-luvulle
  - Rakennuttajana oli Näse-Jutte ja myös hänen poikansa pormestari Calle Holm on asunut kartanossa



# Taustat

## Nykytila

- Rakennus heikossa kunnossa (tarvitsee hintavan restauroinnin)
- Tällä hetkellä tyhjillään
- Alue avoin, mutta voisi olla kutsuvampi



# Kaupunkikuva



# Tavoitteet

## Tulevaisuus ja projektin tavoitteet

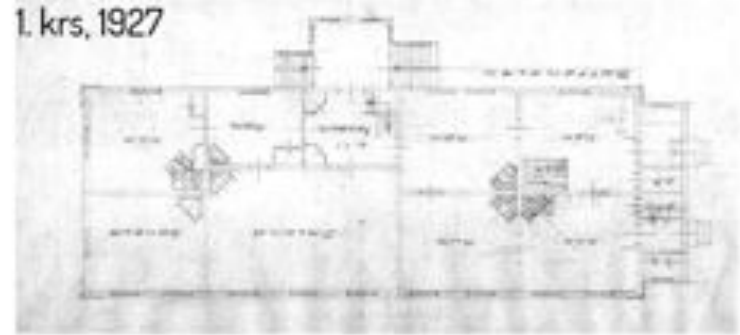
- Projektin tavoite on löytää kartanon alueelle kestävä konsepti seuraavien rajoitteiden sisällä:
  - Alue ja etenkin kartano kunnostetaan
  - Alue myydään tai vuokrataan pysyvästi
  - Alue säilyy avoimena
  - Käytöstä syntyy turisti- tai tulovirtoja kaupungille

# Pohjapiirustukset

1. krs, 1981



1. krs, 1927



2. krs, 1981



# Sisätilat



# Alueen mahdollisuudet



# Alueen mahdollisuudet - Missä



# Alueen mahdollisuudet - Missä



## Alueen mahdollisuudet - Missä



# Ympäristö

- Historiallinen ja puisto ympäristö
- Eri reittien risteyskohdassa
- Näsinmäellä historiallista arvoa



# Alueen mahdollisuudet - Mitä

- 1 - Private Museum
- 2 - Arts House
- 3 - Wellness Resort and Hotel
- 4 - Wedding / Party Services
- 5 - Hospitality Practising / Innovation
- 6 - Company Sponsored Project
- 7 - Office Building
- 8 - Co-operative Hub
- 9 - Public Market
- 10 - Garden and Commercial Center
- 11 - Housing

# Konseptit

Museo

CleanTech Hub

Mixed use (wellness / hotelli / vähittäiskauppa)

Yhteisöprojekti

# Museo

Yksityinen museo keräilijälle tai säätiölle

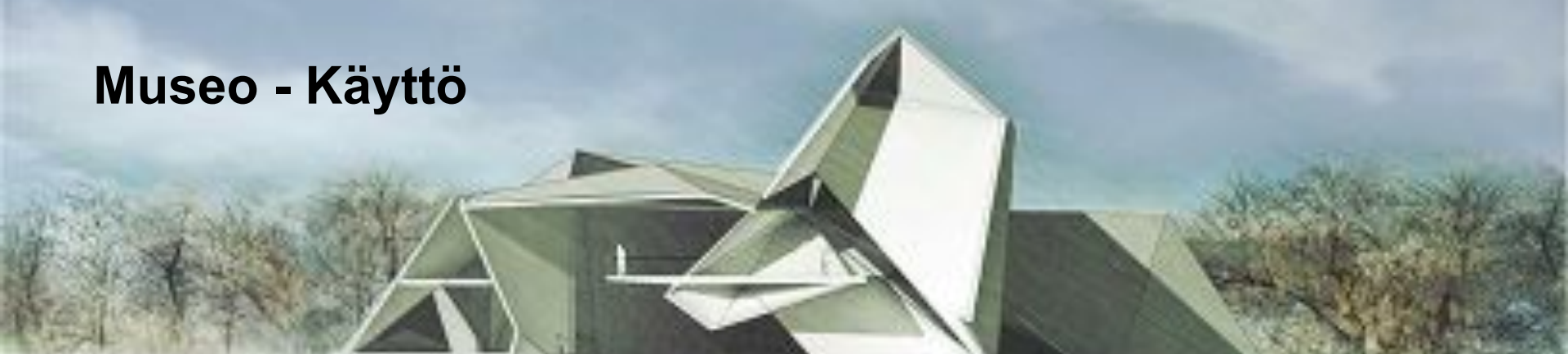
Lisäisi turistien määrää

Sopisi Porvooseen

Arviolta 30 000 - 80 000 kävijää vuosittain



# Museo - Käyttö



## Uusi rakennus

### **Käyttö / Funktio**

- Museo ja suurin osa sen palveluista
- Koko: 5000 - 7000 m2
- 30 000 - 80 000 vierailijaa vuodessa

### **Budjetti**

- Rakennuskustannukset: 10 - 20 miljoonaa euroa
- Operointikustannukset: 2 - 5 miljoonaa euroa vuodessa

## Kartanorakennus

### **Käyttö / Funktio**

- Kahvio ja museokauppa Tai
- Erikoiskokoelma / näyttely

### **Budjetti**

- Korkeatasoinen restaurointi 1 500 000 - 3 000 000 miljoonaa euroa
- Turvalaitteistot mukaan luettuna, hinta voi olla korkeampi

## Ulkoalueet

- Jäävät avoimiksi
- Tehdään puistomaisiksi
- Voisi tarjota lisätietoa kansallisesta kaupunkipuistosta

# Museo - Benchmarks

Keskiarvot 2011 - 2013

| Museo                             | Sijainti | Omistaja   | Käynnit  | Ilmaiskäynnit | Ilmaiskäynnit % | Menot      | Menot per käynti | Maininnan arvoista                                             |
|-----------------------------------|----------|------------|----------|---------------|-----------------|------------|------------------|----------------------------------------------------------------|
| Valtion taidemuseo                | Helsinki | Valtio     | 488 368  | 198 122       | 40%             | 24 417 476 | 50               |                                                                |
| Ateneum (2013)                    | Helsinki | Valtio     | 261 969  | 91 072        | 35 %            |            |                  |                                                                |
| Kiasma (2013)                     | Helsinki | Valtio     | 165 715  | 87 241        | 53 %            |            |                  |                                                                |
| Sinebrychoff (2013)               | Helsinki | Valtio     | 44 274   | 19 809        | 45 %            |            |                  |                                                                |
| Amos Andessonin taidemuseo        | Helsinki | Säätiö     | 44 996   | 17 483        | 33%             | 4 361 394  | 97               | Uuden museon valmistumisen jälkeen tavoitteena 100 000 kävijää |
| Designmuseo(t)                    | Helsinki | Valtio     | 111 273  | 14 207        | 21%             | 3 449 325  | 31               | Neljä eri museota                                              |
| Didrichsen                        | Helsinki | Säätiö     | 21 922   | 8 222         | 48%             | 1 058 138  | 48               |                                                                |
| EMMA                              | Espoo    | Kunta      | 100 640  | 77 200        | 67%             | 4 127 956  | 41               |                                                                |
| Serlachius                        | Mänttä   | Säätiö     | 32 016   | 5 297         | 29%             | 3 811 795  | 119              | Uuden osan valmistumisen jälkeen tavoitteena 100 000 kävijää   |
| Porvoon museo                     | Porvoo   | Kunta      | 23 037   |               | 74 %            | 974 207    | 42               |                                                                |
| J.L. Runebergin koti              | Porvoo   |            | ~19 000  |               |                 |            |                  |                                                                |
| Porvoon nukke ja lelumuseo        | Porvoo   |            | ~5 000   |               |                 |            |                  |                                                                |
| Porvoon kirkko                    | Porvoo   | Seurakunta | ~200 000 |               |                 |            |                  |                                                                |
| Walter Runebergin veistoskokoelma | Porvoo   |            | ~6 000   |               |                 |            |                  |                                                                |

# Museo - Mahdolliset investointiskenaariot



## Yksi sijoittaja

### *Edut*

- Ei kompromissien tarvetta
- Voidaan nimetä sijoittajan mukaan

### *Haitat*

- Suuri investointi ja kulut yhdelle toimijalle
- Vaikea löytää sijoittaja
- Vain suurimmat toimijat potentiaalisia edes teoriassa

## Useita sijoittajia / jaettu projekti

### *Edut*

- Jaetut rakennus- ja ylläpitomenot
- Pienemmät toimijat voivat osallistua
- Mahdollisesti enemmän ja arvokkaampia teoksia

### *Haitat*

- Kompromissit ja erimielisyydet
- Koordinointi voi olla erittäin vaikeaa

# Museo - Mahdolliset sijoittajat

| Foundation                           | Value        | Interest                                                 |
|--------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|
| Koneen säätiö                        | 1,6 billion  | Science and arts                                         |
| Suomen kulttuurirahasto              | 1,25 billion | Science and arts                                         |
| SLS                                  | 1,25 billion | Swedish speaking cultural legacy                         |
| Jane ja Aatos Erkon säätiö           | 700 million  | Science and arts                                         |
| Föreningen konstsamfundet            | 500 million  | Swedish speaking cultural legacy                         |
| Jenny ja Antti Wihurin säätiö        | 350 million  | Science and arts                                         |
| Gösta Serlachiuksen taidesäätiö      | 170 million  | Serlachius museum                                        |
| <b>Arts foundations</b>              |              |                                                          |
| Alfred Kordelinin säätiö             |              | Science and arts, collection of about 300 pieces         |
| Fortumin taidesäätiö                 |              | Arts, collection of about 300 pieces                     |
| Gösta Serlachiuksen taidesäätiö      |              | Arts, especially in Määttä, collection of 13 000 pieces. |
| Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi |              | Company                                                  |
| Stora Enso Suomen taidesäätiö        |              | Arts, 800 pieces located in Stora Enso company offices   |
| Taidesäätiö Merita                   |              | Arts, Collection in Nordea office at Aleksanterinkatu    |
| UPM-Kymmenen kulttuurisäätiö         |              | Arts, 800 pieces located in UPM-Kymmene company offices  |

# Museo - Sijainti tontilla 1/2



# Museo - Sijainti tontilla 2/2



# Museo - Konseptiluonnos



# CleanTech Hub

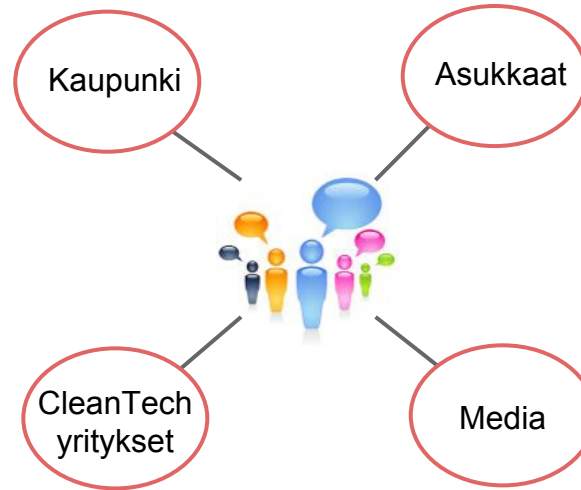
# CleanTech Hub

## SmartCityHub luo kokoontumispaikan kaupungin keskustassa

- Energiatehokkuus ja ympäristöystävällinen teknologia
- Maailman johtavat business ekosysteemit

## Tapahtumapaikka erilaisille käyttötarkoituksille

- Liike-elämän seminaarit
- Näyttelyt
- “Leirejä” opiskelijoille ja nuorille
- Debaatit
- Lukemiset
- Konsertit



# CleanTech Hub



## Uusi rakennus

### *Käyttö / Funktio*

- Väliaikaisratkaisu keittiö toiminnoille

### *Budjetti*

- Pieni

## Kartanorakennus

### *Käyttö / Funktio*

- Seminaarit, työpajat, julkiset keskustelut, näyttelyt, kulttuuritapahtumat

### *Budjetti*

- Minimissään 1 000 000 e

## Ulkoalueet

- Jäävät avoimiksi
- Tehdään puistomaisiksi
- Voisi tarjota lisätietoa kansallisesta kaupunkipuistosta

# CleanTech Hub - Mahdolliset sponsorit

## Yritykset Kilpilahdessa

- AGA
- Ashland Finland Oy
- Bewi Styrochem Oy
- Borealis Polymers Oy
- Oy Innogas Ab
- Neste Jacobs Oy
- Neste Oil Oyj
- Skangass Oy
- VR Transpoint

## Suurimmat yksityiset työnantajat

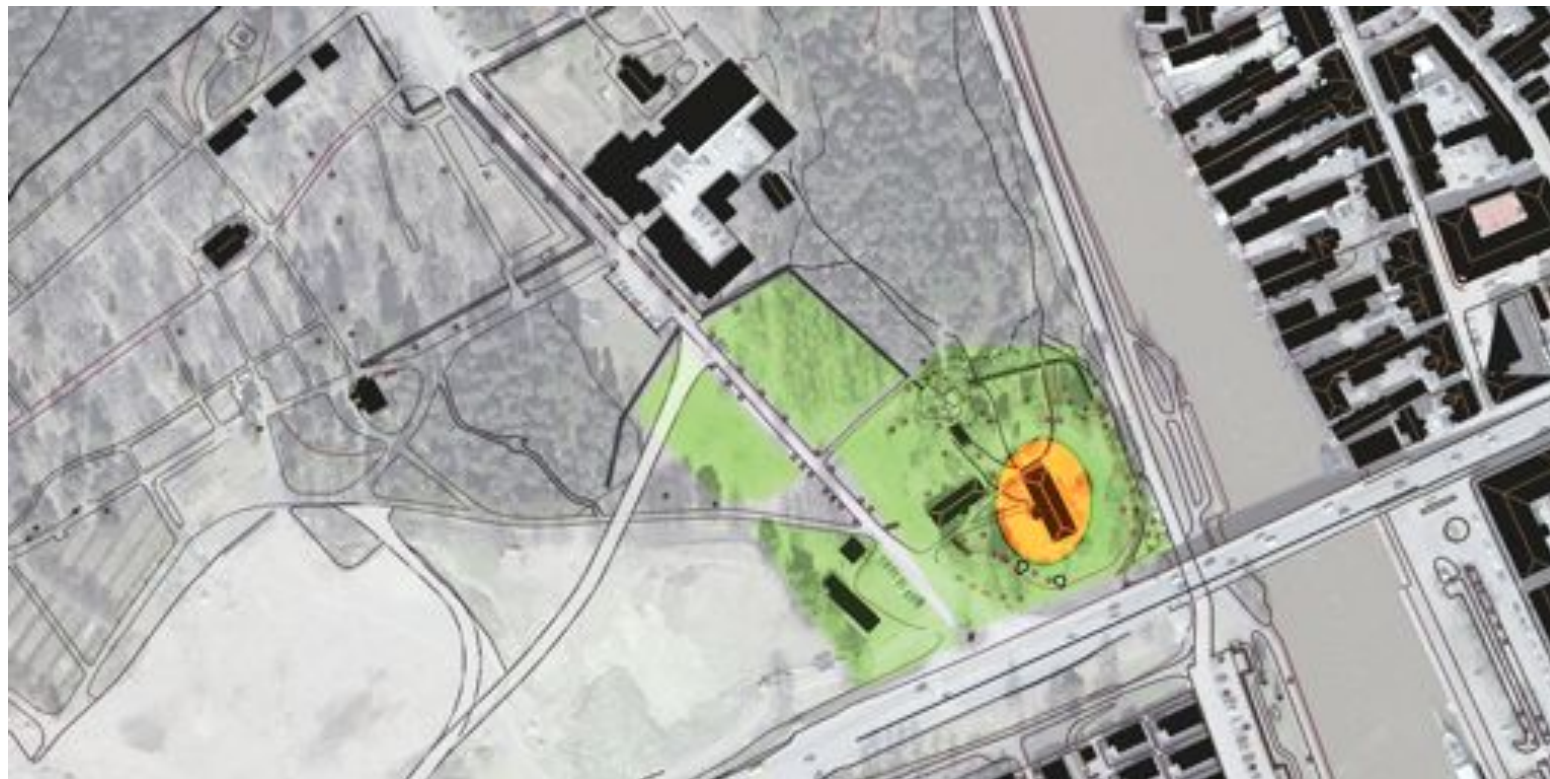
- Neste Oil (konserni), 2000
- Borealis Polymers, 962
- Ensto (konserni), 430
- Norpe (konserni), 414
- Varuboden-Osla, 300
- Bilfinger Industrial Services  
Finland, 299

## Muu rahoitus

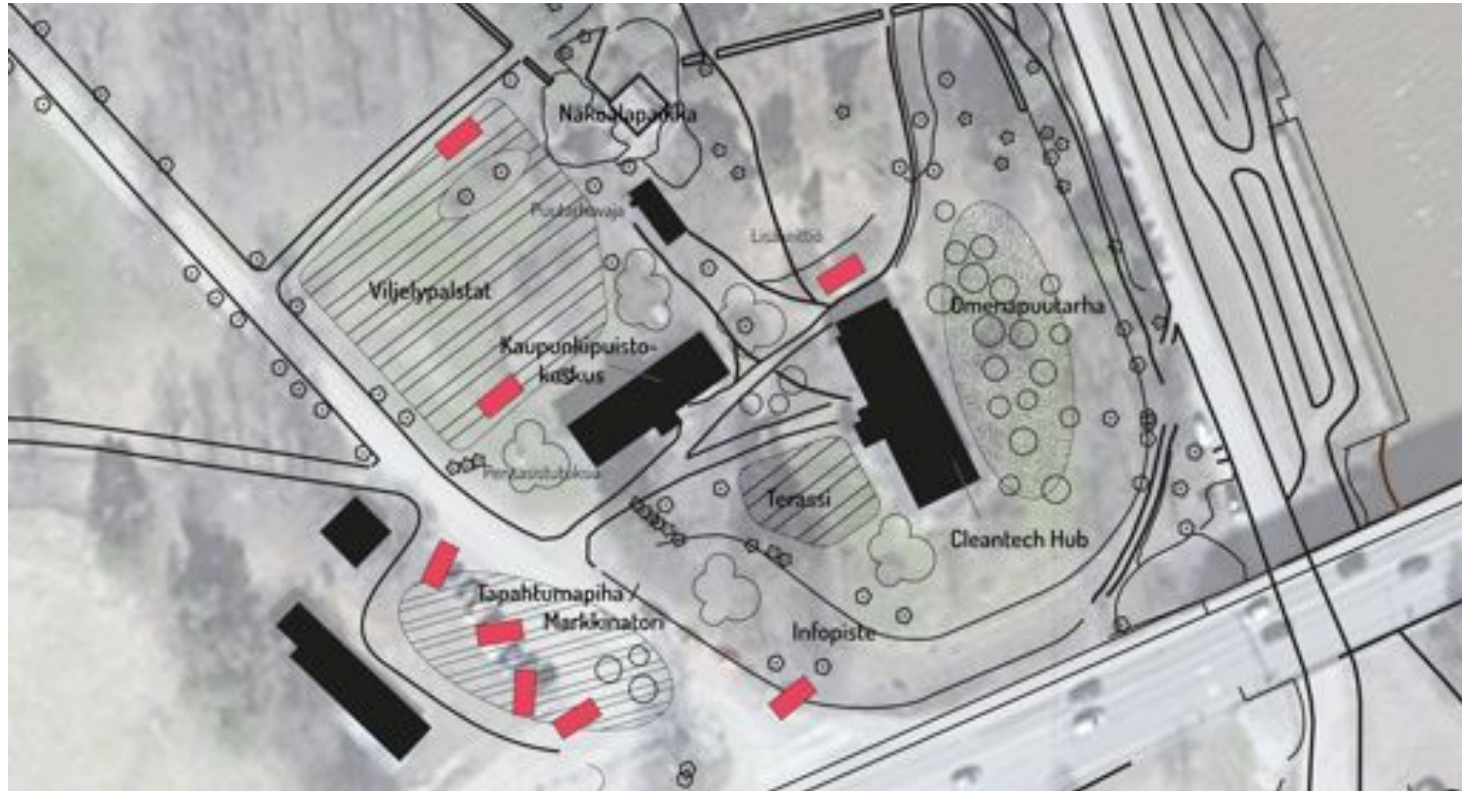
- EU
- Sitra
- Tekes
- RAY
- Crowdfunding



# CleanTech Hub - Sijainti tontilla



# CleanTech Hub - Sijainti tontilla



# CleanTech Hub - Ulkotilat



# Mixed use

Wellness

Hotelli

Vähittäiskauppa

# Mixed use - Käyttö

## Uusi rakennus

### *Käyttö / Funktio*

#### Wellness

- Kuntosali / fitness keskus
- Yoga/pilates studio / studioita
- Tanssistudio
- Kauneushoito palvelut
- Pienet hyvinvointipalvelut
  - Hierontapalvelut
  - Fysioterapia

#### Hotelli

- Noin 2000 m2 ja 75 huonetta

#### Vähittäiskauppa

- Hyvinvointiin liittyviä kauppvoja

## Kartanorakennus

### *Käyttö / Funktio*

#### Yksityistilaisuudet

- Häät
- Syntymäpäivät
- Valmistujaiset
- Sukukokoukset

#### Yritystilaisuudet

- Pienet konferenssit
- Virkistäytymispäivät

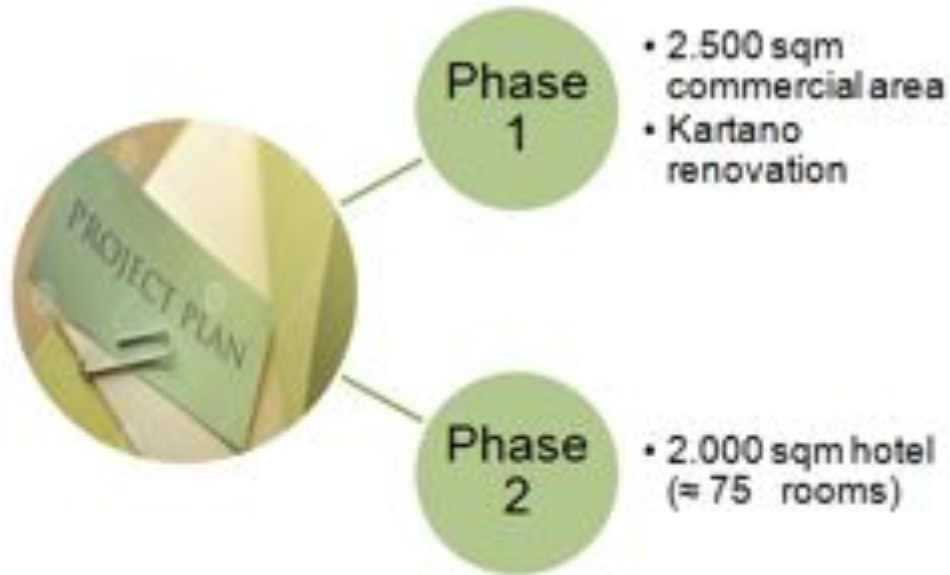
### **Budjetti**

- Restaurointi 1 000 000 - 3 000 000
- Lisäksi keittiötilat pitää rakentaa muualle

## Ulkoalueet

- Jäävät avoimiksi
- Tehdään puistomaisiksi

# Mixed use - Aikataulu



Wellness ja kauppa  
Tapahtumat

Hotelli

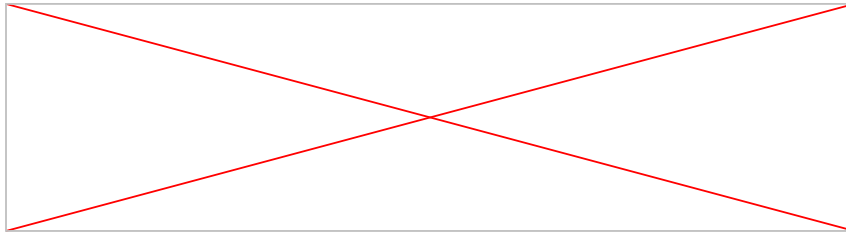
\*The construction of the project is assumed to start within 2017 and each phase will last 2 years

# Mixed use - Projektin kannattavuus - Oletukset

| Development Costs         |             | Source                                          |
|---------------------------|-------------|-------------------------------------------------|
| Building Costs            | 2440 €/sqm  | Gardiner & Theobald LLP (2011) - BCI adjustment |
| Design Costs              | 20%         | Common Practice                                 |
| Land Costs                | 400 €/sqm   | City of Porvoo                                  |
| Kartano Renovation        | 1.000.000 € | Minimum requirements                            |
| Building Cost Index (BCI) | 1%          | Tilastokeskus                                   |

## Financing: Bank Loan

- LTV 50%
- Interest rate 5%
- Amortisation 3%



| Phase 2            |             | Source                         |
|--------------------|-------------|--------------------------------|
| Budget             | 8,1 M€      | Estimate                       |
| Operating Income   | 150€+50%    | Average rates and other income |
| Operating Expenses | 60% of OPIN | Market Research                |
| Inflation (CPI)    | 1,5-2%      | Forecast/Harmonised CPI        |
| Occupancy          | 45%         | Tilastokeskus                  |

# Mixed use - Net Present Value

| Vaihe 1         |             |
|-----------------|-------------|
| NPV             | 1 408 566 € |
| IRR             | 9,23%       |
| Exit Yield      | 8%          |
| Cost of Capital | 9,50%       |

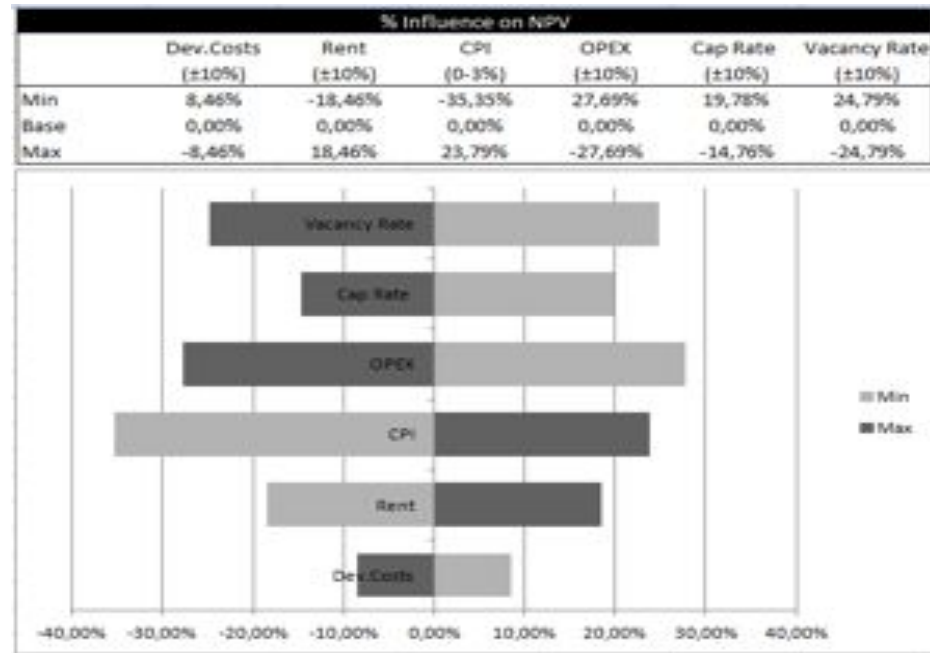
| Vaihe 2         |             |
|-----------------|-------------|
| NPV             | 7 638 414 € |
| IRR             | 10,62%      |
| Exit Yield      | 8%          |
| Cost of Capital | 9,50%       |

# Mixed use - Riskianalyysi

## Vaihe 1



## Vaihe 2



# Mixed use - Mahdolliset sijoittajat

## Sijoittajat

- Varma
- Ilmarinen
- Sponda
- Elo
- Keva
- Aberden Asset Management
- Auratum Real Estate
- CapMan Real Estate (hotelli myös)
- Exillion Capital (hotelli myös)
- Fennia Asset Management
- NV Property Investment
- LocalTapiola Real Estate Asset Management
- Pohjola Property Investment
- Trevian Asset Management

## Mahdolliset vuokralaiset

Paikalliset yrittäjät

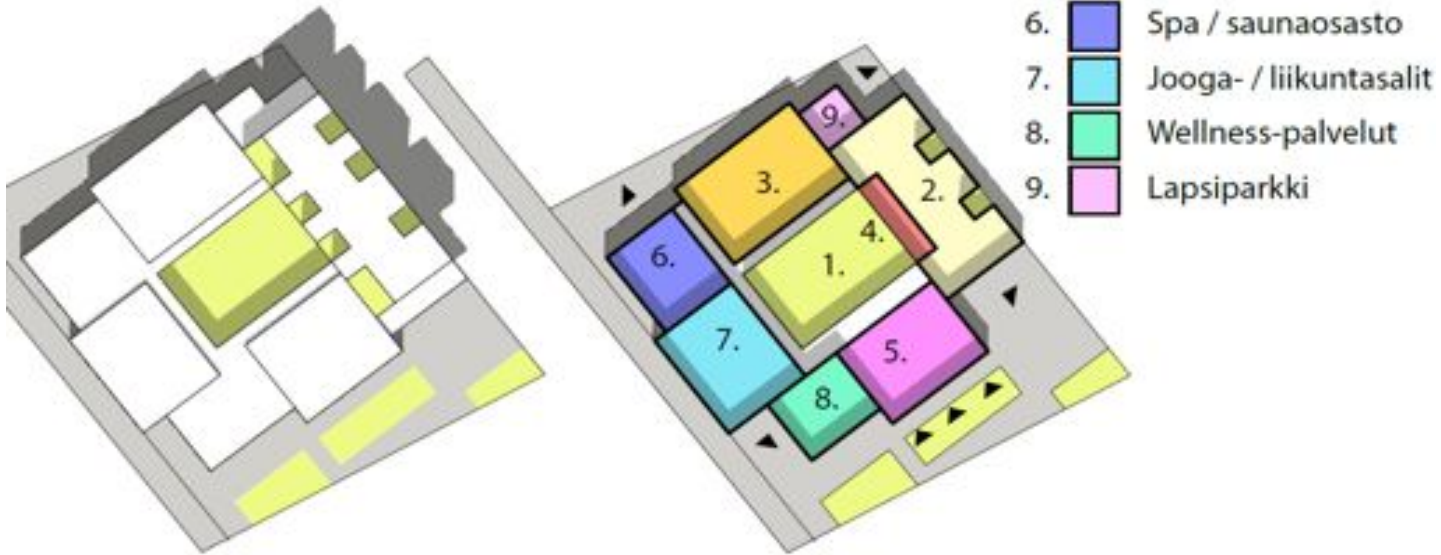
Isot wellness-yritykset

- ELIXIA
- Esport
- Motivus
- Fressi
- ForeverClub

# Mixed use - Sijainti tontilla



# Mixed use - Konsepti luonnos

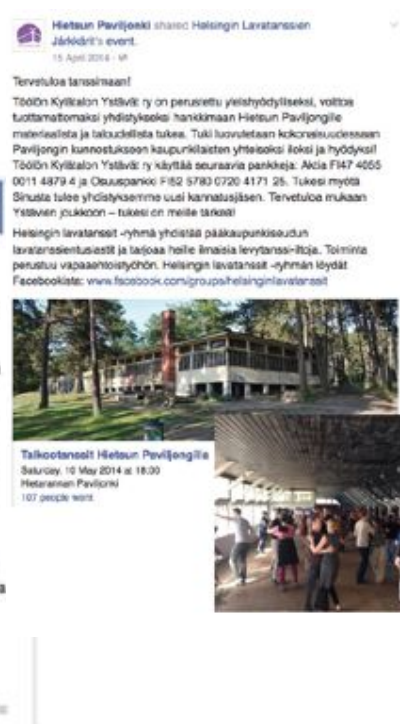


# Yhteisöprojekti





# Yhteisöprojekti



# Yhteisöprojekti - Mistä tukea korjaamiseen?

## Korjausavustukset

Museoviraston entistämisavustukset

Ympäristöministeriön avustukset rakennusperinnön hoitoon (ELY)

Avustukset **ympäristökasvatus hankkeille**

ks. -> rakennusperinto.fi / Rahoitus ja avustukset

## EU:n kulttuurituet

## Rakennusperintö.fi

## RAY

Yhteisöllisyys ja osallistumismahdollisuudet

Järjestöjen toimintaedellytykset ja perusrahoitus

## Opetusministeriö

avustukset kulttuuritilojen peruskorjauksiin ja perustamishankkeisiin. mm. museoille, jotka saavat lakisääteistä valtionosuutta

## Sitra

Kokeiluhankkeet

## Tekes

Teknologian edistäminen

## Muut

## Joukkorahoitus

## Rahankeruu tempaukset

# Kiitos!

Kysymyksiä?

Kommentteja?