

Palvelusopimus Hiedanrannan aluekehittämisestä vuonna 2019

Sopimuksen osapuolet

Tampereen kaupunki ("kaupunki")
(y-tunnus: 0211675-2)
Kirjaamo, Puutarhakatu 6, PL 487, 33101 Tampere

Hiedanrannan kehitys Oy ("yhtiö")
(y-tunnus: 3002666-6)
Kirjaamo, Puutarhakatu 6, PL 487, 33101 Tampere

Sopimuksen luonne ja sopimuksen tausta

Tämä sopimus käsittelee ajanjaksoa, joka on Hiedanrannan kehitys Oy:n liiketoiminnan käynnistämisvaihe. Tämän sopimuksen aikana yhtiön liiketoiminta käynnistetään ja luodaan edellytykset täysipainoiseen toimintaan vuonna 2020.

Tämän sopimusjakson aikana Tampereen kaupunki ja sen Hiedanrannan kehitysohjelma luovat yhdessä perustan yhtiön ja Hiedanranta Ky:n täysipainoiselle toiminnalle. Tämä sopimus on luonteeltaan sopimus valmistelusta ja kehitysohjelman juoksevien asioiden hoidosta. Syksyn 2019 aikana valmistellaan alueen kehittämistä ohjaava sopimus kehitysohjelman suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Tampereen kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 15.4.2019, § 57 yhtiöittää Hiedanrannan kehitysohjelman.

Hiedanrannan Kehitys Oy vastaa Hiedanrannan kehittämisestä ja toteuttaa sille siirrettäviä julkiseen palveluun rinnastettavia tehtäviä. Yhtiö valmistelee etenemissuunnitelmat vuosittain kaupunginhallitukselle ja toimeenpanee Hiedanrannan kehitysohjelman. Yhtiö myös valmistelee, arvioi ja esittelee maanomistajayhteistyötä ja Hiedanranta Ky:tä koskevat hankkeet ja sopimukset asetettujen kriteereiden pohjalta.

Hiedanranta Ky on Tampereen kaupungin suoraan omistama yhtiö ilman omaa henkilökuntaa. Kaupunki siirtää vaiheittain osia Hiedanrannan maaomaisuudesta Hiedanranta Ky:lle ja samalla asettaa yhtiölle alueisiin liittyvät kehittämisvastuut etupainoisine kehittämiskustannuksineen. Yhtiömuotona kommandiittiyhtiön toiminta on lähellä kaupunkia ja yhtiö palauttaa kehittämisen tuloksena syntyneen alueen infran sekä taloudellisen hyödyn kaupungille.

Hiedanrannan kehitysohjelma säilyy osana Tampereen kaupungin johtamisjärjestelmää ja kaupunginhallituksen ohjauksessa. Yhtiö ei päätä alueen kehittämisen tavoitteista ja aikataulusta vaan toimeenpanee ohjelmasuunnitelmaa ja etenemissuunnitelmaa palvelusopimuksen mukaisesti.

Yhtiöiden perustamisesta on käynnistynyt palvelukuvausten määrittely. Yritysten toiminnan organisointi ja tarkempi tehtävänkuvaus tehdään vuoden 2019 aikana ja näiden pohjalta palvelusopimukset vuodesta 2020 alkaen. Palvelusopimukset taloudellisine perusteineen viedään kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi syksyllä 2019. Tämän palvelusopimus on voimassa ennen tarkkoja palvelukuvauksia ja sen vuoksi Tampereen kaupungille varataan tässä sopimuksessa oikeus täsmentää sopimustehtäviä sopimuksen voimassaolon aikana.

Hiedanrannan Kehitys Oy on kaupungin sidosyksikkö, jolta kaupunki voi hankkia tarvitsemansa palvelut ilman erillistä kilpailutusta palvelusopimuksen mukaisesti. Yhtiö ei tästä

syystä voi ottaa vastaan ulkopuolista liikevaihtoa kuten esimerkiksi tontinmyyntituloja, vaan ulkopuolisten tulojen määrä ja perusteet ovat tarkasti rajoitettu omistajan yhtiölle antaman tehtävän toteuttamiseen.

Hiedanranta Ky on julkisoikeudellinen laitos, jossa kaupungilla on määräysvalta ja yhtiö voi ottaa vastaan kaupungilta pääomistusta. Yhtiö ei ole kaupungin sidosyksikkö. Yhtiölle siirretään jatkossa tarkemmin määriteltävinä aluekokonaisuuksina kaupungin omistamia maa- alueita Hiedanrannassa. Kommandiittiyhtiö voi tehdä yhteistyötä yksityisten toimijoiden kanssa, kun se noudattaa markkinaperusteisia ehtoja.

Hiedanrannan kehitysohjelman toteuttaminen yhtiömallilla antaa kaupungille paremmat edellytykset toteuttaa kaupunkistrategiaa, kun taloudellisia ja henkilöresursseja voidaan kohdistaa muihin strategisesti tärkeisiin kohteisiin.

Hiedanranta

Kaupunki osti Hiedanrannan eli entisen Lielahden teollisuusalueen ja siihen liittyvät vesialueet vuonna 2014, jotta kasvavan kaupungin asunto-, maa- ja elinkeinopolitiikan tarpeisiin olisi kehitettäviä maa- alueita eri puolilta Tamperetta. Lielahden merkitys läntisen kaupunkiseudun aluekeskuksena sekä raitiotien suunniteltu linjaus mahdollisuuksineen antavat alueelle erityisen painon.

Hiedanranta on otettu heti alusta asti kaupunkilaisten käyttöön. Alueelle onkin syntynyt aktiivista kulttuuritoimintaa, joka on jo nyt luonut alueelle omaleimaisen ja vetovoimaisen imagon. Hiedanranta on jo muutamassa vuodessa kehittynyt alustaksi erilaisille kestävän kaupunkiympäristön kokeiluhankkeille. Alueella toimii jo joukko yrityksiä ja käynnissä on myös neuvotteluja uusien toimintojen sijoittumisesta Hiedanrantaan.

Kehitysohjelman tehtävänä on alueen kehityksen koordinointi ja uudenlaisten ratkaisujen tuottaminen älykkäälle kaupunkikehitykselle, resurssitehokkuudelle sekä kiertotaloudelle. Tavoitteena on kehittää 25 000 asukkaan tulevaisuuden kaupunkimaisen tiivis, muuntautumiskykyinen, vihreä ja vähähiilinen asuinalue sekä merkittävä työpaikkakeskittymä. Älykkään ja kestävän kaupunginosan kehittäminen vaatii merkittävän osaamisen ja teknologian yhteistyöverkoston ja parhaan kansainvälisen huippuosaamisen hyödyntämistä sekä laajaa yritysten ja maanomistajien kanssa tehtävää yhteistyötä.

Alueen kehittäminen käynnistettiin suunnittelukilpailulla, jonka voittaneiden töiden pohjalta käynnistettiin yleissuunnitelman laadinta vuoden 2017 alussa. Yleissuunnitelman ensimmäinen vaihe eli rakennesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa joulukuussa 2017. Vuoden 2018 alussa kaupunginhallitus päätti raitiotien linjausratkaisusta Santalahden ja Hiedanrannan välillä. Yleissuunnittelu on tavoitteena saattaa päätökseen vuoden 2019 loppuun mennessä. Lisääntyvä maankäyttö tuo seudulle runsaasti lisää liikennettä. Hiedanrannan kehittäminen liittyy vahvasti julkisen liikenteen ja muun ajoneuvoliikenteen yhteyksien kehittymiseen.

Kaupungin omistukseen siirtyi Hiedanrannan alueen kiinteistökaupassa huomattava määrä teollisuusrakennuksia. Niiden käyttömahdollisuudet ovat rajalliset ilman merkittäviä korjaustoimenpiteitä. Rakennusten talotekniset järjestelmät ovat olleet osa tuotantolaitosten toimintaa ja uusien käyttötarkoitusten tarpeisiin ne on käytännössä uusittava kokonaan. Rakennusten ylläpito on tappiollista ja ilman merkittäviä panostuksia rakennukset vähitellen rapautuvat. Ratkaisuiden hakeminen tämän alueen osan ja sen säilytettävien rakennusten kehittämiseksi eläväksi kaupunkitilaksi on yksi kehitysohjelman tehtävistä.

Sopimuksen kohde

Tämän sopimuksen perusteella yhtiön tehtävänä on toteuttaa kehitysohjelmalle annettuja keskeisiä kehittämistehtäviä ja jatkaa käynnissä olevia kehitysohjelmaan liittyviä tehtäviä. Valtuustokauden 2018-2021 tavoite on, että Hiedanrannan älykkään ja kestävän uuden kaupunginosan toteuttaminen on käynnistynyt. Toteutumisen mittareiksi ovat:

- Ensimmäisen asemakaavan valmistuminen
- Alueen rantatäytön ensimmäisen vaiheen valmistuminen

Yhtiö vastaa kehitysohjelmalle asetettujen tavoitteiden toteuttamisesta ja tältä osin vuoden 2019 keskeiset tavoitteet ovat asemakaavoituksen käynnistyminen yleissuunnitelman pohjalta sekä rantatäyttöluvan lainvoimaisuus ja rantatäytön käynnistyminen. Yhtiö vastaa nollakuidun ratkaisuvaihtoehtojen valmistelusta. Yhtiö tehtävänä on osaltaan käydä neuvotteluja alueen maanomistajien kanssa Tampereen kaupungin tarkempien ohjeiden mukaisesti.

Tämän sopimuksen perusteella yhtiön tehtävänä on myös valmistella toimintajärjestelmänsä menettelyiden luominen yritykselle vuodelle 2020 tarkemmin täsmennettävän tehtävän mukaista toimintaa varten.

Hiedanrannan kehitysohjelmalle asetetut tavoitteet on kuvattu Hiedanrannan kehitysohjelman ohjelmasuunnitelmassa 3.5.2018 (liite). Kehitysohjelman toimeenpanon organisointitapa on määritelty kaupunginvaltuuston päätöksessä 15.4.2019, jossa päätettiin yhtiöittää Hiedanrannan kehitysohjelma. Kyseisen päätöksen perustana olivat alustavat taloudelliset laskelmat Hiedanrannan kehittämisen taloudesta ja vaikutuksista kaupungin talouteen. Taloudelliset tavoitteet täydentävät osaltaan aiempia kehitysohjelman tavoitteita.

Sopimuskorvaus

Yhtiö laskuttaa kaupunkia etukäteen vuoden 2019 aikana toteutuvista kuluista (henkilöstön palkkakustannukset, markkinointiviestintä, yhtiöhallinto ja muut asiantuntijakulut), kuitenkin enintään 290 000 euroa. Laskutus toteutetaan kuukausierinä ja tasataan vuoden viimeisessä laskussa.

Yhteistoiminta

Sopijapuolet sitoutuvat toteuttamaan toimet, jotka niiden tehtäviksi tällä sopimuksella sovitaan. Liitteessä 2 on kuvattu kaupungin ohjaus, jota kaupunki käyttää Hiedanrannan yhtiömallissa. Mallin mukaisesti yhtiö toimeenpanee Hiedanrannan kehitysohjelman palvelusopimuksen mukaisesti. Hiedanrannan kehitysohjelma jää edelleen Tampereen kaupungin organisaatioon ja tältä osin tämän sopimuksen voimassa olon ajan yhteistoiminta vaatii Hiedanrannan yhtiöittämiskokouskäytännön.

Sopimuksen siirtäminen

Tätä sopimusta tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää kolmannelle ilman toisen osapuolen kirjallisesti antamaa suostumusta.

Sopimuksen muuttaminen, voimassaolo ja päättymisen

Sopimuksen osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarpeellisista muutoksista tehtyihin sopimuksiin. Muutoksia tai tarkennuksia voidaan tehdä kaikkien osapuolten ne hyväksytyä.

Tämä sopimus on voimassa vuoden 2019 ajan. Sopimuksen osapuolet valmistelevat tämän sopimuksen voimassa ollessa uuden vuotta 2020 koskevan palvelusopimuksen. Mikäli sopimus ei ole valmis vuoden 2019 päättyessä, voivat sopijapuolet yhteisesti sopia tämän sopimuksen jatkosta kolmen kuukauden määräajaksi.

Tämä sopimus sitoo kaupunkia, kun päätös sopimuksen hyväksymisestä on saanut lainvoiman. Tämä sopimus sitoo yhtiötä, kun yhtiön hallitus on sen hyväksynyt.

Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Tämä sopimus on laadittu kahtena (2) samasanaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Tampereella xx.x.2019

Tampereen kaupunki

Hiedanrannan kehitys Oy

Tero Tenhunen
hankejohtaja

Janne Salonen
toimitusjohtaja

LIITTEET

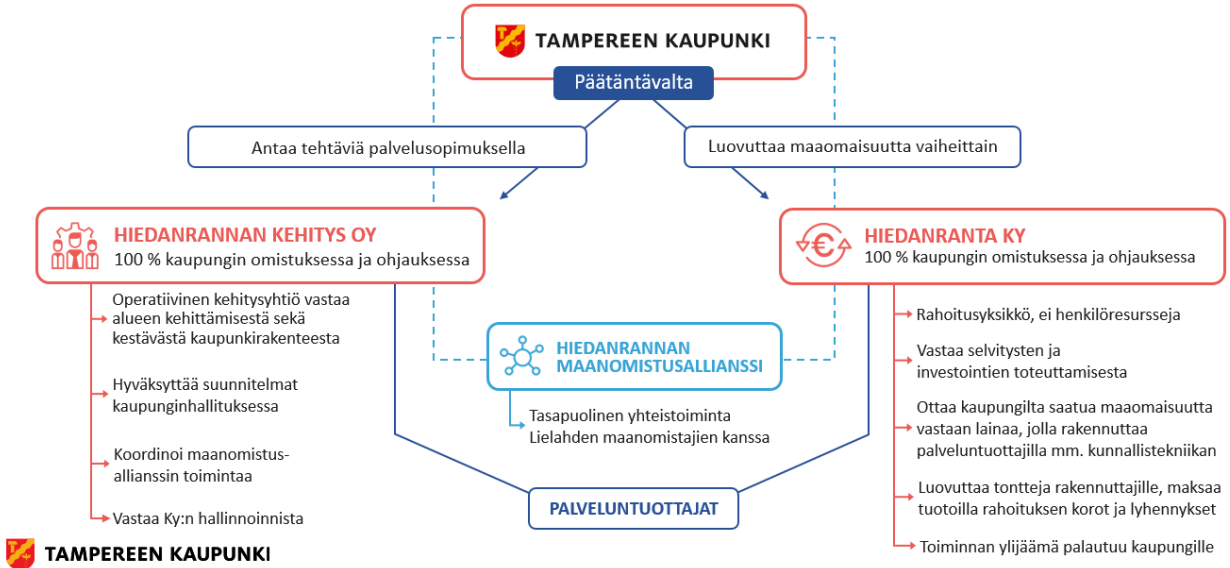
Liite 1 Hiedanrannan kehitysohjelma, Ohjelmasuunnitelma 3.5.2018

Liite 2 Hiedanrannan kehittämisen yhtiö- ja sopimusmalli

Liite 3 Kaupungin ohjaus yhtiömallissa

LIITE 2 HIEDANRANNAN KEHITTÄMISEN YHTIÖ- JA SOPIMUSMALLI

Hiedanrannan kehittämisen yhtiö- ja sopimusmalli



LIITE 3 KAUPUNGIN OHJAUS YHTIÖMALLISSA

Kaupungin ohjaus yhtiömallissa

