



TARJOUS

Tampere Hiedanranta Kaupallinen selvitys

Tampereen kaupunki

8.5.2017



TILAAJA

Kirsti Toivonen, projektipäällikkö, 040 806 3073, Kirsti.O.Toivonen@tampere.fi
Tampereen kaupunki, Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

TOIMEKSISAAJA

Realprojekti Oy, Mikonkatu 7, 00100 Helsinki
Y-tunnus: 2389690-3
Markku Hietala, puh. 0500 405 879, markku.hietala@realprojekti.fi

Viite: Keskustelumme/tarjouspyyntö Tampereella 28.5.2017 Kirsti Toivonen sekä Markku Hietala ja Saku Järvinen (Realprojekti).

TAUSTA

Tampereella on käynnistynyt Hiedanrannan alueen yleissuunnittelu. Hanke on Suomen suurin aluekehityshanke, jossa lopputilanteessa olisi 25 000 asukasta ja 10 000 työpaikkaa. Alue tulee rakentumaan muutaman kymmenen vuoden kuluessa ja osa viereisen Lielahden nyt kaupallisessa käytössä olevista alueista tulee muuttumaan maankäytöltään. Alueelle tarvitaan näkemystä tulevasta kaupallisesta konseptista: millaiseen kaupalliseen mitoittukseen suunnittelu perustetaan, millaisiin kaupan ja palveluiden konsepteihin ollaan menossa ja mitkä ovat realistiset ratkaisut, joita aikanaan asemakaavoissa lähdetään alueelle tarkemmin mahdollistamaan.

TARJOUS, TOIMEKSIANNON SISÄLTÖ JA ALUSTAVA AIKATAULU

Realprojekti Oy tarjoutuu laatimaan Hiedanrannan alueelle kaupan ja palveluiden mitoitus- ja verkkoselvityksen. Selvitys pitää sisällään seuraavat osiot:

- **Alueen nykytila ja kehityskuvat**
 - o Kaavoitustilanne
 - o Yhteenvedo tehdyistä selvityksistä (mm. yleiskaavan liittyvät selvitykset, kaupan palveluverkkoselvitykset)
 - o Alueen väestö ja työpaikat (ruuduittain ja tilastoalueittain) – nykytilanne sekä saatavissa olevat ennusteet
 - o Liikennemäärät ja joukkoliikenne – nykytilanne ja ennuste
 - o Markkinatilanne ja kaupan yleiset kehitysnäkymät
 - o Lähialueen nykyiset myymälät ja palvelut
- **Lähialueiden kaupallinen tarjonta**
 - o Lielahden tarjonta ja nykyinen kaupallinen vaikutusalue



- o Muut Hiedanrannan tarjontaa vaikuttavat keskuksat ja niiden merkitys (Ylöjärvi, Tesoma, Tampereen keskusta)
- o Tiedossa olevat kehityshankkeet
- **Hiedanrannan kaupallinen mitoitus ja toimintojen sijoittumisen periaatteet**
 - o Tulevan vaikutusalueen määrittely
 - Vaikutusaluekriteereistä sopiminen
 - Väestö ja työpaikat
 - Ostovoima
 - Laskennallinen pinta-alan tarve ostovoimavirtaukset huomioiden
 - o Hiedanrannan rakentamisen mahdollisia volyymeja analysoidaan markkinaperusteisesti.
 - Muodostetaan alueen todelliseen (markkinaperusteiseen) kysyntään perustuva arvio hankkeen sulautumisesta markkinoille - liiketilamarkkinoiden osalta (erikseen myös asunto- ja toimistomarkkinoihin)
 - Arvio pohjautuu rakentamisen toteutuneeseen trendiin viimeisen 20 vuoden ajalta sekä tulevaisuuden kysyntäennusteisiin (väestön- ja ostovoimankasvu sekä toimistotyöpaikkamäärien toteutunut kehitys ja toimistotehokkuuden lisääntyminen).
 - Määritetään uuden liiketilan lisätarve Tampereella esimerkiksi vuoteen 2030-2040 saakka. Kerätään tieto vireillä olevista muista merkittävistä hankkeista ja tarkastellaan Hiedanrannan volyymeja Tampereen lisätilarpeeseen yhdessä muiden vireillä olevien hankkeiden kanssa.
 - Analyysin perusteella voidaan arvioida keskimääräinen vuosittainen rakentamisen määrä ja tilatarve vuoteen 2040 saakka sekä suuntaviivat myös markkinaperusteiselle rakentamismäärien vaihteistukselle.
 - Volyymitarkastelussa hyödynnetään Tilastokeskuksen vuosittaisia rakennustuotantotilastoja vuodesta 1995 (toteutunut trendi) ja tilastoja väestö- ja työpaikkamäärien kehityksestä. Lisäksi hyödynnetään mahdollisia tehtyjä analyysejä tulevaisuuden liiketilan lisätilarpeesta väestö- ja ostovoimakasvuun perustuen.
 - o Benchmark-analyysi muista aluekehityshankkeista, rakentamisen nopeudesta ja niiden kaupan mitoituksista ja sijoittumisen periaatteista, esim:
 - Jätkäsaari, Helsinki (kivijalkapainotteinen rakentuva kaupunginosa)
 - Kalasatama, Helsinki (kauppakeskuspainotteinen rakentuva kaupunginosa)
 - Vuosaari, Helsinki (kauppakeskuspainotteinen lähes valmis kaupunginosa)
 - o Lielahden kaupan alueen linkittyminen Hiedanrannan alueen kaupalliseen tarjontaan, tulevaisuuden vaihtoehtoja
 - o Liikenne-analyysi kaupallisesta näkökulmasta
 - Julkinen liikenne – ratikkalinjauksen ja pysäkkien sijoittumisten vaikutukset kaupan ja palveluiden sijoittumiseen
 - Kevyt liikenne
 - Henkilöautoliikenne
 - o Vanhan tehdasalueen mahdollinen rooli alueen kaupallisena (ja toiminnallisena) keskuksena
 - o Kaupan ja palveluiden sijoittumisen periaatemahdollisuudet Hiedanrannan alueelle
 - Kauppakeskuspainotteinen vaihtoehto



- Kivijalkapainotteinen vaihtoehto
- Vaihtoehtojen yhdistelmä
- SWOT-analyysit, mitoituksen mahdollisuudet, yleiset periaatteet ja suositukset
- o Kaupan ja palveluiden tulevaisuuden konseptit ja niiden mahdollisuudet Hiedanrannan alueella
 - Tulevaisuuden kauppakeskus
 - Päivittäistavarakaupan kehittyminen ja hypermarketin rooli
 - Palveluiden roolin korostuminen
 - Kivijalkakaupan mahdollisuudet
 - Kiertotalouden huomioiminen
 - Modernien asuinkortteleiden toiminnallisia sisältöjä, palvelukortteliajattelu
- **Alustava Hiedanrannan palvelukonseptin hahmottelu**
 - o Esimerkkejä mahdollisista toiminnoista
- **Erilaisten kehitysmahdollisuuksien ja -vaihtoehtojen ideointi ja esittely**
- **Johtopäätökset, Yhteenveto, Liitteet**

Työ käynnistyy välittömästi toimeksiannon saatuaamme.

Lähtötilanteen kuvaus ja yleisiä asioita käsitellään välipalaverissa 24.5. Tampereella. Raportointipalaveri, jossa esitellään raporttiluonnos, esitellään tavoitteellisen aikataulun mukaisesti kesäkuun loppuun mennessä (noin 2 kk työn aloituksen jälkeen). Tämän jälkeen loppuraportti viimeistellään saatujen kommenttien mukaisesti elokuussa.

TYÖRYHMÄ JA TOIMINTAMALLI

Työryhmä koostuu Realprojekti Oy:n henkilöstöstä seuraavasti:

- Toimitusjohtaja Markku Hietala
- Konsultti, projektipäällikkö Saku Järvinen
- Analyytikko Jori Heinonen

Lisäksi kaikki Realprojektin ja Ovenian muut asiantuntijat ovat käytettävissä tarpeen ja sopimuksen mukaan.

Työskentely tapahtuu vuorovaikutuksessa tilaajan henkilöstön kanssa tilaajan tarpeiden mukaan. Tilaaja osallistuu projektiin haluamassaan määrin tarpeen mukaisesti. Tilaaja luovuttaa käyttöön projektia koskevat ja sitä varten hankitut tiedot. Työ tehdään yhdessä tilaajan kanssa sovittavan arkkitehtitoimiston kanssa, jonka sopimus on suoraan tilaajan tai erikseen sovittavasti Realprojektin kautta.

Työskentelyssä keskitytään lopputuloksen käytännöllisyyteen, toiminnallisuuteen ja taloudellisuuteen ja siinä käytetään hyväksi Realprojektin olemassa olevia malleja ja järjestelmiä sopimuksen mukaan. Työstä raportoidaan sovittavalla tavalla tilaajalle, joka ohjaa työtä tarvittaessa asetettujen tavoitteiden mukaisesti.



KUSTANNUKSET JA TYÖMÄÄRÄARVIO

Työ tehdään tuntityönä ja kustannukset veloitetaan kuukausittain merkityn tuntiennaston mukaisesti.

Kustannuksiin lisätään työstä koituvat suorat kustannukset nettoperiaatteella. Matkakuluina veloitamme kilometrikorvaukset verohallinnon kulloinkin voimassa olevan ohjeen mukaisesti sekä juna- yms. liput tositteen mukaisesti. Kaikkiin hintoihin ja korvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Muutoin noudatetaan SKOL:n periaatteita.

Alustava työaika-arvio on yhteensä 220 tuntia ja kustannusarvio 27 400 euroa (alv 0 %) oheisen taulukon mukaisesti. Lopulliset kustannukset riippuvat suoraan tehdystä työstä. Käytetystä ajasta annetaan kuukausittain tuntipohjainen selvitys tilaajalle. Tässä esitettyä kustannusarviota ei ylitetä ilman neuvottelua tilaajan kanssa.

Työ määräarvio

Ajankohta	Markku Hietala 225 €/h	Saku Järvinen 110 €/h	Jori Heinonen 80 €/h	Tunnit yht:	Yht:
Palaverit/ kenttäkäynnit	20 h	20 h	0 h	40 h	6 700 €
Analyysit ja raportti	20 h	80 h	80 h	180 h	19 700 €
Yhteensä:	40 h	100 h	80 h	220 h	26 400 €

Järjestelmäkustannus	1 000 €
-----------------------------	----------------

Yhteensä	27 400 €
-----------------	-----------------

Käytössämme ovat seuraavat Realprojektin järjestelmät ja aineistot, joista veloitetaan edellä mainittu kertaluontoinen 1 000 euron järjestelmä- ja aineistokorvaus:

- ESRI ArcGIS 10-paikkatieto-ohjelmisto ja useimmiten hyödynnettävät kaupalliset aineistot:
 - Tie- ja katuverkko 2015
 - Tilastokeskus Ruututietokanta 2016 (julkaistu 12/2016)
 - Bisnoden ostovoimapotentiaaliaineisto 2016
 - AC Nielsen myymälärekisteri 2016
- Kiinteistömarkkinatietojärjestelmät (KTI ja Datscha)
- Realprojektin kauppakeskus- ja vuokraustietokannat
- TNS-Gallup: Suuri Vaikutusalue tutkimus 2011
- Tilastokeskuksen kunnittaiset toimipaikkatilastot (KunTo)
- Tilastokeskuksen rakennustuotantotilastot



SOPIMUSASIAKIRJAT

Toimeksiannon suorittamisessa noudatetaan asiakirjoja seuraavassa pätevyysjärjestyksessä:

- a) tämä tarjous/sopimus
- b) konsulttitoiminnan sopimusehdot KSE 2013.

TARJOUKSEN VOIMASSAOLOAIKA

Tämä tarjous on voimassa 31.5.2017 saakka.

KONSULTIN VASTUU

Vahingonkorvaus on KSE 2013 mukainen, enintään maksetun kokonaispalkkion määrä.

VAKUUTUKSET

Konsultilla on konsulttivakuutus.

VAKUUDET

Tämän tarjouksen ja sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi kumpikaan osapuoli ei anna vakuuksia.

SALASSAPITO

Konsultti ja sen vastuuhenkilöt sitoutuvat pitämään salassa kaikki sopimussuhteen aikana tietoonsa saamat toimeksiantoon ja/tai toimeksiantajaan liittyvät luottamukselliset tiedot.

Työn tulokset ovat luottamuksellisia, eikä niitä julkisteta ilman asiakkaan lupaa. Ellei toisin sovita, otsikkotasolla työn nimen voi lisätä Realprojekti Oy:n asiakasreferensseihin.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Osapuolet pyrkivät ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin ratkaisemaan mahdolliset erimielisyytensä sitä mukaa, kun niitä ilmenisi. Muutoin noudatetaan KSE 2013 ehtoja.



TARJOUKSEN HYVÄKSYMINEN

Toivomme, että tarjouksemme sopii teille. Olemme valmiit keskustelemaan tarjouksemme yksityiskohdista ja tarvittavista muutoksista teille sopivana ajankohtana.

Tästä tarjouksesta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Ystävällisin terveisin

Realprojekti Oy

Markku Hietala

Hyväksymme yllä olevan tarjouksen

Aika ja paikka sekä allekirjoitus
