

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

AK8895 Toteutussopimus
allekirjoitettava.pdf

Tiedosto

ff9673920fc37a502db5686ab410e2bb1efdd6a7a51f2457ecdf6743ebbcfb93df4286
e528a8603dafdfc977b16fa6d48d705715d17071d6e1ed883efe21d9b

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Pekka Tapani Salmi

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

20.10.2025

Päivämäärä

Mikko Tapani Leinonen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

20.10.2025

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=YmN4jnTXS2cWiOp9qgulOLYYFEfljNf4Kc2llwdh4LN4Error3r>

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 8895 LIITTYVÄ TOTEUTUSSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

I Tampereen kaupunki (0211675-2)

PL 487

33101 Tampere,

jäljempänä kaupunki

II Hiedanrannan Kehitys Oy (Y-tunnus: 3002666-6)

Tehdaskartanonkatu 36

33400 TAMPERE

jäljempänä maanomistaja

SOPIMUSKOHDE

Sopimuksen kohteena on maanomistajan omistamat määräalat, kiinteistöt tai niiden osat

837-263-2500-14-M501 (n. 14128 m²)

837-263-2500-28-M503 (n. 19548 m²)

837-263-2500-28-M504 (n. 209 m²)

837-263-2500-28-M505 (n. 79 m²)

Lisäksi kohteena on Tampereen kaupungin omistamat määräalat, kiinteistöt tai niiden osat

837-263-2500-0028 (n. 9566 m²)

837-263-2500-0025 (n. 1402 m²)

837-263-2500-0028-M507 (n. 1954 m²)

837-263-2500-14-M502 (n.3702 m²)

837-263-2500-0014 (n. 9878 m²)

837-263-2500-0028-M508 (n. 4 m²)

Sopimuksen kohteena oleva alue on rajattu sinisellä värillä tämän sopimuksen liitteenä nro 1 olevalle kartalle.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kaupunki ja maanomistaja ovat allekirjoittaneet 31.12.2020 Yhteistyösopimuksen Hiedanrannan kehittämisestä (KH 23.11.2020 § 482, TRE:7123/02.07.01/2019).

Yhteistyösopimuksessa osapuolet ovat sopineet, että maanomistaja osallistuu Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksesta poiketen sopimusalueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin rakentamalla alueen julkisen yhdyskuntatekniikan ja

luovuttamalla sen kaupungille. Maanomistaja luovuttaa kaupungille asemakaavamuutoksella muodostuvat yleiset katu-, puisto-, tori-, suojaviheralueet käyttöönottovalmiina ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat ET-tontit. Maanomistaja ei luovuta kaupungille tonttimaata lukuun ottamatta edellä mainittuja yhdyskuntatekniikkaa palvelevia tontteja. Maanomistaja sitoutuu sopimusalueella tonttien luovutuksissa noudattamaan kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksia sekä kulloinkin voimassa olevan MAL-sopimuksen linjauksia.

Tällä sopimuksella sovitaan asemakaavaehdotuksen nro 8895 liittyvän julkisen yhdyskuntatekniikan rakentamisen ja luovutusten toteuttamisesta ja muista asemakaavan muutoksen edellyttämistä tai muutoin sovitusta toimenpiteistä sopimuksen kohteena olevalla alueella.

RAKENNUSOIKEUDEN MUODOSTUMINEN JA SOPIMUSKORVAUKSET

Asemakaavan muutosehdotus nro 8895 (YLA 4.3.2025 § 58) muuttaa 29.1.2024 hyväksyttyä asemakaavaa nro 8793, 15.6.2020 hyväksyttyä asemakaavaa nro 8770, 21.5.2008 hyväksyttyä asemakaavaa nro 8245 ja 24.7.1984 vahvistettua asemakaavaa nro 5961. Asemakaavan muutosehdotuksen myötä asemakaavamuutosalueen käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T-10) ja hautausmaa-alueesta (EH) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa (C-5), hautausmaa-alueeksi (EH-2) sekä katualueiksi ja puistoiksi ja suojaviheralueiksi (VP, EV). Sopimuksen kohdealueelle muodostuu rakennusoikeutta seuraavasti:

- keskustatoimintojen korttelialue (C-5) rakennusoikeus 600 k-m²

Yhtiö esittää Kaupungille raportoinnin toteutussopimuksen kohteena olevan yhdyskuntatekniikan toteutuksen kustannuksista (sopimuskorvaus). Sopimuskorvauksen laskennassa ei ole huomioitu asemakaavan 8770 aiheuttamaa käyttötarkoituksen muutosta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T-10) katualueeksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavan muutosehdotus nro 8895 ei aiheuta maanomistajalle omaisuuden arvonnousua ja täten aiheuta maanomistajalle MRL:n 12 a luvun 91 a mukaista merkittävää hyötyä ja velvollisuutta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Laskennallisesti maa-alueen arvo laskee asemakaavan muutosehdotuksen nro 8895 myötä. Osapuolet noudattavat 31.12.2020 alueen yhdyskuntatekniikan rakentamiseen sekä arvon alenemiseen allekirjoitetun Osapuolten välisen Yhteistyösopimuksen Hiedanrannan kehittämisestä mukaisia periaatteita. Hiedanrannan Kehitys Oy:n omistamien maa-alueiden arvomuutosta ja yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksia seurataan koko Hiedanrannan kehitysalueella. Yhteistyösopimuksen mukaisesti koko Hiedanrannan alueen korvaustason tulee yhteenlaskettuna vastata vähintään Kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa määriteltyä korvaustasoa asemakaavamuutosten tuomasta arvonnoususta. Korvaus lasketaan asemakaavamuutoksen hetkellä kulloinkin voimassa olevien laskenta- ja

hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti. Osapuolet toteuttavat erillisen laskelman koko alueen sopimuskorvausten seurannasta. Osapuolet sopivat, että asemakaavan muutosehdotuksen nro 8895 laskennallinen arvon väheneminen maanomistajalle huomioidaan asemaakaavamuutoksen nro 8894 sopimuskorvauslaskennan yhteydessä.

YHDYSKUNTATEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Maanomistaja suunnittelee ja toteuttaa kokonaisvastuullisesti käyttöönottovalmiuteen tämän sopimuksen mukaisen yhdyskuntatekniikan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Maanomistaja vastaa siitä, että älykkään kaupunkitekniikan ratkaisut otetaan huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa. Maanomistaja vastaa tällaisen tekniikan suunnittelun ja toteutuksen yhteensovittamisesta kaava-alueella huolimatta siitä, kuuluuko tekniikan toteutusvastuu maanomistajalle. Maanomistajan vastuulla on yhteensovittaa Hiedanrannan yhdyskuntatekniikan toteutus verkkoyhtiöiden kanssa. Maanomistajalla on velvollisuus liittyä kaupungin vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon verkostoihin. Asemakaavamuutoksesta nro 8895 mahdollisesti aiheutuvista eri verkostojen siirroista maanomistaja ja kunkin verkoston omistaja sopivat erikseen.

Kaupungille luovutettavat alueet on kuvattu liitteessä 2. Hiedanrannan Kehitys Oy sitoutuu toteuttamaan tämän sopimuksen liitteen 2 mukaisten yleisten alueiden yhdyskuntatekniset rakenteet huomioiden liitteessä 3 esitetyt tarkennukset. Alueet sisältävät myös kaupungin omistuksessa olevia maa-alueita. Toteutus huomioidaan osana koko Hiedanrannan kehitysalueen sopimuskorvauksia. Selvytyden vuoksi todetaan, että kiinteistöllä 837-263-2500-0025 ja 837-263-2500-28-M507 sijaitsevan sakokaivon mahdollisen siirron toteutusvastuu kuuluu kaupungille. Asemakaavan muutosehdotus nro 8895 ei aiheuta maanomistajalle omaisuuden arvonnousua ja täten aiheuta maanomistajalle MRL:n 12 a luvun 91 a mukaista merkittävää hyötyä ja velvollisuutta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Yhdyskuntateknisten rakenteiden toteutusvelvollisuus sidotaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 8894 lainvoimaisuuteen liitteessä 3 esitetyn mukaisesti huomioiden vähimmäisvaatimus yhdyskuntatekniikan toteuttamiselle ennen Hiedanrannan koulun ensimmäisen vaiheen valmistumista, joka on kuvattu liitteessä 4. Yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksia seurataan osana koko Hiedanrannan kehitysalueen yhdyskuntateknisten rakenteiden toteutusta. Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan ja ylläpitämään tarvittavilta osin väliaikaisia ajoväyliä ja kevyenliikenteen kulkureittejä sopimuksen kohteena olevalla alueella kaupungin hyväksymien suunnitelmien ja laatutason mukaisesti ennen kuin yhdyskuntarakentaminen on kokonaisuudessaan toteutettu ja luovutettu kaupungille.

Osapuolet sopivat tällä sopimuksella muutoksesta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 8793 laadittuun toteutussopimukseen (KH 23.11.2023 § 145, TRE:5393/10.00.03/2023). Kyseinen muutos koskee yleisenä alueena luovutettavaa kokonaisuutta Tehdaskartanonkatu, jonka osa-alueen Tehdaskartanonkatu B käyttötarkoitus muuttuu eteläosasta n.934 m2 maa-alueen osalta Hiedanrannan keskuspuistoksi ja n.179 m2 maa-alueen osalta Tolletinkaduksi asemakaavan muutosehdotuksessa nro 8895. Muutosalueet on esitetty liitteessä 5. Muutos on huomioitu myös tämän sopimuksen liitteessä 2 kuvatuissa luovutettavien alueiden kartoissa ja muutos huomioidaan Yhtiön yhdyskuntatekniikan toteutuksen kustannusten raportoinnissa.

Asemakaavaan liittyvien kaupungille luovutettavien tai toteutettavien alueiden rakentaminen ja tarvittava jatkosuunnittelu perustuu asemakaavan muutosehdotuksen nro 8895 ja asemakaavan nro 8770 mukaisiin suunnitelmiin ja selvityksiin.

YHDYSKUNTATEKNIIKAN LUOVUTTAMINEN KAUPUNGILLE

Sopimuksen liitteessä 2 määritettyjen maa-alueiden luovutusten yhteydessä kaupungille luovutuskirjan kanssa samanaikaisesti luovutetaan yleisten alueiden toteutuksen yhteydessä syntynyt urakan luovutusaineisto. Luovutusaineisto sisältää rakennussuunnitelmien lisäksi mm. urakan laatuaineiston sekä urakan toteutuneet kartoitustiedot ja mittaustiedot. Urakan takuuaikana tehdyt korjaustyöt dokumentoidaan urakan laatuaineistoon. Osapuolet sopivat erikseen rakennuttamisen toimintamallista sisältäen urakoiden ja takuuajan töiden menettelyistä.

Mikäli maa-alueiden luovutuksen yhteydessä katsotaan järkeväksi esimerkiksi katujen lopullisten pintarakenteiden toteuttaminen osakokonaisuus kerrallaan alueen tonttien rakentamisen jälkeen, tämä kirjataan luovutuskirjaan. Luovutuskirjassa määritellään tarvittaessa Osapuolten vastuut luovutuksen jälkeisestä toteuttamisesta.

Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan liitteen 2 mukaiset maa-alueet kaupungille. Maa-alueiden luovutus suoritetaan vaiheittain liitteen 3 mukaisesti. Maanomistaja toteuttaa liitteessä 2 määriteltyjen alueiden yhdyskuntatekniikan ja luovuttaa alueet Kaupungille käyttöönottovalmiina. Liitteessä 2 määriteltyjen alueiden toteuttaminen yhteensovitetaan aikataulullisesti alueen rakentamisen aikataulun kanssa sekä asemakaavan nro 8894 lainvoimaistumisen kanssa ja luovutusajankohdat ovat sopimuksen laadintahetken arvioita. Alueet luovutetaan viimeistään viisi vuotta asemakaavan nro 8894 lainvoimaisuudesta. Osapuolet voivat yhteisesti sopia poiketa edellä mainitusta alueiden luovutusten määräajasta ja vaiheittaisesta luovutuksesta.

Sopimusalueen rasitteiden perustamisessa ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyjen hakemisessa noudatetaan Tampereen kaupungin hakemista koskettavia ohjeita. Kaupungille sopimuskorvauksena luovutettaville alueille kohdistuvat rasitteet Yhtiön tulee hyväksyttävä tarvittaessa Tampereen kaupungin osoittamalla taholla, ellei rasitetta ole merkitty asemakaavaan.

Maa-alueiden luovutus voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun luovutettavan alueen yhdyskuntatekniikan toteutus ja luovutusaineisto on hyväksytty Tampereen kaupungin toimesta. Osapuolet sopivat erikseen tarkemmasta toimintamallista ja sisällöstä. Kaupungille luovutettavien maa-alueiden kunnossapitovastuu siirtyy Tampereen kaupungille maanomistuksen luovutuksen jälkeen. Tampereen kaupunki tekee luovutuksen jälkeen tarvittavat päätökset kunnossapitoon liittyen.

YHDYSKUNTATEKNIIKAN TOTEUTTAMINEN KAUPUNGIN MAA-ALUEILLE

Sopimuksen liitteessä 2 maanomistajan toteutusvastuulle määritettyjen maa-alueiden osalta ei laadita luovutuskirjoja, jolloin yleisten alueiden toteutuksen yhteydessä syntynyt urakan luovutusaineisto luovutetaan kaupungille erillisellä muistiolla. Luovutusaineisto sisältää rakennussuunnitelmien lisäksi mm. urakan laatuaineiston sekä urakan toteutuneet kartoitustiedot ja mittaustiedot. Urakan takuuaikana tehdyt korjaustyöt dokumentoidaan

urakan laatuaineistoon. Osapuolet sopivat erikseen rakennuttamisen toimintamallista sisältäen urakoiden ja takuuajan töiden menettelyistä.

Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan liitteessä 2 määritetyt maa-alueet kaupungin maa-alueille. Maa-alueiden toteutus suoritetaan vaiheittain liitteen 3 mukaisesti. Maanomistaja toteuttaa liitteessä 2 määriteltyjen alueiden yhdyskuntatekniikan Kaupungille käyttöönottovalmiina. Liitteessä 2 määriteltyjen alueiden toteuttaminen yhteensovitetaan aikataulullisesti alueen rakentamisen aikataulun kanssa sekä asemakaavan nro 8894 lainvoimaistumisen kanssa. Liitteessä 3 määritetyt toteutusajankohdat ovat sopimuksen laadintahetken arvioita. Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan liitteessä 4 määritellyt alueet ennen Hiedanrannan koulun ensimmäisen vaiheen valmistumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että maanomistajan sitoumus perustuu sopimuksen laadintahetken arvioon koulun ensimmäisen vaiheen valmistumisesta elokuussa 2031. Mikäli koulun ensimmäisen vaiheen valmistumisen aikataulu muuttuu, sitoutuvat Osapuolet neuvottelemaan muutoksen vaikutuksista maanomistajan sitoumukseen liitteen 4 mukaisten alueiden toteuttamisesta. Muuten alueet toteutetaan viimeistään viisi vuotta asemakaavan nro 8894 lainvoimaisuudesta. Osapuolet voivat yhteisesti sopien poiketa edellä mainitusta alueiden toteutusten määräajasta ja vaiheittaisesta luovutuksesta.

Kaupungille toteutettavien maa-alueiden kunnossapitovastuu siirtyy takaisin Tampereen kaupungille maanomistajan toteutuksen ja luovutusaineiston hyväksymisen jälkeen. Tampereen kaupunki tekee toteutuksen hyväksymisen jälkeen tarvittavat päätökset kunnossapitoon liittyen.

PILAANTUNEIDEN MAA-ALUEIDEN TUTKIMUKSET JA PUHDISTAMINEN

Sopimuksen kohteena olevan alueen maaperän pilaantuneisuuden kunnostuksessa noudatetaan Pirkanmaan ELY-keskuksen 17.12.2019 (PIRELY/1328/2018) päätöstä. Osapuolten vastuujako maaperän pilaantuneisuuden puhdistuksen aiheuttamista kustannuksista on määritelty Osapuolten välisessä Yhteistyösopimuksessa (KH 23.11.2020 § 482, TRE:7123/02.07.01/2019).

Maanomistaja luovuttaa kaupungille luovutettavien alueiden osalta tiedot toteutetuista pilaantuneiden maiden puhdistuksista ja selvitykset siitä, että maa-alueet on puhdistettu käyttötarkoituksen ja viranomaisvaatimusten vaatimaan puhtaustasoon.

RAPORTOINTI HIEDANRANNAN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISESTA

Yhteistyösopimuksen mukaisesti maanomistaja raportoi luovutusten yhteydessä Hiedanrannan kehitysohjelmaan liittyvien tavoitteiden toteutumisesta MAL-sopimuksen sekä asunto- ja maapolitiikan mukaisten tavoitteiden toteutumisesta.

Liitteessä 3 on kuvaus tavoitteiden toteuttamista sopimuksen kohteena olevilla yleisillä alueilla.

Tontinluovutusta koskevaa tavoitteiden toteutumisen seurantaa ei ole tässä toteutusopimuksessa, koska asemakaavan muutosehdotuksessa nro 8895 ei muodostu asuinrakennusoikeutta maanomistajalle.

MUUT SOPIMUSEHDOT

Osapuolet ovat käynnistäneet asemakaavamuutoksen Osapuolten 27.05.2024 allekirjoittamalla Sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä (asemakaava 8895). Asemakaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista Osapuolet ovat sopineet Asemakaavoituksen käynnistämistä koskevassa sopimuksessa.

Maanomistaja sitoutuu vastaamaan ja pitämään voimassa tässä sopimuksessa mainitut velvoitteet siinäkin tapauksessa, että sopimuksen kohde tai sen osa luovutetaan edelleen.

Tämä sopimus sitoo maanomistajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8895 ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen.

Sen varalta, ettei jokin edellä mainituista päätöksistä saisi lainvoimaa, sovitaan, ettei kummallakaan osapuolella ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Tätä toteutus sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

HIEDANRANNAN KEHITYS OY

Mikko Leinonen

toimitusjohtaja

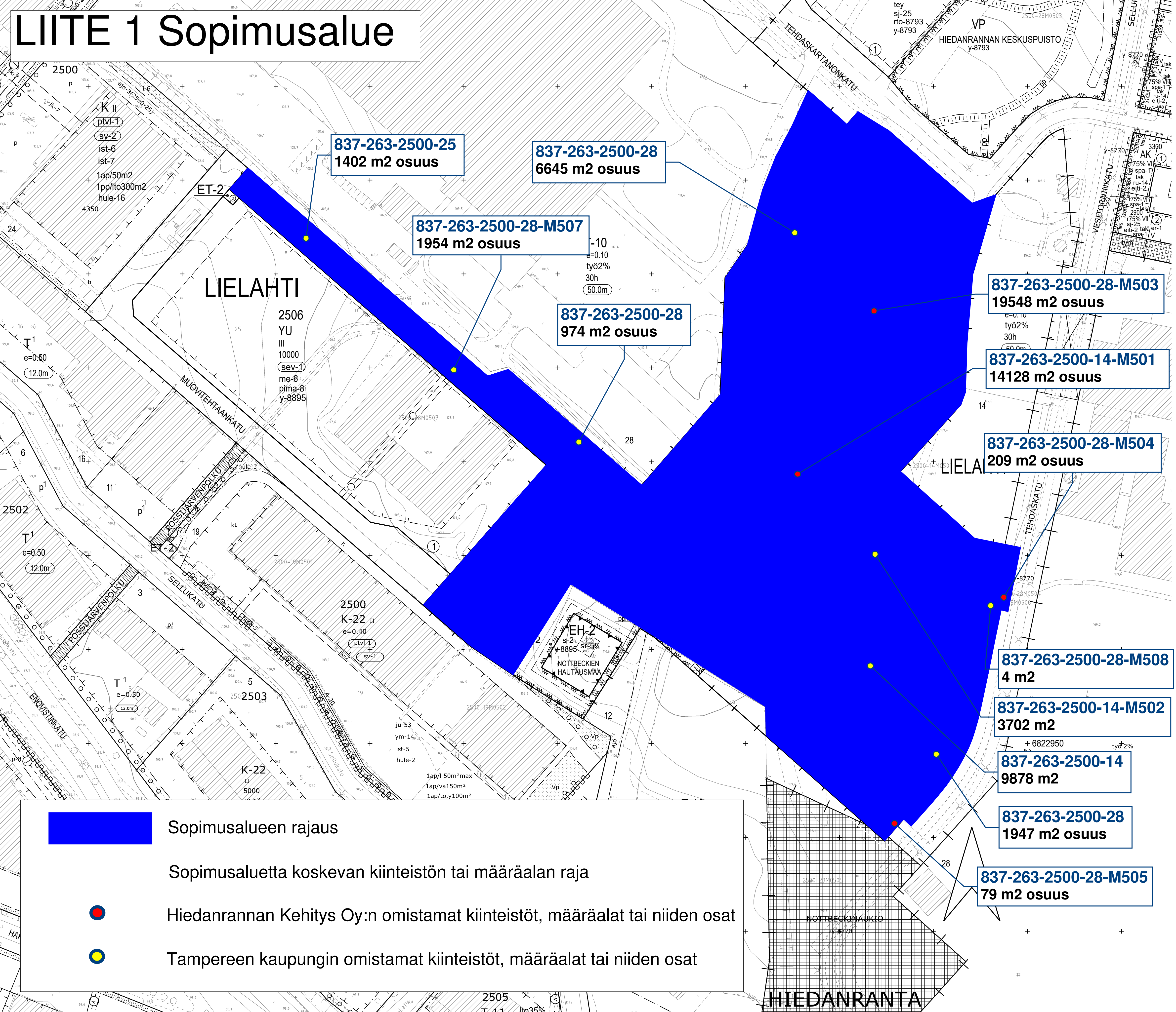
TAMPEREEN KAUPUNKI

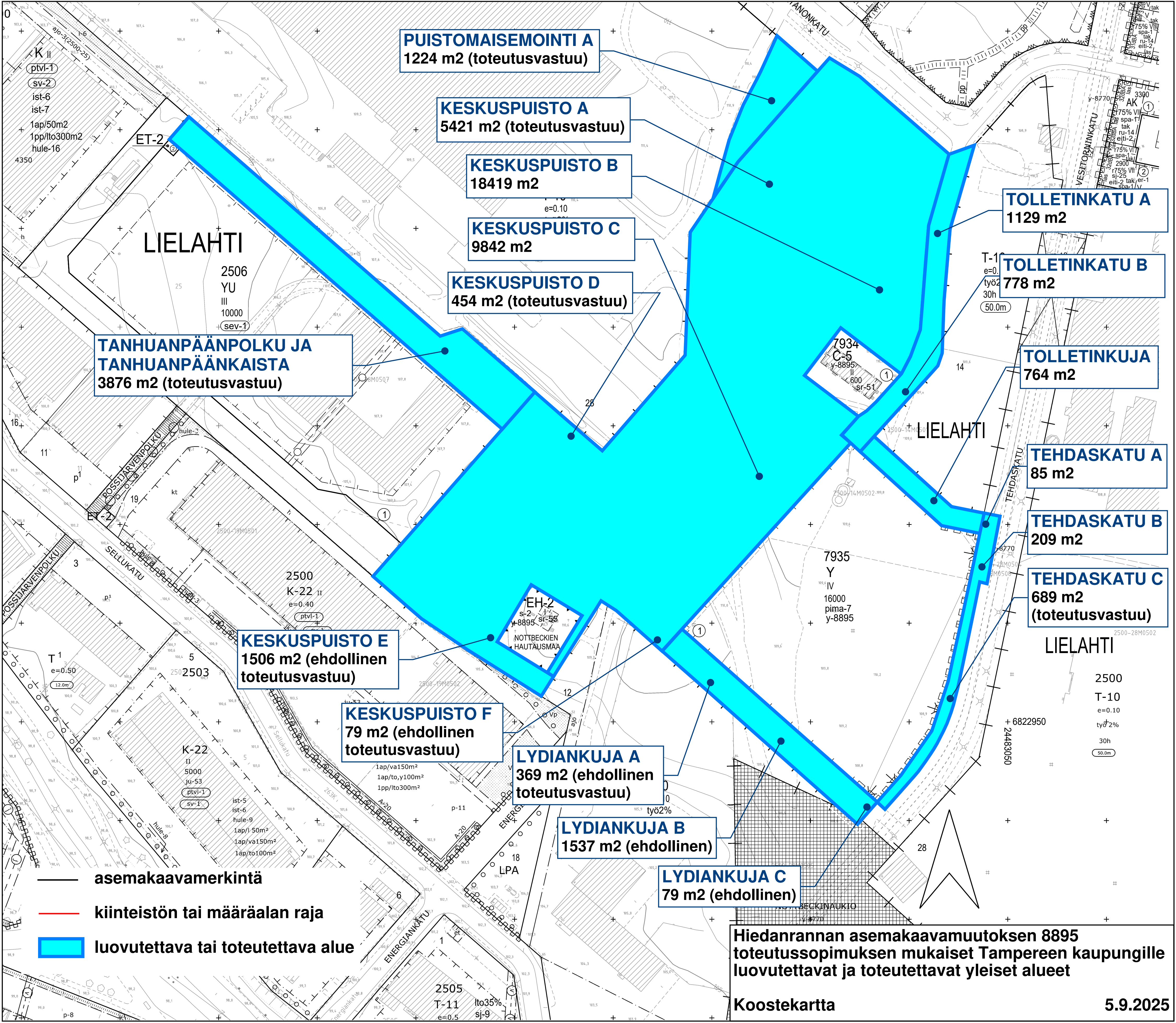
Pekka Salmi

johtaja, elinvoiman palvelualue

LIITE 1	Sopimusalue
LIITE 2	Kaupungille luovutettavat ja toteutettavat alueet
LIITE 3	Maa-alueiden ja yhdyskuntatekniikan luovutuksen sisältö ja aikataulu
LIITE 4	Yleisten alueiden toteutuksen vähimmäisvaatimus ennen Hiedanrannan koulun ensimmäisen vaiheen valmistumista
LIITE 5	Muutosalueet

LIITE 1 Sopimusalue





PUISTOMAIASEMOINTI A
1224 m² (toteutusvastuu)

KESKUSPUISTO A
5421 m² (toteutusvastuu)

KESKUSPUISTO B
18419 m²

KESKUSPUISTO C
9842 m²

KESKUSPUISTO D
454 m² (toteutusvastuu)

**TANHUANPÄÄNPOLKU JA
TANHUANPÄÄNKAISTA**
3876 m² (toteutusvastuu)

TOLLETINKATU A
1129 m²

TOLLETINKATU B
778 m²

TOLLETINKUJA
764 m²

TEHDASKATU A
85 m²

TEHDASKATU B
209 m²

TEHDASKATU C
689 m²
(toteutusvastuu)

KESKUSPUISTO E
1506 m² (ehdollinen
toteutusvastuu)

KESKUSPUISTO F
79 m² (ehdollinen
toteutusvastuu)

LYDIANKUJA A
369 m² (ehdollinen
toteutusvastuu)

LYDIANKUJA B
1537 m² (ehdollinen)

LYDIANKUJA C
79 m² (ehdollinen)

**Hiedanrannan asemakaavamuutoksen 8895
toteutus sopimuksen mukaiset Tampereen kaupungille
luovutettavat ja toteutettavat yleiset alueet**

Koostekartta

5.9.2025

Liite 3 Maa-alueiden ja yhdyskuntatekniikan luovutuksen sisältö ja aikataulu

1. Yhdyskuntarakentamisen suunnittelu ja toteutus

Asemakaavamuutoksen nro 8895 yhteydessä on laadittu kaava-alueen yhdyskuntatekniikan osalta tai siihen liittyvät seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Liikennesuunnitelma
- Katujen yleissuunnitelmaluonnos
- Tolletinkadun ja –kujan aluevarausuunnitelma
- Hiedanrannan keskuspuiston keskiosan yleissuunnitelma
- Hiedanrannan keskuspuiston keskiosan valaistuksen yleissuunnitelma
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys
- Maaperän rakennettavuusselvitys
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma

Tolletinkadun ja –polun katusuunnitelma viedään Yhdyskuntalautakunnan käsiteltäväksi, kun edellytykset katusuunnitelman laadinnalle on asemakaavamuutoksen 8893 (Tehdas ja kartanoalue) etenemisen myötä muodostunut. Lydiankujan katusuunnitelma viedään Yhdyskuntalautakunnan käsiteltäväksi, kun edellytykset katusuunnitelman laadinnalle on asemakaavamuutoksen 8897 (Keskusta II, raitiotien länsipuoli) etenemisen myötä muodostunut.

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt aikaisemmin toteutuksen kohdealueen Keskuspuiston keskiosan puistosuunnitelman 4.3.2025 §70 (TRE:4920/10.03.04/2024) ja Hiedanrannan keskustan raitiotiekadun katusuunnitelman 12.5.2020 §117 (TRE:1910/10.03.02/2020).

Yhdyskuntatekniikka toteutetaan asemakaavaehdotuksen 8895 ja ajantasa-asetusalojen 8771 ja 8770 sekä hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Maanomistaja toteuttaa Yhdyskuntalautakunnan hyväksymien katu- ja puistosuunnitelmien pohjalta rakennussuunnittelun noudattaen Hiedanrannan yleisten alueiden suunnitteluperusteita, joista Osapuolet ovat sopineet erikseen. Maanomistaja koordinoi ja vastaa yhdyskuntatekniikan toteutuksen yhteensovittamisesta muiden osapuolten kanssa. Yhteensovituksessa tulee huomioida erityisesti asemakaavakorttelin 7935 kunnallistekniikan tarpeet. Erikseen todetaan, että Tanhuanpäänpolulla sijaitseva olemassa oleva sakokaivo kuuluu Tampereen kaupungin vastuulle sisältäen mahdolliset muutos- tai siirtotyöt suunnitteluineen.

Asemakaavaehdotuksen 8895 alueella maanomistajan ja kaupungin omistusalueiden rajoilla Tolletinkadun, Tolletinkujan, Tehdaskadun ja asemakaavakorttelin 7935 maaperässä sijaitsee purettavia rakenteita tai rakennusosia, jotka ulottuvat yhtenäisinä osapuolten omistusalueille. Maanomistaja ja kaupunki sopivat, että osapuolten omistusalueiden rajoilla sijaitsevien purettavien rakenteiden purkutöiden suunnittelu ja toteutus suoritetaan yhteistyössä siten, että kustannukset jaetaan aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Lähtökohtaisesti kustannusten aiheuttamisperiaatteena noudatetaan Osapuolien maanomistusta. Osapuolet neuvottelevat ja sopivat kustannusten tarkemmasta jakautumisesta Osapuolten välillä purkutöiden suunnittelun yhteydessä. Purkutöiden suunnittelu ja toteutus aikataulutetaan yhteistyössä maanomistajan ja kaupungin kesken.

Maanomistaja suunnittelee ja toteuttaa väliaikaiset ajoväylät Hiedanrannan alueen eteläosasta Possiojankadulta Tehdaskartanonkadulle Hiedanrannan alueen saavutettavuuden varmistamiseksi Tehdaskartanonkadun saneerauksen aikana. Kaupunki hyväksyy väliaikaisten ajoväylien sijoittamisen

kaupungin omistamalle asemakaavakorttelille 7935. Maanomistaja sitoutuu purkamaan väliaikaisen ajoväylän pintarakenteet kaupungin maa-alueelta ennen asemakaavakorttelin 7935 (Hiedanrannan koulu ja päiväkotia) ensimmäisen vaiheen rakennushankkeen rakennustöiden alkamista. Maanomistaja ja kaupunki laatii erillisen sopimuksen väliaikaisen ajoväylän sijoittamisesta asemakaavakortteliin 7935.

Yhdyskuntarakentaminen toteutetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Rakennetun yhdyskuntatekniikan aineisto luovutetaan kaupungille aluekohtaisesti aina luovutusten yhteydessä. Luovutusaineistosta Osapuolet sopivat erikseen.

2. Hiedanrannan Kehitysohjelman tavoitteiden ja uusien kaupunkirakenteen innovaatioiden toteutuminen asemakaava-alueella

Hiedanrannan Kehitysohjelman tavoitteiden osalta asemakaava 8895 alueella Yhtiö toteuttaa Hiedanrannan vision mukaista kaupunginosaa: *Hiedanranta on uusi Näsijärven rantakaupunginosa, joka yhdistää mielenkiintoisella tavalla työtä, toimintaa, asumista ja tapahtumia. Se muodostaa yhdessä Lielahden kanssa uudenajan kestävän ja älykkään kaupunginosakeskuksen muutaman minuutin päässä Keskustorilta.*

Ilmastopäästöjen vähentämiseksi Yhtiö on laatinut Hiedanrannan hiilitiekartan, jossa on määritelty toimenpiteitä ja eteneminen erityisesti rakentamisolueen hiilipäästöjen vähentämiseksi sekä alueen asuntorakentamisen että yhdyskuntatekniikan rakentamisen osalta.

Hiilitiekartassa on tarkasteltu myös yhdyskuntatekniikan rakentamisen päästöjä ja niiden vähentämisen keinoja. Yleisten alueiden rakennekerroksissa on tavoitteena käyttää mahdollisimman laajasti uusiomaarakennusmateriaaleja (UUMA-materiaali). Näillä ratkaisulla minimoidaan neitseellisten rakennusmateriaalien ja kuljetusten hiilidioksidipäästöjä sekä toteutetaan materiaalien kiertotaloutta.

Myös viheralueiden hiilensidontakykyä pyritään lisäämään ja Yhtiö on ollut mukana Suomen Akatemian rahoittamassa ja Helsingin yliopiston, Aalto-yliopiston, Ilmatieteen laitoksen, Hämeen ammattikorkeakoulun ja Kööpenhaminan yliopiston toteuttamassa CO-Carbon tutkimushankkeessa, jossa selvitetään miten viheralueiden rakennekerroksissa ja lajivalinnoissa voitaisiin maksimoida niiden hiilidioksidin sidontakyky. Yhtiö on sitoutunut hyödyntämään tämän hankkeen tuottamia tietoja asemakaavan 8895 viheralueiden rakentamisessa. Yleisten alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa sovelletaan myös Breeam Communities -ympäristösertifiointijärjestelmän kestävän aluesuunnittelun kriteereitä.

Yhtiö asettaa omissa hankinnoissaan vaatimukset rakennustyömaiden päästöille. Päästöttömällä käyttövoimalla toimivien koneiden, materiaalien kierrätysasteen ja päästöttömän sähkö- ja lämpöenergian käytölle asetetaan vaatimukset sekä veloitetaan raportointi niiden noudattamisesta. Asetetut vaatimukset pohjautuva valtiohallinnon ns. työmaiden Green Deal -sopimukseen.

Luontokadon hidastamiseksi Yhtiö on selvittänyt Hiedanrannan yleissuunnitelman toteuttamisen vaikutuksia alueen biodiversiteettiin. Selvityksessä on kokeiltu laskentatyökalua, jonka avulla arvioidaan alueen biodiversiteettiä lähtötilanteessa ja lopputilanteessa. Asemakaava-alueen 8895 yleisten alueiden rakentamisessa tutkitaan eri vaihtoehtoja luonnon monimuotoisuuden tukemiseen. Yhtiö myös ylläpitää, ja edelleen kehittää, ns. rikastamisniittyä Hiedanrannassa. Rikastamisniittytoiminnalla lisätään Hiedanrannassa jo kasvavien lajien siemeniä ja kerrytetään siemenpankkia, jotta paikallisten lajien siemeniä voidaan käyttää alueen viherrakentamisessa. Yhtiö jatkaa Hiedanrannan luonnon monimuotoisuuden parantamiseen tähtäävien ratkaisujen kehittämistä ja tutkimista.

Hiedanrannan yleissuunnitelma-alue on saanut ensimmäisenä Suomessa Breeam Communities -sertifointijärjestelmän alustavan ympäristösertifikaatin. Asemakaavan 8895 osalta ei haeta varsinaista sertifikaattia, mutta suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon Breeam Communities –sertifointijärjestelmän periaatteita.

Elinympäristön monipuolisuuden ja elämyksellisyyden edistämiseksi Yhtiö on laatinut Hiedanrannan taideohjelman julkisen taiteen toteutuksesta. Taideohjelmassa käsitellään yhteisöllisyyden, tapahtumakulttuurin ja julkisten tilojen taiteen toteutusta. Taiteen koko kaupunginosan kattava rahoitusmalli ja kuratoitu toteutusmalli on Tampereella uudenlainen. Kaavan 8895 alueen taidehankkeiden projektisuunnittelu on käynnissä ja alustava projektisuunnitelma on tehty. Kaavan nro 8895 alueella sijaitsevaan Hiedanrannan keskuspuistoon ja Hiedanrannan kouluun sijoittuu julkista taidetta. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan julkisen taiteen toteutusta hyväksymällä taideteosten sijoittamista yleisille alueille taideohjelman periaatteita noudattaen. Lopulliset taideteokset ja niiden tarkat paikat saattavat päivittyä taideohjelmassa esitetystä. Aluetaitteen toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaa Hiedanrannan kehitys Oy tai sen perustama tytäryhtiö. Hiedanrannan koulun julkisen taiteen toteutuksesta vastaa kaupunki.

Hiilipäästöttömien energiaratkaisuiden pohjaksi Yhtiö on käynyt laajan markkinavuoropuhelun suomalaisten energia-alan toimijoiden kanssa ja selvittänyt lainsäädäntöä tontinluovutusehtoihin sisällytettävissä olevien vaatimusten sekä toimintamallien löytämiseksi. Prosessin tuloksena Tampereen Energia teki päätöksen rakentaa kaavan 8793 alueelle matalalämpöisen aluelämpöverkon sekä tarjota alueella mahdollisuuden hankkia polttamattomasti ja päästöttömästi tuotettua lämpöenergiaa. Maanomistaja on käynyt jatkokeskusteluja Tampereen Energian kanssa ja saanut tiedon, että myös kaavan 8895 alueelle on tavoitteena toteuttaa matalalämpöinen alueverkko sekä tarjota mahdollisuus hankkia polttamattomasta ja päästöttömästi tuotettua lämpöenergiaa.

3. Yhdyskuntarakentamisen aikataulu ja kustannukset luovutettavilla sekä toteutettavilla alueilla

Maanomistaja toteuttaa sopimuskorvauksena alueen Yhdyskuntarakentamisen. Sopimuskorvaus ei sisällä verkko-työkohtien toteutusta.

Alueiden rakentaminen yhteensovitetaan kaava-alueen nro 8894 ”Hiedanranta, Keskusta I, tehtaan eteläpuoli” asuinrakentamisen aikataulun kanssa ja valmistusajankohdat ovat sopimuksen laadintahetken arvioita. Luovutettavien alueiden ja maanomistajan vastuulla olevien kaupungin omistamille maa-alueille toteutettavien yleisten alueiden rakentamiseen ja luovutusajankohtaan vaikuttavat asemakaavan sekä suunnitelmien lainvoimaisuus sekä alueen julkisen rakentamisen eteneminen sekä mahdolliset muut teknisluonteiset viiveet. Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan liitteessä 4 määritellyt alueet ennen Hiedanrannan koulun ensimmäisen vaiheen valmistumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että maanomistajan sitoumus perustuu sopimuksen laadintahetken arvioon koulun ensimmäisen vaiheen valmistumisesta elokuussa 2031. Muuten alueet toteutetaan ja luovutetaan viimeistään viisi vuotta asemakaavan nro 8894 lainvoimaisuudesta. Lähtökohtaisesti luovutus ajoittuu kyseisen vuoden lopulle, jolle luovutusajankohta on alueittain arvioitu. Alustavat toteutus- ja luovutuskokonaisuudet on kuvattu tämän liitteen kohdassa 4. Luovutus toteutetaan lopullisten luovutuskirjojen mukaisesti ja alueet ja niiden pinta-alat voivat vähäisiltä osin poiketa alustavasta kuvauksesta. Maanomistajan toteutusvastuulla olevista alueista laaditaan maanomistajan ja Tampereen kaupungin välinen muistio, jossa todetaan toteutuksen ja luovutusaineiston hyväksyminen sekä toteutettujen alueiden pinta-alat, jotka voivat vähäisiltä osin poiketa kohdan 4 alustavasta kuvauksesta.

Maanomistajan sitoumus toteuttaa ja luovuttaa Lydiankuja käyttöönottovalmiina on ehdollisena sille, että Tampereen kaupunki lunastaa Lydiankuja A osa-alueen omistukseensa. Tämän lisäksi Hiedanrannan

keskuspuiston ”Keskuspuisto C” ja ”Keskuspuisto F” osa-alueiden toteutukset ovat ehdollisia sille, että Tampereen kaupunki hankkii osa-alueet omistukseensa.

Asemakaava-alueelle 8895 muodostuvan rakennusoikeuden ja maan laskennallinen arvo laskee 1,5 milj. eurolla sopimuksen laadintahetken mukaisella Tampereen kaupungin tavanomaisen laskentamallin mukaisesti. Sopimusalueelle ei synny laskennallista maankäyttösopimuskorvausta. Arvon lasku tullaan ottamaan huomioon asemakaava nro 8894 maankäyttösopimuskorvauslaskennan yhteydessä Tampereen kaupungin ja Hiedanrannan Kehitys Oy:ön yhteistyösopimuksen mukaisesti. Huomioitava arvon lasku määräytyy sopimuksen laadintahetken mukaisesti. Sopimusalueen yleisten alueiden Yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannukset ovat arviolta 5,7 milj. euroa, joiden toteutuskustannukset huomioidaan Hiedanrannan koko kehitysalueen sopimuskorvausten yhteenlaskettavassa määrässä.

Alue	Arvioitu luovutusajankohta	Pinta-ala
Kadut, torit ja aukiot		4581
Tolletinkatu A	2032	1129
Tolletinkatu B	2032	778
Tolletinkuja	2032	764
Lydiankuja B	2032	1537
Lydiankuja C	2032	79
Tehdaskatu A	2031	85
Tehdaskatu B	2031	209
Viheralueet ja suoja-alueet		28261
Keskuspuisto B	2032	18419
Keskuspuisto C	2032	9842

Kuva 1. Luovutettavat alueet

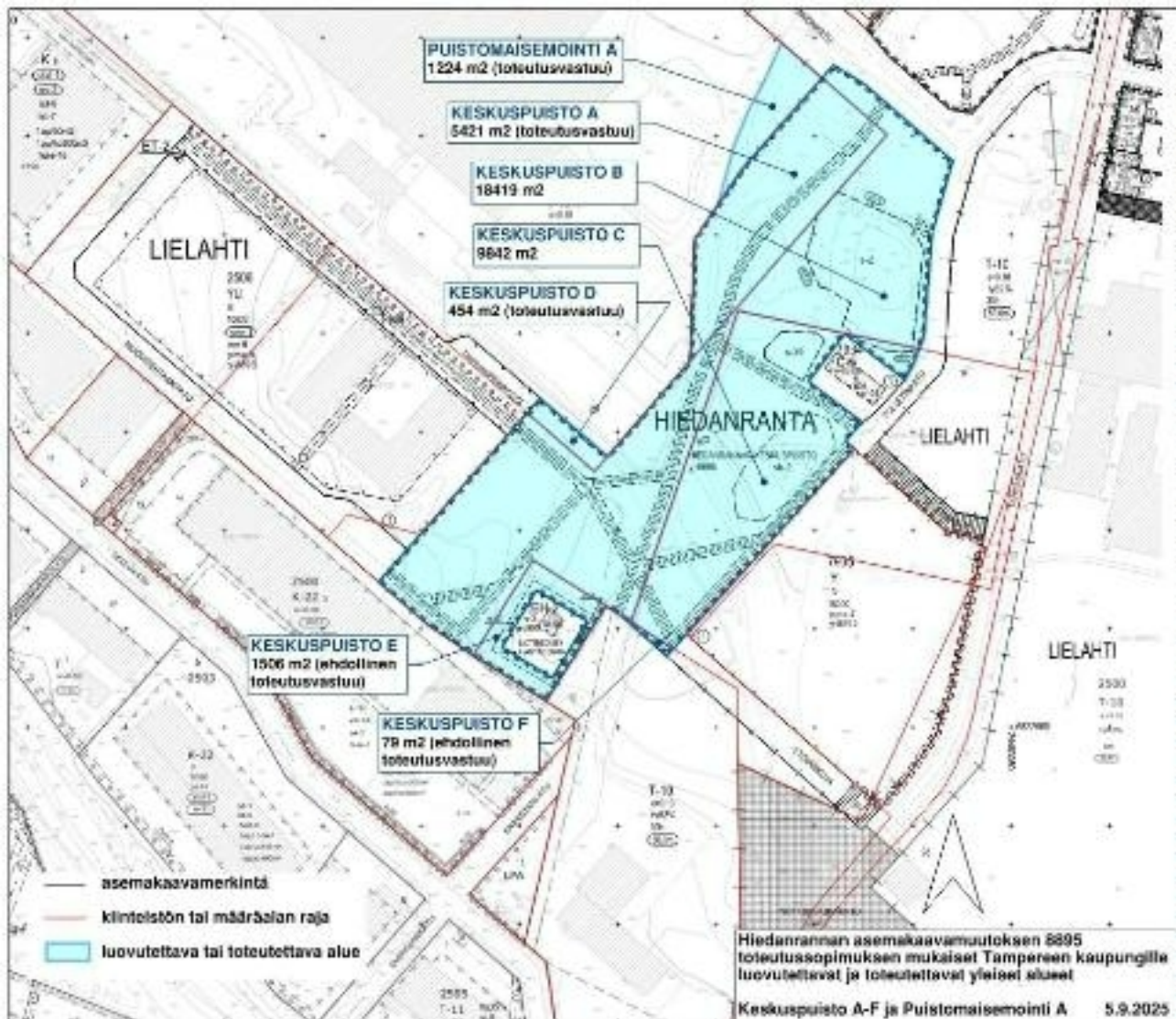
Alue	Arvioitu luovutusajankohta	Pinta-ala
<u>Kadut, torit ja aukiot</u>		1058
Tehdaskatu C	2031	689
Lydiankuja A	3032	369
<u>Viheralueet ja suojaviheralueet</u>		12560
Puistomaisemointi A	2032	1224
Keskuspuisto A	2032	5421
Keskuspuisto D	2032	454
Keskuspuisto E	2032	1506
Keskuspuisto F	2032	79
Tanhuanpäänpolku ja -kaista	2031	3876

Kuva 2. Kaupungin maille toteutettavat alueet

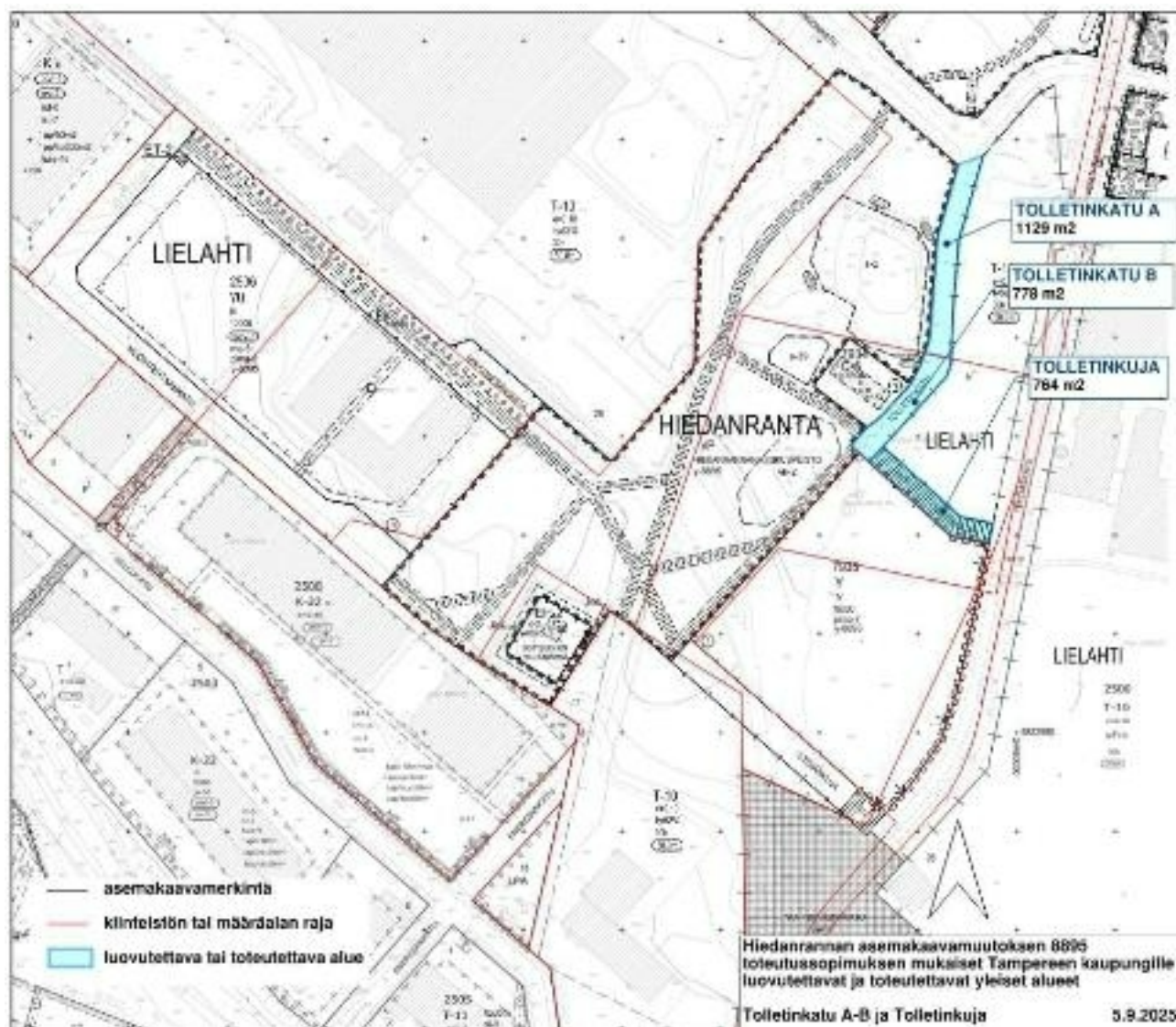
4. Luovutettavat alueet ja Tampereen kaupungin maa-alueille toteutettavat alueet

Jokaisesta luovutettavasta kokonaisuudesta tehdään oma luovutuskirja ja toteutusalueesta laaditaan erillinen muistio. Karttaliitteitä päivitetään tarvittaessa muun muassa kiinteistötunnusten ja pinta-alojen osalta.

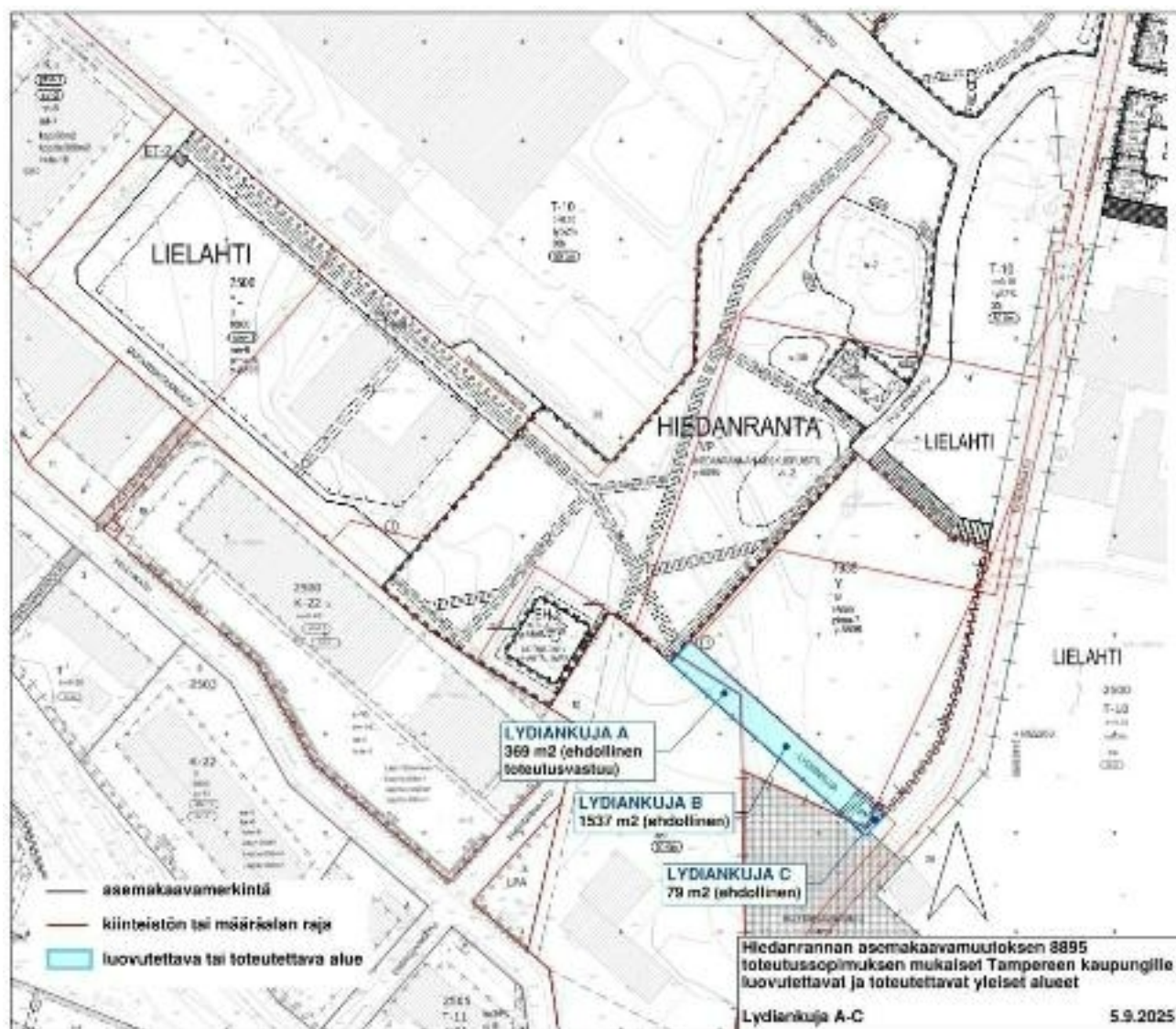
Hiedanrannan keskuspuisto (A-F) ja Puistomaisemointi (A)



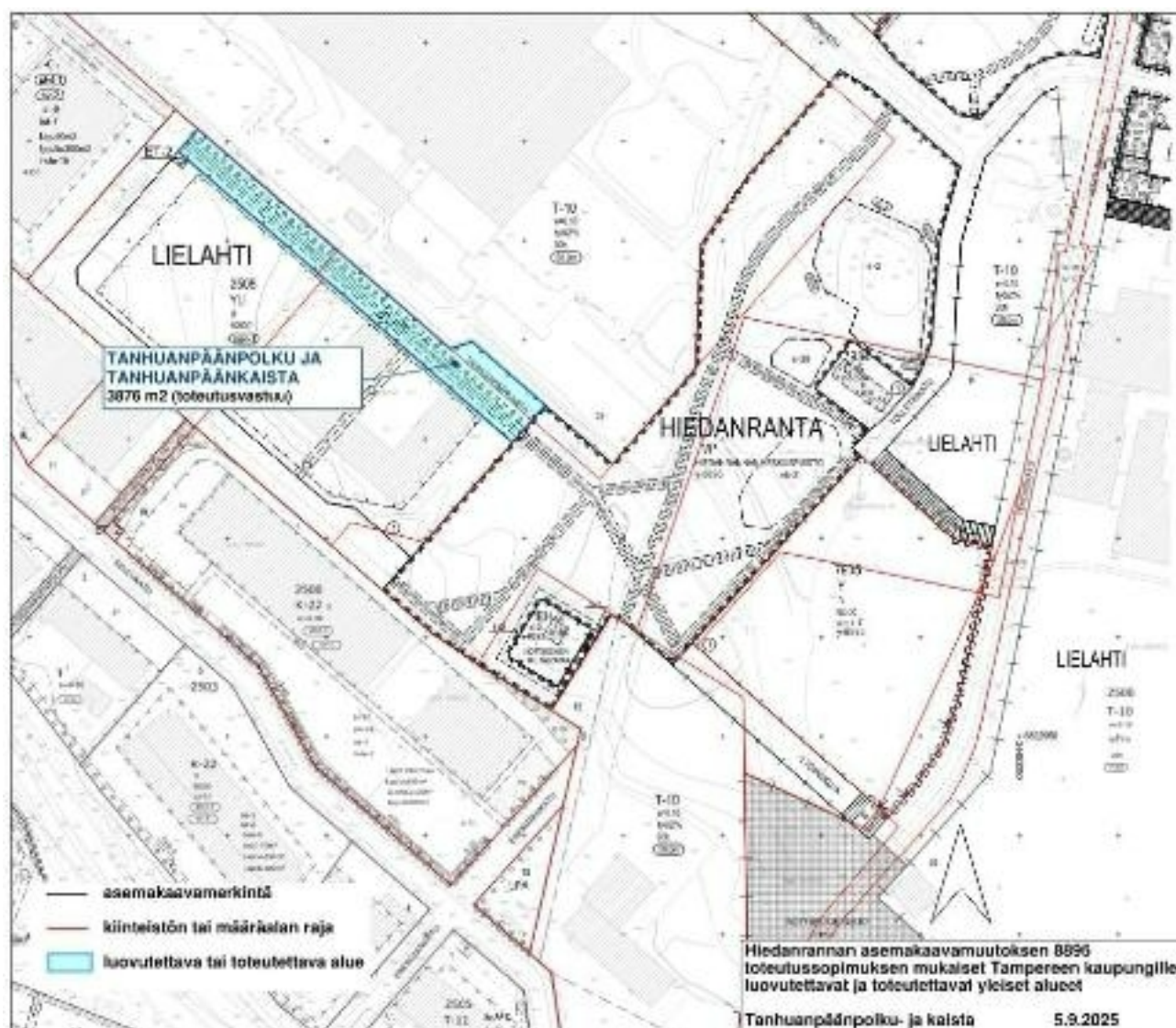
Tolletinkatu (A-B) ja Tolletinkuja

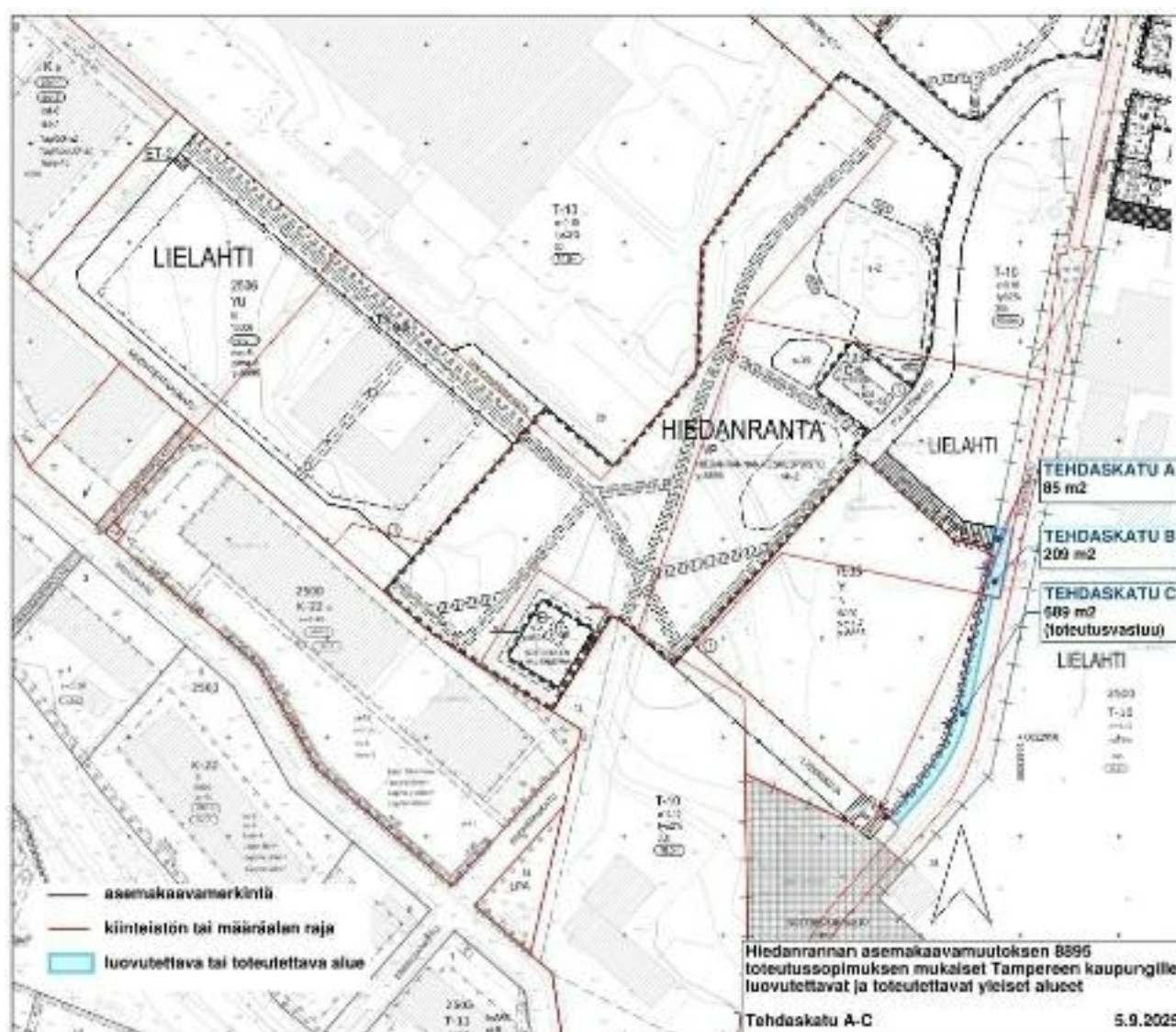


Lydiankuja (A-C)

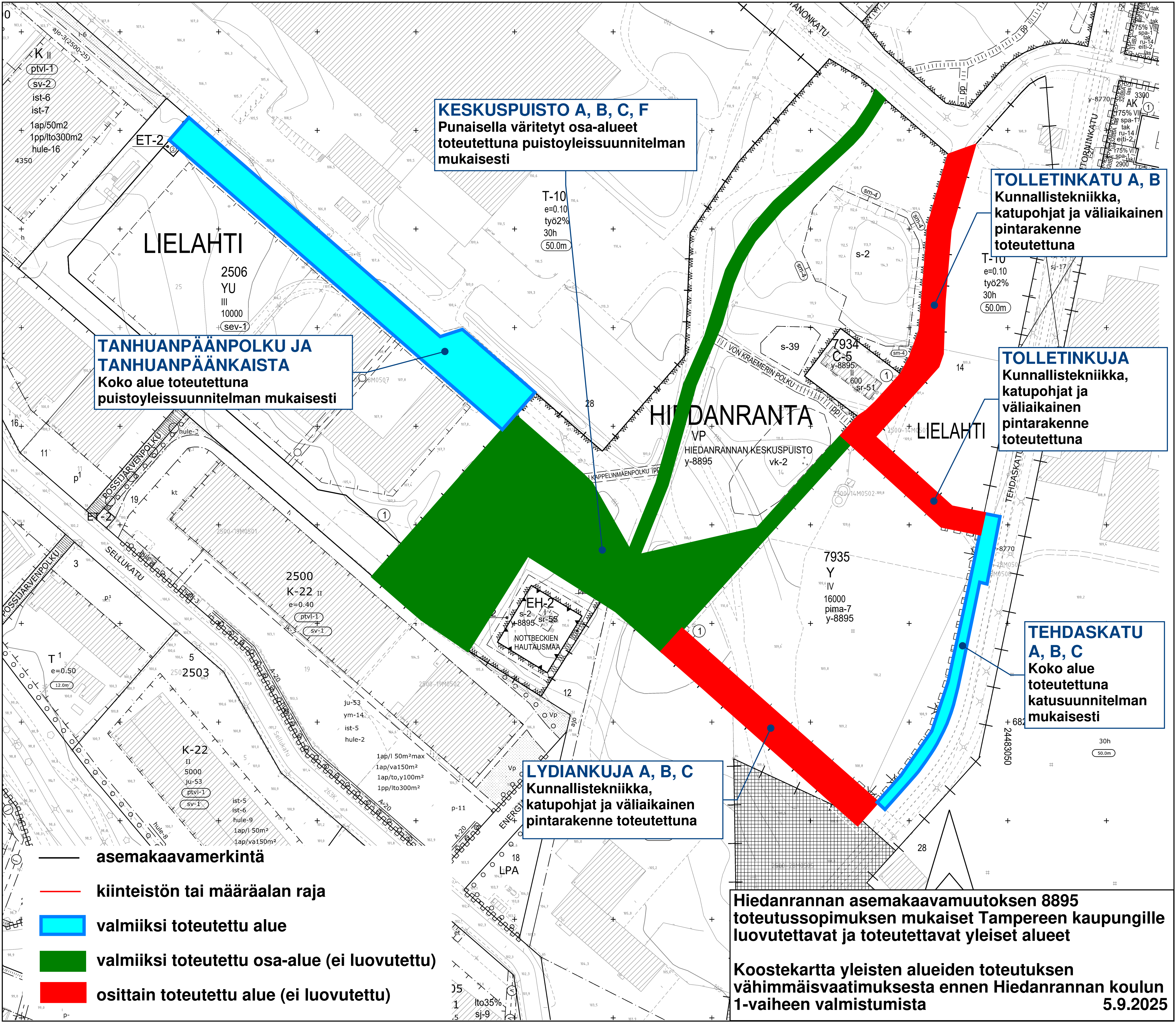


Tanhuanpäänpolku ja -kaista





Tehdaskatu (A-C)



LIITE 5 Muutosalueet 10.9.2025

TEHDASKARTANONKATU B
7100 m2 5987 m2

KESKUSPUISTO B
934 m2 osuus

TOLLETINKATU A
179 m2 osuus

T-10
e=0.10
työ2%
30h
50.0m

T-10
e=0.10
työ2%
30h
50.0m

HIEDANRANTA

LIELAHTI

HIEDANRANNAN KESKUSPUISTO
y-8895

7934
C-5
y-8895
600
sr-51

s-39

s-2

VP
HIEDANRANNAN KESKUSPUISTO
y-8895

vk-2

14

1

14

1

1

2