

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

AK8898 Toteutussopimus
liitteineen allekirjoitettava.pdf

Tiedosto

53e4ea21f496ec057115df935fc71617361c727c68a766112a16ff6692116d8ebbd1
7c271a45d2b8a1cf0d0489e70b31f61940632a60fb9bd84210070304c5f2

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Pekka Tapani Salmi

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

30.1.2026

Päivämäärä

Mikko Tapani Leinonen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

30.1.2026

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=jLHn5tCH0CAC0rFjiQ8OWcxtVlnAUREIPLMgJKQ1zeAhAXXF9>

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 8898 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 tai Yhtiö

SOPIMUSKOHDE

Sopimuksen kohteena on Maanomistajan omistamat määräalat, kiinteistöt ja niiden osat

837-263-2500-28-M503 (n. 45825 m²)

837-263-2500-3-M502 (n. 30175 m²)

837-263-2500-29-M540 (n. 844 m²)

837-264-9903-0000-M502 (n. 15314 m²)

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

837-263-2500-28 (n. 779 m²)

837-263-9901-0 (n. 622 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 ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen. Maanomistaja ei luovuta Kaupungille tonttimaata lukuun ottamatta edellä mainittuja yhdyskuntatekniikkaa palvelevia tontteja sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta. Maanomistaja sitoutuu sopimusalueella tonttien luovutuksissa

noudattamaan Kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksia sekä kulloinkin voimassa olevan MAL-sopimuksen linjauksia.

Tällä sopimuksella sovitaan asemakaavaehdotuksen nro 8898 liittyvän julkisen yhdyskuntatekniikan rakentamisen ja luovutusten toteuttamisesta ja muista asemakaavan muutoksen edellyttämistä toimenpiteistä sopimuksen kohteena olevalla alueella.

RAKENNUSOIKEUDEN MUODOSTUMINEN JA SOPIMUSKORVAUKSET

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8898 (YLA 16.9.2025 § 234) muuttaa 29.1.2024 hyväksyttyä asemakaavaa nro 8793, 18.5.2020 hyväksyttyä asemakaavaa nro 8771, 21.5.2008 hyväksyttyä asemakaavaa nro 8245, 24.7.1984 vahvistettua asemakaavaa nro 5961, 1.12.1976 vahvistettua asemakaavaa nro 5078, 28.6.1974 vahvistettua asemakaavaa nro 4494 ja 3.2.1972 vahvistettua asemakaavaa nro 3845. Asemakaavan muutosehdotuksen myötä asemakaavamuutosalueen käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T-10), katualueesta, suojaviheralueesta (EV) ja lähivirkistysalueesta (VL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-8), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-2) sekä katualueeksi, suojaviheralueeksi (EV) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Sopimuksen kohdealueelle muodostuu rakennusoikeutta seuraavasti:

- asuinkerrostalojen rakennusoikeus 52 500 k-m²
- asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-8) rakennusoikeus 200 k-m²
- pysäköintilaitoksen rakennusoikeus 1 300 k-m²
- julkisen lähipalvelurakennuksen rakennusoikeus 2 800 k-m²
- yhdyskuntateknisten rakennusten ja laitosten rakennusoikeus 40 k-m²

Yhtiö esittää Kaupungille raportoinnin toteutussopimuksen kohteena olevan yhdyskuntatekniikan toteutuksen kustannuksista (sopimuskorvaus). Sopimuskorvauksen laskennassa ei ole huomioitu asemakaavan 8771 aiheuttamaa käyttötarkoituksen muutosta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T-10) katualueeksi, lähivirkistysalueeksi ja suojaviheralueeksi. Hiedanrannan Kehitys Oy:n omistamien maa-alueiden arvonmuutosta ja yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksia seurataan koko Hiedanrannan kehitysalueella. Yhteistyösopimuksen mukaisesti koko Hiedanrannan alueen korvaustason tulee yhteenlaskettuna vastata vähintään Kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa määriteltä korvaustasoa asemakaavamuutosten tuomasta arvonnoususta. Korvaus lasketaan asemakaavamuutoksen hetkellä kulloinkin voimassa olevien laskenta- ja hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti. Osapuolet toteuttavat ja ylläpitävät erillisen laskelman koko alueen sopimuskorvausten seurannasta. Seurannassa tarkastellaan myös toteutuneita yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.

MAA-ALUEIDEN LUOVUTUSOSANA SOPIMUSKORVAUSTA

Maanomistaja luovuttaa osana sopimuskorvausta liitteen 2 mukaisesti asemakaavan muutosehdotuksella nro 8898 muodostuvan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen

(YL), jossa on rakennusoikeutta 2 800 k-m², ja määräalat Lielahdenkatua ja Pahvitehtaankatua Kaupungille toteutettavaksi. Maa-alueiden luovutusarvo on muodostettu sopimuksen laadintahetkelle Tampereen kaupungin tavanomaisen laskentamallin mukaisesti ja luovutusarvo huomioidaan koko alueen sopimuskorvausten seurannassa.

Kaupungin toteutettavaksi luovutettavista Lielahdenkadun ja Pahvitehtaankadun määräaloista (liite 5: Lielahdenkatu A, D ja E sekä Pahvitehtaankatu A) laaditaan luovutuskirjat osapuolten erikseen sopimana ajankohtana siten, että omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Maanomistajalta Kaupungille viimeistään vuoden 2026 aikana. Kaupungin toteutettavaksi luovutettavasta julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (liite 6: Päiväkodin tontti) laaditaan erillinen luovutuskirja osapuolten erikseen sopimana ajankohtana siten, että omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Maanomistajalta Kaupungille viimeistään syyskuussa 2029. Osapuolet sitoutuvat yhteensovittamaan yleisten alueiden, asuinkerrostalojen korttelialueen ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen rakennussuunnitelmat ja rakentamistyöt tonttien sekä yleisten alueiden rajoilla.

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 8898 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. Yhdyskuntateknisten rakenteiden toteutusvelvollisuus Sellupuiston osalta sidotaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 8894 lainvoimaisuuteen liitteessä 3 esitetyn mukaisesti. Yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksia seurataan osana koko Hiedanrannan kehitysalueen yhdyskuntateknisten rakenteiden toteutusta.

Asemakaavan muutosehdotus nro 8898 muuttaa asemakaavan nro 8793 alueen käyttötarkoitusta n. 2304 m² suuruisen maa-alueen osalta. Muutosalue on osoitettu liitteessä 7. Tällä sopimuksella Osapuolet korvaavat asemakaavan nro 8793 toteutussopimuksen (KH 23.11.2023 § 145, TRE:5393/10.00.03/2023) kyseisen muutosalueen osalta (liite 7), joka koskettaa luovutusaluetta Tehdaskartanonkatu A. Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8898 myötä muutosalueen käyttötarkoitus muuttuu Tehdaskartanonkatu nimisestä katualueesta n. 269 m² osalta katualueiksi (Lielahdenkatu ja Riihitarhanpolku), n. 827 m² osalta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, n. 96 m² osalta asumista palvelevaksi korttelialueeksi, n. 744 m² osalta autopaikkojen korttelialueeksi, n. 50 m² osalta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi sekä n. 318 m² osalta suojaviheralueeksi. Asemakaavan muutosehdotus nro 8898 muuttaa asemakaavan nro 5961 alueelle sijoittuvaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta

n. 929 m2 maa-alan osalta katualueeksi, joka kuuluu osaksi Tehdaskartanonkatua. Osapuolet sopivat tämän sopimuksen nojalla, että kyseinen alue luovutetaan asemakaavan nro 8793 toteutus sopimukseen sisältyvän luovutusalueen Tehdaskartanonkatu luovutuksen yhteydessä. Edellä mainittujen muutosten jälkeen Tehdaskartanonkatu A pinta-alaksi muodostuu n. 13166 m2. Muutosalueet on esitetty liitteessä 7. 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 8898 ja asemakaavan nro 8771 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 mittaukset. Urakan takuuaikana tehty korjaustyöt dokumentoidaan urakan laatuaineistoon. Osapuolet sopivat erikseen rakennuttamisen toimintamallista sisältäen urakoiden ja takuuaikojen 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 määritettyjen alueiden yhdyskuntatekniikan ja luovuttaa alueet Kaupungille käyttöönottovalmiina. Liitteessä 2 määritettyjen alueiden toteuttaminen yhteensovitetään aikataulullisesti alueen rakentamisen aikataulun kanssa. Liitteessä 3 määritetyt toteutusajankohdat ovat sopimuksen laadintahetken arvioita. Alueet luovutetaan kuitenkin viimeistään kahdeksan vuotta asemakaavan nro 8898 lainvoimaisuudesta pois lukien Sellupuisto, joka luovutetaan viimeistään kuusi vuotta asemakaavan nro 8894 lainvoimaisuudesta sekä Riihitarhanpolku A, Lielahdenkatu B ja Lielahdenkatu C, jotka luovutetaan viimeistään kolme vuotta asemakaavan nro 8898 lainvoimaisuudesta. Osapuolet voivat yhteisesti sopia poiketa edellä mainitusta alueiden luovutusten määräajasta ja vaiheittaisesta luovutuksesta.

Sopimusalueen rasitteiden perustamisessa ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyjen hakemisessa noudatetaan Tampereen kaupungin ohjeita. Kaupungille sopimuskorvauksena luovutettaville alueille kohdistuvat rasitteet Yhtiön tulee hyväksyttäväksi 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. 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 takuuajana 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. Liitteessä 3 määritetyt toteutusajankohdat ovat sopimuksen laadintahetken arvioita. Alueet toteutetaan kuitenkin viimeistään kolme vuotta asemakaavan nro 8898 lainvoimaisuudesta. Osapuolet voivat yhteisesti sopia poiketa edellä mainitusta alueiden toteutusten määräajasta ja vaiheittaisesta luovutuksesta.

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

PILAANTUNEIDEN MAA-ALUEIDEN TUTKIMUKSET JA PUHDISTAMINEN

Maanomistaja on teettänyt sopimuksen kohteena olevalle alueelle maaperän pilaantuneisuustutkimukset vuoden 2023 aikana. Selvitystyön yhteydessä alueiden aiempaa käyttöä ja historiaa selvitettiin. Tutkimustuloksien perusteella alueella ei ole pilaantuneiden maiden puhdistustarvetta.

Mikäli alueen rakentamisen yhteydessä tulisi tarve ennakkotutkimuksista poiketen maaperän puhdistamiselle, osapuolten vastuujako maaperän pilaantuneisuuden puhdistuksen aiheuttamista kustannuksista on määritelty Osapuolten välisessä Yhteistyösopimuksessa (KH 23.11.2020 § 482, TRE:7123/02.07.01/2019). Tällöin myös 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 toteuttamisesta sopimuksen kohteena olevilla yleisillä alueilla.

Liitteessä 4 on kuvaus asunto- ja maapolitiikan ja kulloinkin voimassa olevan MAL-sopimuksen mukaisten tavoitteiden toteuttamisesta sopimuksen kohteena olevalla alueella. Liitettä täydennetään ja päivitetään Hiedanrannan alueen kehittyessä.

MUUT SOPIMUSEHDOT

Asemakaavamuutos nro 8898 tuli vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 23.5 – 13.6.2024. Asemakaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Maanomistaja 31.12.2020 allekirjoitetun Yhteistyösopimuksen mukaisesti.

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 8898 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 KEHITYSOY

Mikko Leinonen

toimitusjohtaja

TAMPEREEN KAUPUNKI

Pekka Salmi

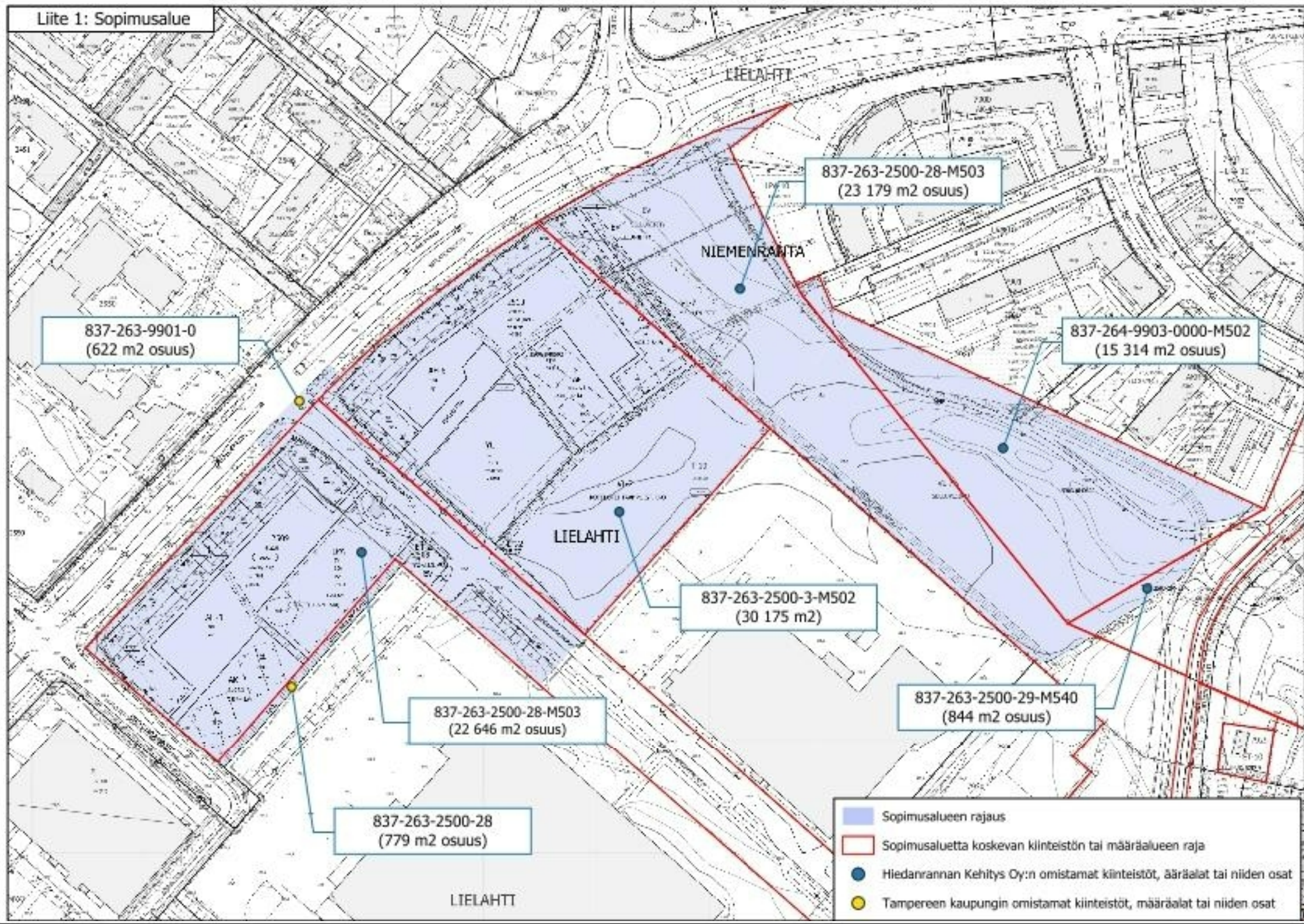
johtaja, elinvoiman palvelualue

LIITE 1 Sopimusalue

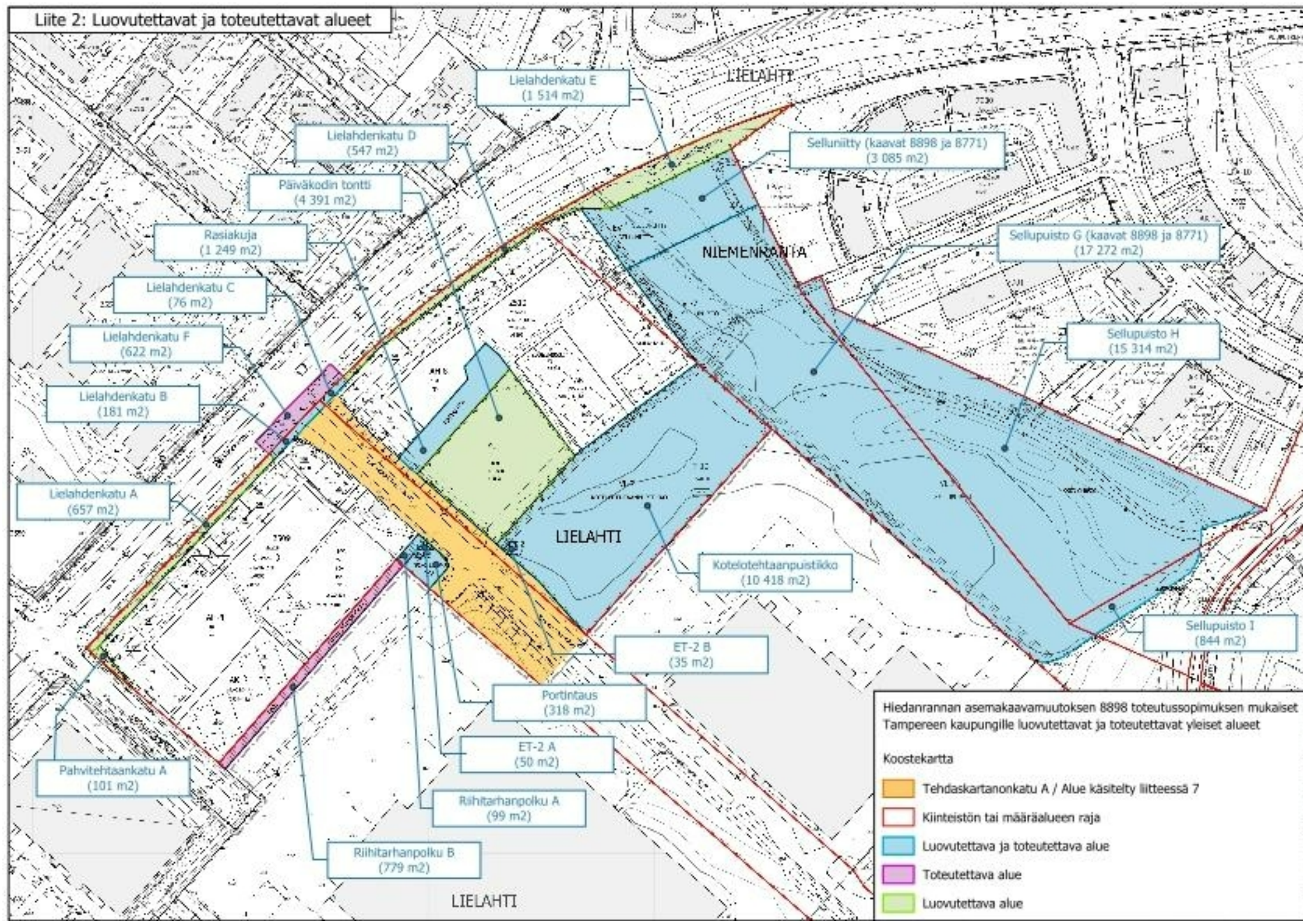
LIITE 2 Kaupungille luovutettavat ja toteutettavat alueet

LIITE 3 Maa-alueiden ja yhdyskuntatekniikan luovutuksen sisältö ja aikataulu

LIITE 4	Kaupungin asunto- ja maapolitiikan sekä MAL-sopimuksen toteutuminen sopimusalueella (päivittyvä liite)
LIITE 5	Lielahdenkadun ja Pahvitehtaankadun määräalat
LIITE 6	Päiväkodin tontti
LIITE 7	Muutosalueet



Liite 2: Luovutettavat ja toteutettavat alueet



Liite 3 Maa-alueiden ja yhdyskuntatekniikan luovutuksen sisältö ja aikataulu

1. Yhdyskuntarakentamisen suunnittelu ja toteutus

Asemakaavamuutoksen nro 8898 yhteydessä on laadittu kaava-alueen yhdyskuntatekniikan osalta tai siihen liittyvät seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Alustava katuyleissuunnitelma, Lielahdenkatu
- Katuyleissuunnitelmat, Tehdaskartanonkatu, Rasiakuja ja Riihitarhanpolku
- Puistoyleissuunnitelma, Kotelotehtaanpuistikko
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys
- Maaperän rakennettavuusselvitys
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt aikaisemmin toteutuksen kohdealueen Sellupuiston länsiosan puistosuunnitelman 31.3.2020 §77 (TRE:7104/10.03.04/2019). Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt 16.9.2025 (§ 235) Tehdaskartanonkadun katusuunnitelman välillä Lielahdenkatu – Hiedanrannan keskuspuisto (nro 1/22809), Rasiakujan katusuunnitelman (nro 1/22987) ja Riihitarhanpolun katusuunnitelman (nro 1/22988) sekä Kotelotehtaanpuistikon yleissuunnitelman ehdolla, että katualueisiin vaikuttava asemakaava nro 8898 saa lainvoiman. Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Kotelotehtaanpuistikon yleissuunnitelman 16.9.2025 (§ 236, nro 18/22783/2) maininnalla, että puisto voidaan rakentaa vasta, kun asemakaava nro 8898 on lainvoimainen. Myös Lielahdenkadun yleissuunnitelma on hyväksytty jatkosuunnittelun pohjaksi yhdyskuntalautakunnassa 18.11.2025 (§ 310). Lielahdenkadun osalta Tampereen kaupungin tavoitteena on edetä vaiheittain toteuttaen aina silloin, kun kadun rinnalla tapahtuu muuta merkittävää rakentamista, jonka yhteydessä myös kadun saneeraaminen on perusteltua.

Yhdyskuntatekniikka toteutetaan asemakaavan muutosehdotuksen 8898 ja asemakaavan 8771 sekä Yhdyskuntalautakunnan hyväksymien 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 asemakaavatontin 2510-2 (päiväkoti) kunnallistekniikan tarpeet.

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 asemakaavan 8898 ja 8771 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 rakentamisvaiheen hiilipäästöjen vähentämiseksi mutta myös elinkaaren ajalla. Hiilitiekartassa on tarkasteltu myös yhdyskuntatekniikan rakentamisen päästöjä ja niiden vähentämisen keinoja. Yleisten alueiden rakennekerroksissa on tavoitteena käyttää mahdollisimman laajasti uusiomaarakennusmateriaaleja (UUMA-materiaali). Näillä ratkaisuilla 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 8898 ja 8771 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 valtiorahallinnon 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-alueiden 8898 ja 8771 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 sekä toteuttaa vuonna 2025 Tampereen luonnon monimuotoisuus -ohjelmaan 2021-2035 ilmoittamiaan toimenpiteitä.

Hiedanrannan yleissuunnitelma-alue on saanut ensimmäisenä Suomessa Breeam Communities -sertifiointijärjestelmän alustavan ympäristösertifikaatin. Asemakaavan 8898 osalta ei haeta varsinaista sertifikaattia, mutta yleisten alueiden suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon Breeam Communities –sertifiointijärjestelmän periaatteita.

Elinympäristön monipuolisuuden ja elämyksellisyyden edistämiseksi Yhtiö on laatinut Hiedanrannan taideohjelman julkisen taiteen toteutuksesta. Hiedanrannan taideohjelma on kunnianhimoinen ja monipuolinen kokonaisuus, joka tukee alueen identiteettiä, yhteisöllisyyttä ja kulttuurista elinvoimaa osana Tampereen uuden kaupunginosan rakentamista. Koko kaupunginosan taiteen kattava kuratoitu toteutusmalli on Tampereella uudenlainen. Kaavan 8898 alueella taidetoteutuksen malli tarkentuu hanketoteutuksen edistyessä, ja lopullisesta toteutusmallista riippumatta taidehankkeen/ hankkeiden toteutuminen varmistetaan Hiedanrannan Kehitys Oy:n toimesta. Myös lopulliset taideteokset ja niiden tarkat paikat saattavat päivittyä taideohjelmassa esitetystä.

3. Yhdyskuntarakentamisen aikataulu ja kustannukset luovutettavilla sekä toteutettavilla alueilla

Maanomistaja toteuttaa sopimuskorvauksena alueen Yhdyskuntarakentamisen. Sopimuskorvaus ei sisällä verkkoyhtiöiden toteutusta.

Alueiden rakentaminen yhteensovitetään kaava-alueen nro 8898 asuinrakentamisen ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen rakentamisen aikataulujen kanssa poisluettuna Sellupuisto, jonka rakentaminen yhteensovitetään nro 8894 ”Hiedanranta, Keskusta I, tehtaan eteläpuoli” asuinrakentamisen aikataulun kanssa. Alueiden valmistumisajankohdat 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 mahdolliset muut teknisluonteiset viiveet. Alueet toteutetaan ja luovutetaan viimeistään kahdeksan vuotta asemakaavan nro 8898 lainvoimaisuudesta poisluettuna Sellupuisto, joka luovutetaan viimeistään kuusi vuotta asemakaavan nro 8894 lainvoimaistumisesta ja Riihitarhanpolku sekä Lielahdenkatu B, C, ja F, jotka toteutetaan viimeistään kolme vuotta asemakaavan nro 8898 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.

Asemakaava-alueelle 8898 muodostuvan rakennusoikeuden arvonnousu on n. 21,8 milj. euroa sopimuksen laadintahetken mukaisella Tampereen kaupungin tavanomaisen laskentamallin mukaisesti. Sopimusalueen laskennallinen maankäyttösopimuskorvaus on n. 8,7 milj. euroa. Korvaustaso määräytyy sopimuksen laadintahetken mukaisesti. Sopimusalueen yleisten alueiden Yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannukset ovat arviolta n. 3,5 milj. euroa, joiden toteutuskustannukset huomioidaan Hiedanrannan koko kehitysalueen sopimuskorvausten yhteenlaskettavassa määrässä. Selvyyden vuoksi todetaan, että maankäyttösopimuskorvausten seurannassa huomioidaan myös kaupungille luovutettavat maa-alueet niiden laskennallisesta arvosta yhteensä n. 0,6 milj. euroa, joille Yhtiöllä ei ole toteutusvastuuta. Luovutettavien ja toteutettavien alueiden yhteenlasketuksi arvoksi muodostuu yhteensä n. 4,1 milj. euroa, joka sisällytetään koko Hiedanrannan maankäyttösopimuskorvausten raportointiin.

Alue	Arvioitu luovutusajankohta	Pinta-ala
Kadut, torit ja aukiot		1348
Rasiakuja	2032	1249
Riihitarhanpolku A	2029	99
Viheralueet ja suojaviheralueet		47251
Portintaus	2029	318
Kotelohtaanpuistikko	2033	10418
Selluniitty	2034	3085
Sellupuisto G	2034	17272
Sellupuisto H	2034	15314
Sellupuisto I	2034	844
Muut		85
ET 2 A	2033	50
ET 2 B	2029	35
Yhteensä		48 684

Kuva 1. Toteutettavat ja luovutettavat alueet

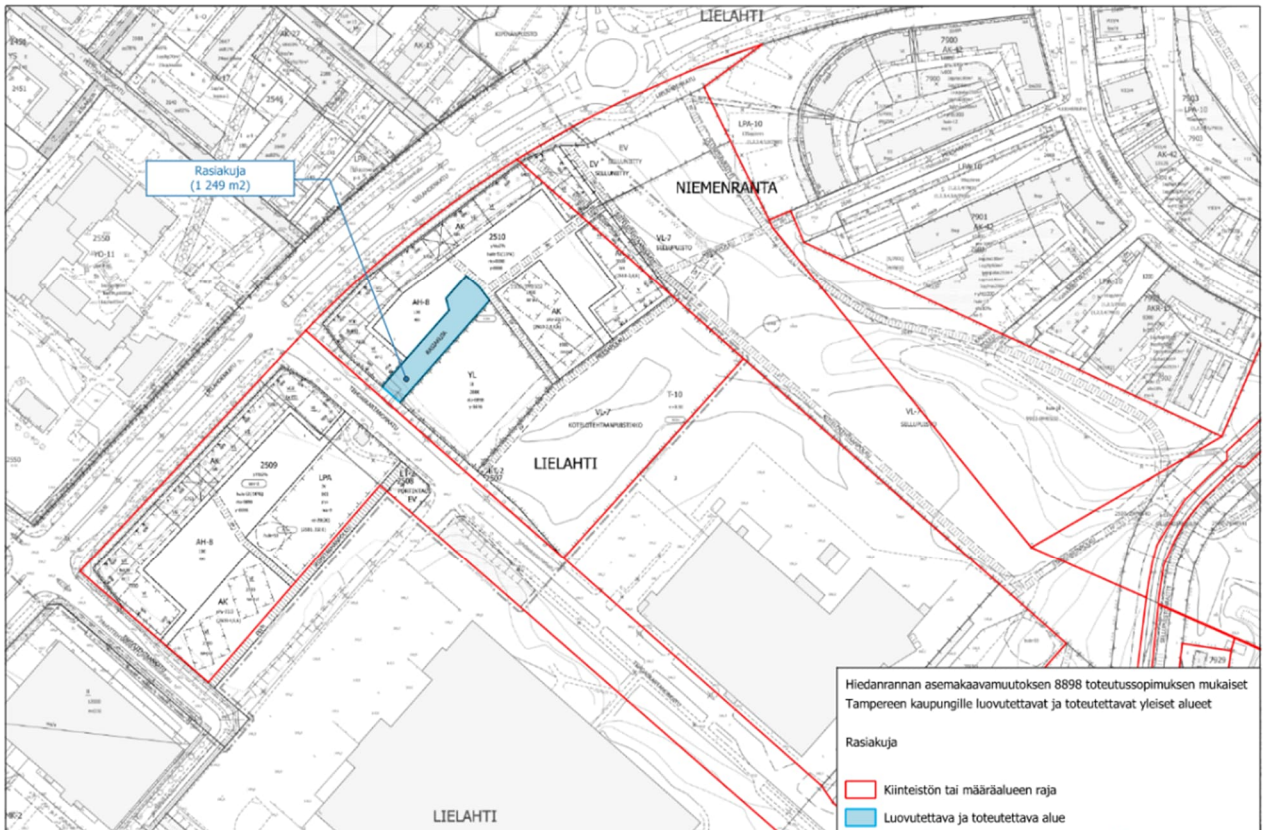
Alue	Arvioitu luovutusajankohta	Pinta-ala
Kadut, torit ja aukiot		1658
Riihitarhanpolku B	2029	779
Lielahdenkatu B	2029	181
Lielahdenkatu C	2029	76
Lielahdenkatu F	2029	622
Yhteensä		1 658

Kuva 2. Kaupungin maille toteutettavat alueet

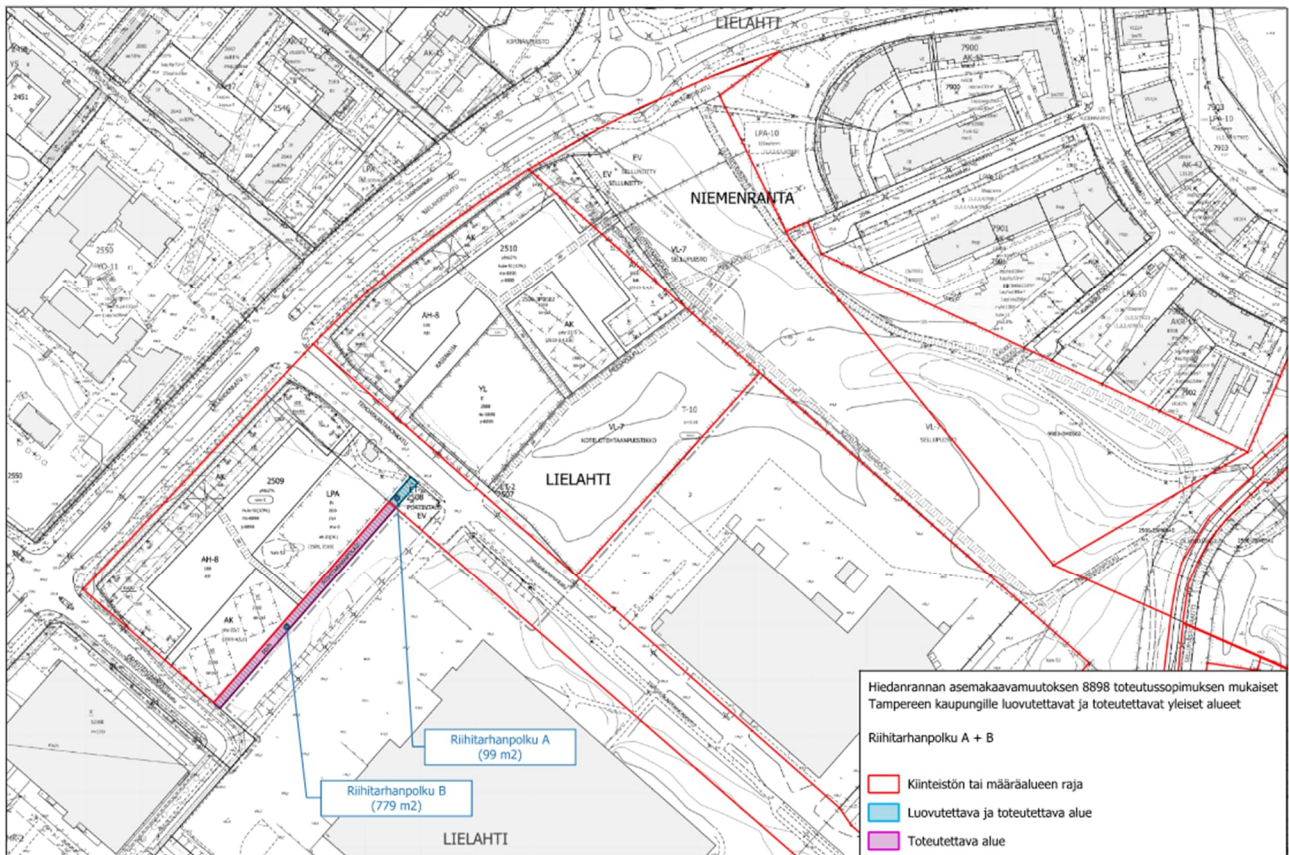
4. Luovutettavat alueet ja Tampereen kaupungin maa-alueille toteutettavat alueet

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

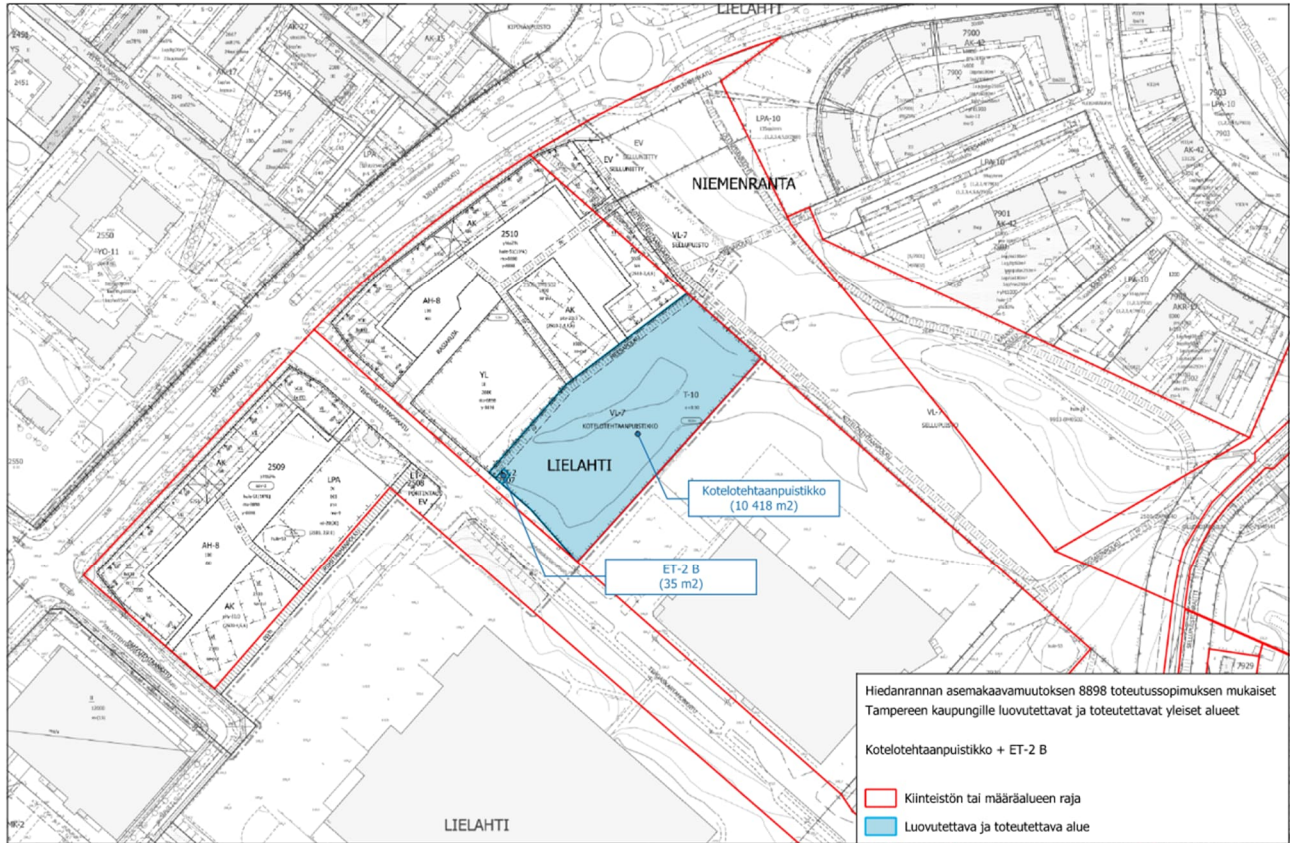
Rasiakuja



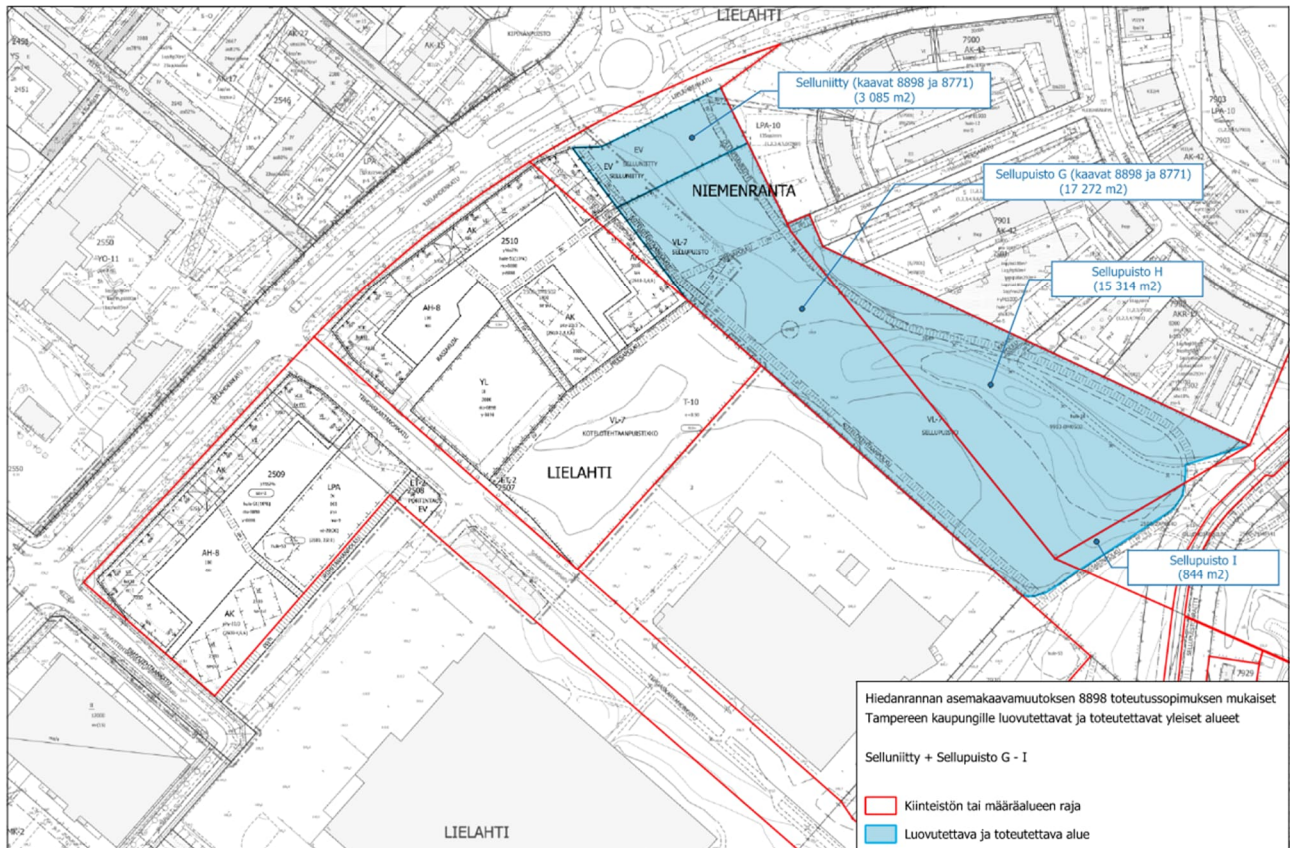
Riihitarhanpolku (A ja B)



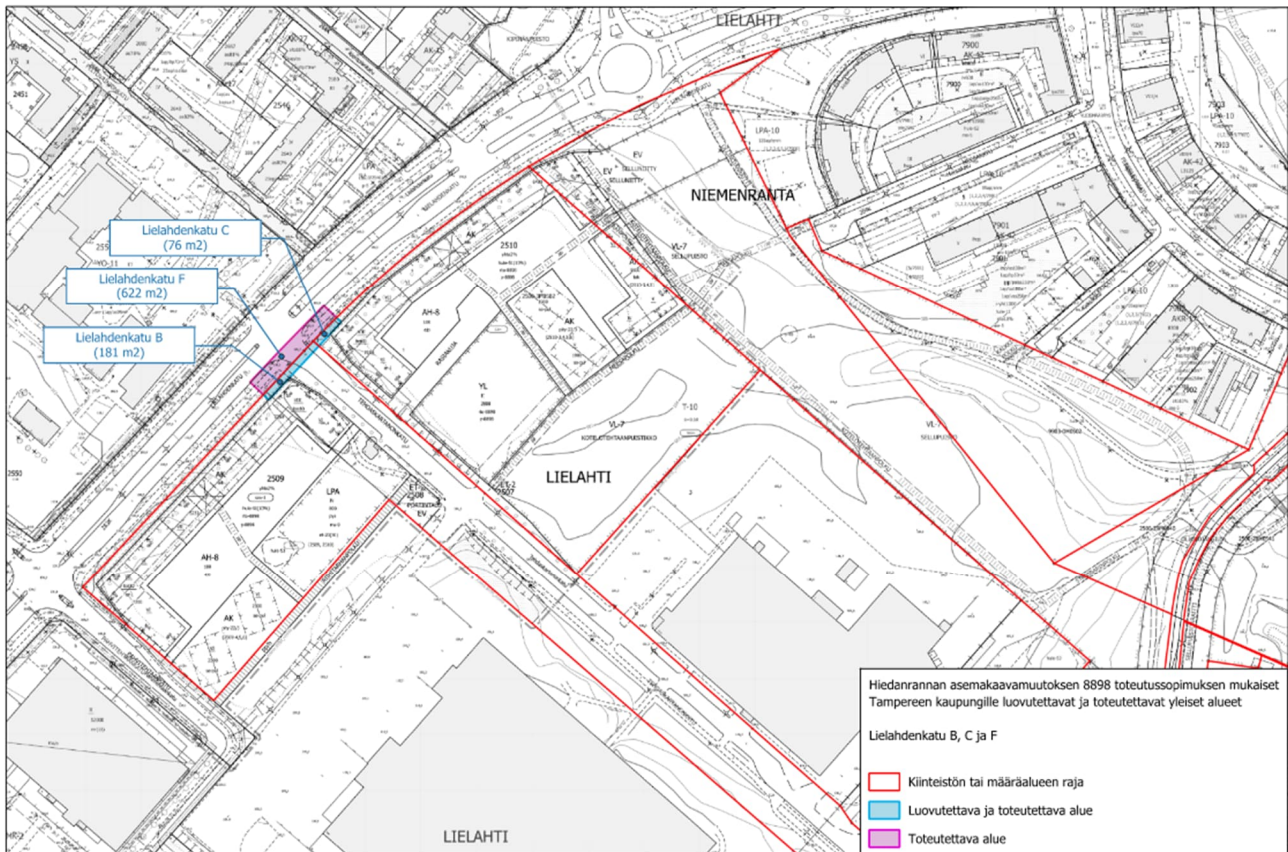
Kotelotehtaanpuistikko ja ET-2 B



Sellupuisto (G–I) ja Selluniitty



Lielahdenkatu (B, C ja F)



Liite 4 Asunto- ja maapolitiikan sekä MAL-sopimuksen mukaisten tavoitteiden toteutuminen Hiedanrannan yhteistyösopimuksen alueella

Kaupunki ja Hiedanrannan Kehitys Oy ovat allekirjoittaneet 31.12.2020 Yhteistyösopimuksen Hiedanrannan kehittämisestä (KH 23.11.2020 § 482, TRE:7123/02.07.01/2019). Hiedanrannan Kehitys Oy (myöhemmin Yhtiö) on sitoutunut toteuttamaan yhteistyösopimuksen sopimusalueella tonttien luovutuksissa Kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksia sekä kulloinkin voimassa olevan MAL-sopimuksen linjauksia.

Tämän liitteen avulla seurataan asunto- ja maapolitiikan linjauksien sekä kulloinkin voimassa olevan MAL-sopimuksen linjauksien toteutumista. Liitettä täydennetään alueen kehittymisen myötä toteutussopimuskohtaisesti.

Asemakaavamuutoksen nro 8898 osalta Yhtiö toteuttaa em. Linjauksia seuraavasti:

- Kohtuuhintainen asuntotuotanto:

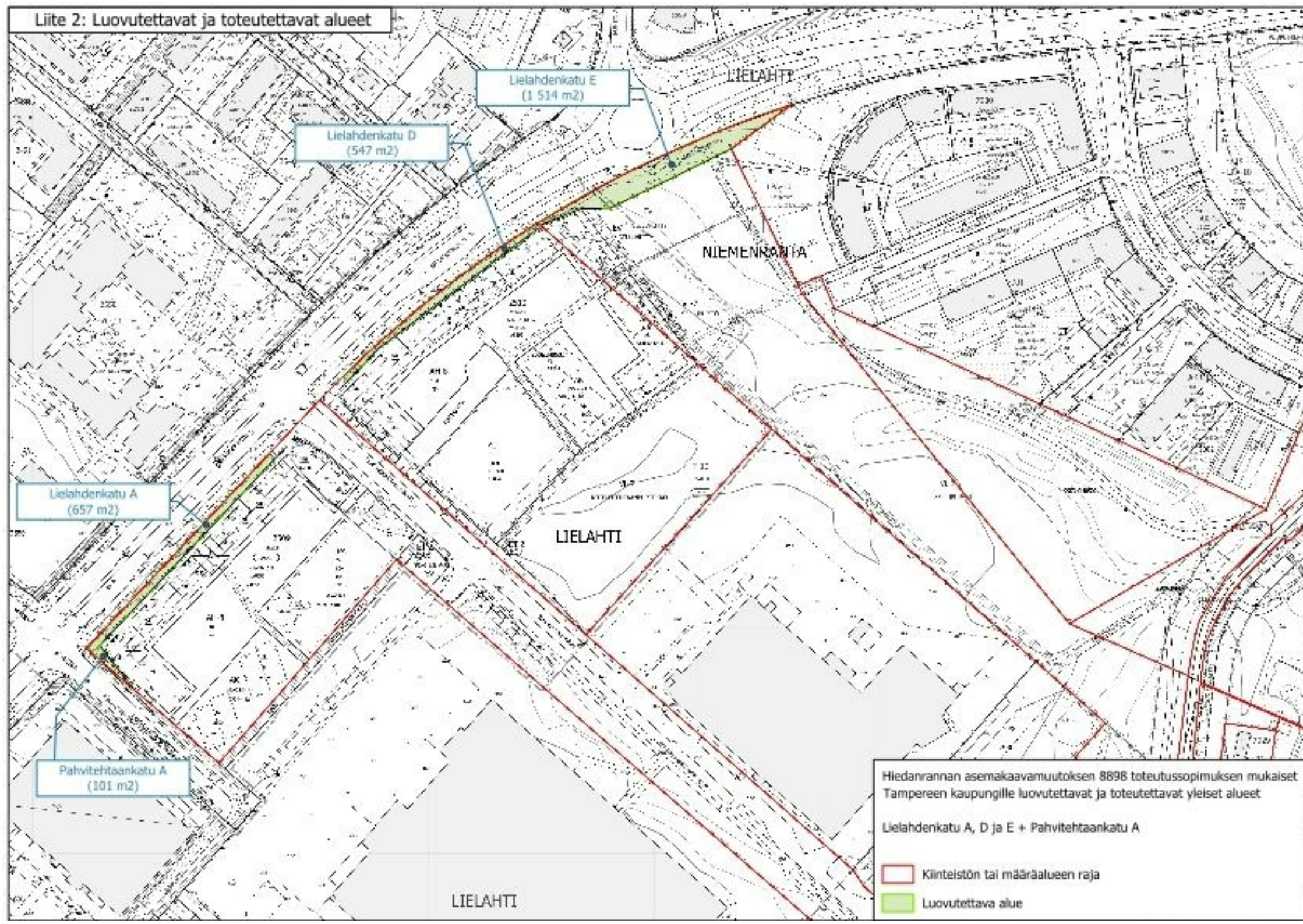
- Asemakaava-alueelle arvioidusta noin 20 asuntotontista ollaan alustavasti vähintään 6 kpl osoittamassa kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Näillä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon osoitetuilla 6 asuntotontilla rakennusoikeutta on yhteensä arviolta noin 16 250 kem², mikä on kaavan kaikkien asuntotonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta 52 500 k-m²:stä noin 31 %.
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tontteja tullaan osoittamaan VARKE pitkäkorkotuen kohteille, VARKE lyhyen korkotuen tai takauslainan kohteille tai MAL-sopimuksen mukaiselle muulle kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle, joksi luetaan Tampereella kuntakonsernin vuokratiloyhtiöt.
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus kaava-alueella voi poiketa edellä mainitusta johtuen markkinatilanteesta sekä VARKE:n rahoituskapasiteetista ja -kriteereistä. Tontinluovutusta mukautetaan tarpeen vaatiessa suhteessa markkinatilanteeseen ja rahoitusmahdollisuuksiin. Tavoitteena kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiselle on kuitenkin vähintään 30 % osuus. Kaava-alueen toteutunut kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus täydennetään tähän liitteeseen tontinluovutusten toteutumisen jälkeen.

- Monipuolinen asuntojakauma:

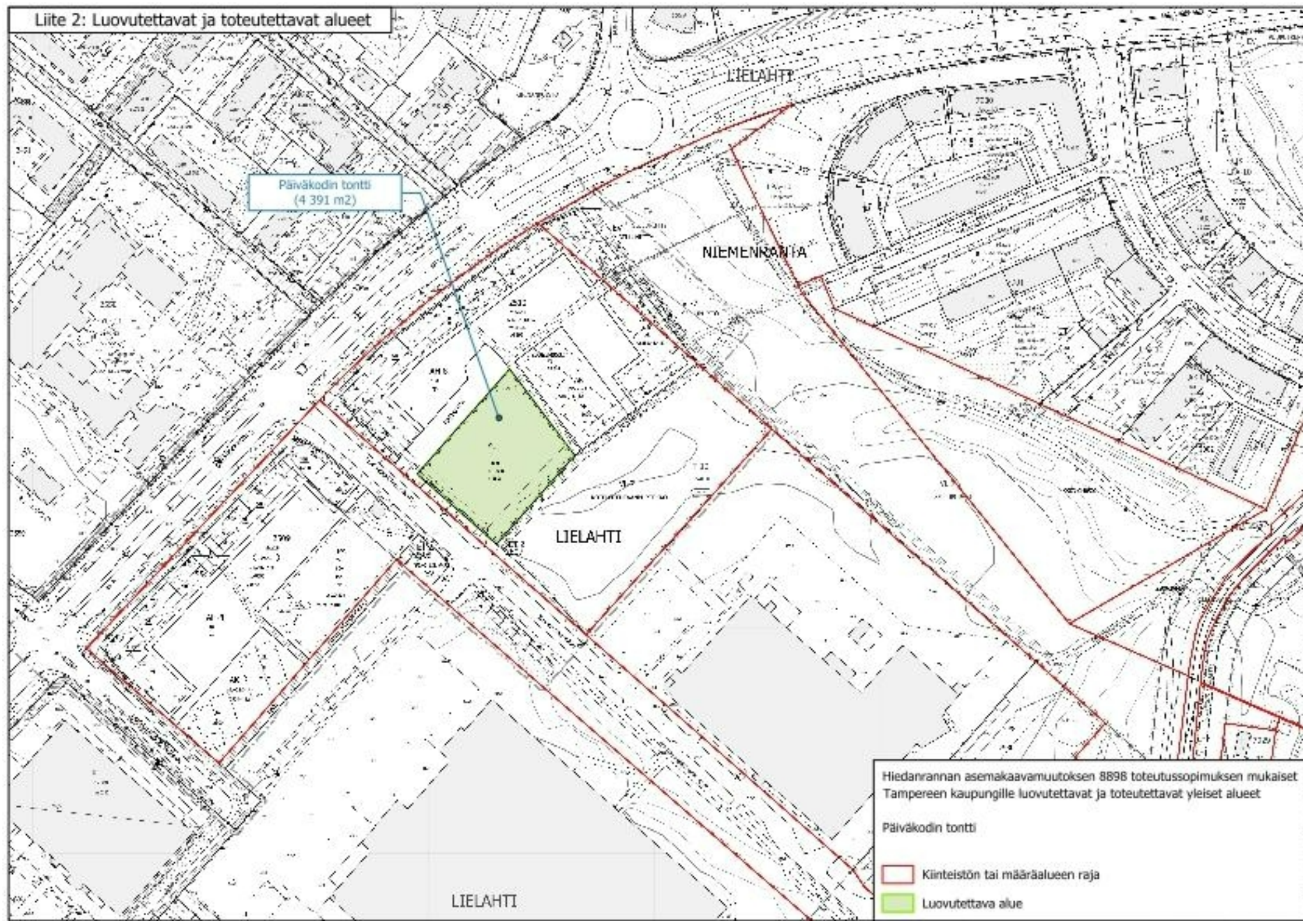
- Monipuolisen asuntojakauman toteuttamisen periaatteista on sovittu Tampereen kaupungin Kestävä asuminen ja rakentaminen -yksikön ja Hiedanrannan Kehitysohjelman kanssa ja toteutuminen varmistetaan sitovalla tontinluovutusehdolla.
 - Tonttien asuntorakennusoikeuden kerrosalasta tai huoneistoalasta vähintään 1/3 on toteutettava perheasunnoiksi, jollaisiksi luetaan vähintään 3 huoneen asuinhuoneistot tai 2 huoneen ja 1 parvella sijaitsevan rakennusvalvonnan hyväksymän makuutilan asuinhuoneistot. Perheasuntojen huoneistoalan tulee olla keskimäärin vähintään 60 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa).
 - Perheasuntoja on mahdollista muodostaa myös kahden asunnon yhdistelminä. Yhdistettävät asunnot huomioidaan sekä keskipinta-alalaskennassa että vaaditussa perheasuntojen suhteellisessa osuudessa yhtenä huoneistona, mikäli toinen huoneistoista on vähintään 3 huoneen asuinhuoneisto.
 - Kohteen kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 42 m².

- Vaadittu asuntokoko voi toteutua myös useamman hankkeen muodostaman kokonaisuuden puitteissa, mikäli asiasta on sovittu kirjallisesti ja sitovasti.
 - Perheasuntojen vaadittua osuutta laskettaessa käytetään kaavaa $P=k \cdot m^2$ * http/htmk (P =perheasunnot, http =perheasuntojen pinta-ala, htmk = kaikkien asuntojen pinta-ala).
 - Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai erityisryhmille rakennettavat asunnot.
- **Asuinalueiden negatiivisen eriytymiskehityksen ehkäisy:**
 - Kaava-alueen tontinluovutuksilla tavoitellaan asumisvaihtoehtojen monipuolisuutta asuntokokoajan ja kohtuuhintaisen tarjonnan varmistamisen lisäksi myös asuntojen hallintamuotojen monipuolisuudella. Tontteja on tavoitteena luovuttaa sekä tuettuun että vapaarahoitteiseen vuokratuotantoon ja vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Kaava-alueelle toteutuneiden asuntotuotannon erilaisten rahoitus- ja hallintamuotojen osuus täydennetään tähän liitteeseen tontinluovutusten toteutumisen jälkeen.
- **Kestävän asumisen ja rakentamisen edistäminen:**
 - Kaava-alueen kaikille asuntotonteille asetetaan sitova vaatimus rakennuksen hiiliraja-arvosta ja hiilijalanjäljen laskennasta. Sitovalla vaatimuksella tavoitellaan vähennystä rakentamisen aikaisiin päästöihin suhteessa tämänhetkisen rakentamistavan mukaiseen päästötasoon.
 - Asuinkerrostalon hiilijalanjäljen tulee olla 14,0 kgCO₂e/m²/a tai pienempi. Raja-arvossa huomioidaan rakennuksen osuus, mutta ei rakennuspaikkaa. Raja-arvo on voimassa niin kauan, kunnes Tampereen kaupungin asettama raja-arvo alittaa tämän rajan. Sen jälkeen käytetään Tampereen kaupungin asettamaa raja-arvoa. Mikäli Tampereen kaupunki ei ole asettanut raja-arvoa tulee sen sijaan käytettäväksi Suomen kansallinen raja-arvo sen jälkeen, kun kyseinen raja-arvo on alittanut 14,0 kgCO₂e/m²/a.
 - Hiilineutraali Tampere 2030 tiekartan kestävän rakentamisen teemassa Yhtiö edistää yksityisen uudisrakentamisen ohjauksen toimenpidekokonaisuuden toteutumista edellä mainitun asuntotonteille asetettavan hiilijalanjäljen raja-arvon avulla ja tästä syystä Yhtiö ei käytä erillistä vaatimuskokonaisuutta asuinkerrostalon suunnitteluun ja toteutuksen ohjauksessa. Kaikille asuntotonteille asetetaan osana tontinluovutusprosessia sitova vaatimus rakennuksen hiilijalanjäljen laskennasta sekä energialuokan raportoinnista. Lisäksi A energialuokka tullaan asettamaan pakolliseksi vaatimukseksi kaava-alueella, mikäli Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan 2026–2029 linjaukset A energialuokkaa edellyttää.
 - Tampereen luonnon monimuotoisuus -ohjelman (LUMO-ohjelma) teemassa Yhtiö edistää luonnon monimuotoisuuden parantamista Hiedanrannan alueella osana kaupunkikehittämistä. Luonnon monimuotoisuuden edistäminen oli asetettu tavoitteeksi Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa jo kaudella 2022–2025, ja teemaan liittyviä toimenpiteitä tarkennetaan parhaillaan valmistelussa olevassa asunto- ja maapolitiikan linjausten 2026–2029 päivityksessä. Myös Tampereen luonnon monimuotoisuusohjelmaa 2021–2035 päivitetään parhaillaan, ja samalla sen toimenpiteiden vaikuttavuutta laajennetaan koskemaan myös kaupunkikonsernin tytäryhtiöitä. Myös Hiedanrannan Kehitys Oy on siten valmistellut ja vienyt omat toimenpiteensä LUMO-ohjelmaan, ja on sitoutunut toteuttamaan niitä toiminnassaan. Erityisesti vieraslajien torjuntaan liittyen Yhtiön tavoitteena on tehdä yhteistyötä maanomistusrajoista riippumatta, ja siten myös rakennuttajien kanssa asuntotonteilla.

Liite 2: Luovutettavat ja toteutettavat alueet



Liite 2: Luovutettavat ja toteutettavat alueet



Liite 3: Toteutussopimuksen muutosalueet

