



## Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

### Dokumentti

AK8793 Toteutussopimus.pdf

Tiedosto

a3ad49816f5266aaf09bb82da54b66bb10f2b8a01d52031ff711ca1795297fb7db18  
5e5dcdc841d76a5e65511068676494c9e18c504d5bd69004a91fc21a6cb2

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Teppo Tuure Rantanen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

9.11.2023

Päivämäärä

Mikko Tapani Leinonen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

9.11.2023

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=1bZ12f8eSuWrQvjOCCzX3D591WuNg0XAzK1RPLDXmcapxiXtBi>

## ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 8793 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 ja kiinteistöt

837-263-2500-28-M502 (n. 43500 m<sup>2</sup>)

837-263-2500-28-M503 (n. 47245 m<sup>2</sup>)

837-263-2500-29-M540 (n. 4496 m<sup>2</sup>)

837-263-2500-29-M541 (n. 14858 m<sup>2</sup>)

837-264-9903-0 (n. 189 m<sup>2</sup>)

837-264-7929-1 (n. 845 m<sup>2</sup>)

### 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 8793 liittyvän julkisen yhdyskuntatekniikan rakentamisen ja luovutusten toteuttamisesta ja muista asemakaavan muutoksen edellyttämistä toimenpiteistä sopimuksen kohteena olevalla alueella.

## RAKENNUSOIKEUDEN MUODOSTUMINEN JA SOPIMUSKORVAUKSET

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8793 (YLA 7.11.2023 § 303) muuttaa 18.5.2020 hyväksyttyä asemakaavaa nro 8771, 15.6.2020 hyväksyttyä asemakaavaa nro 8770 ja 24.7.1984 vahvistettua asemakaavaa nro 5961. Asemakaavan muutosehdotuksen myötä asemakaavamuutosalueen käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T-10), katualueesta ja lähivirkistysalueesta (VL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-7), yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi (LPY), yhdyskuntateknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-1 ja ET-10) sekä katualueiksi ja puistoiksi ja lähivirkistysalueiksi (VP, VL). Sopimuksen kohdealueelle muodostuu rakennusoikeutta seuraavasti:

- asuinkerrostalojen rakennusoikeus 59 975 k-m<sup>2</sup>
- asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-7) rakennusoikeus 350 k-m<sup>2</sup>
- pysäköintilaitoksen rakennusoikeus 6300 k-m<sup>2</sup>
- yhdyskuntateknisten rakennusten ja laitosten rakennusoikeus 110 k-m<sup>2</sup>

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. Sopimuskorvausten tasoa seurataan koko Hiedanrannan kehitysalueen tasolla. Yhteistyösopimuksen mukaisesti koko yhteistyösopimuksen sopimusalueen osalta 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.

## 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 8793 mahdollisesti aiheutuvista eri verkostojen siirroista maanomistaja ja kunkin verkoston omistaja sopivat erikseen.

Kaupungille luovutettavat alueet on kuvattu liitteessä 1.

Asemakaavaan liittyvien kaupungille luovutettavien alueiden rakentaminen ja tarvittava jatko suunnittelu perustuu asemakaavan muutosehdotuksen nro 8793 ja asemakaavojen nro 8771 ja nro 8770 mukaisiin suunnitelmiin ja selvityksiin.

## YHDYSKUNTATEKNIIKAN LUOVUTTAMINEN KAUPUNGILLE

Sopimusalueen mukaisten 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 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 korttelikohtaisesti talonrakentamisen jälkeen, tämä kirjataan luovutuskirjaan. Luovutuskirjassa määritellään tarvittaessa Osapuolten vastuut luovutuksen jälkeisestä toteuttamisesta.

Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan liitteen 1 mukaiset maa-alueet kaupungille. Maa-alueiden luovutus toteutetaan vaiheittain liitteen 2 mukaisesti. Maanomistaja toteuttaa liitteessä 2 määriteltyjen alueiden yhdyskuntatekniikan ja luovuttaa alueet Kaupungille käyttöönottovalmiina. Liitteessä 2 määriteltyjen alueiden toteuttaminen yhteensovitetaan aikataulullisesti alueen asuinrakentamisen aikataulun kanssa ja luovutusajankohdat ovat sopimuksen laadintahetken arvioita. Alueet luovutetaan kuitenkin viimeistään viisi vuotta asemakaavan 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 koskevia 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. Tampereen kaupunki tekee luovutuksen 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 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 2 on kuvaus tavoitteiden toteuttamista sopimuksen kohteena olevilla yleisillä alueilla.

Asunto- ja maapolitiikan ja kulloinkin voimassa olevan MAL-sopimuksen mukaisten tavoitteiden toteutumista Osapuolet seuraavat erikseen. Seurannan tilanne on liitteenä 3. Liitettä täydennetään ja päivitetään Hiedanrannan alueen kehittyessä.

## MUUT SOPIMUSEHDOT

Osapuolet ovat käynnistäneet asemakaavamuutoksen Osapuolten 15.01.2021 allekirjoittamalla Sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä (asemakaava 8793). 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 8793 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 toteutussopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

HIEDANRANNAN KEHITYS OY

Mikko Leinonen  
toimitusjohtaja

TAMPEREEN KAUPUNKI

Teppo Rantanen  
johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

- LIITE 1 Kaupungille luovutettavat alueet
- LIITE 2 Maa-alueiden ja yhdyskuntatekniikan luovutuksen sisältö ja aikataulu
- LIITE 3 Kaupungin asunto- ja maapolitiikan sekä MAL-sopimuksen toteutuminen sopimusalueella (päivittyvä liite)



## Liite 2 Maa-alueiden ja yhdyskuntatekniikan luovutuksen sisältö ja aikataulu

### 1. Yhdyskuntarakentamisen suunnittelu ja toteutus

Asemakaavamuutoksen nro 8793 yhteydessä on laadittu kaava-alueen yhdyskuntatekniikan osalta tai siihen liittyvät seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Katusuunnitelma
  - Kuivaamonkatu 22066
  - Tehdaskartanonkatu 22067 Väli: PLV 400-990
- Liikenne- ja katuyleissuunnitelmat
- Hiedanrannan keskuspuiston pohjoisosan yleissuunnitelma
- Kuivaamonaukion viitesuunnitelma
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja tasaussuunnitelma
- Viskoosipuiston yleissuunnitelma
- Pohjoiskorttelien valaistuksen yleissuunnitelma
- Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarve selvitys
- Hiilijalanjätkilaskelma
- Hulevesiselvitys
- Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
- Melu- ja runkomeluselvitys
- Tärinäselvitys
- Tuulisuus- ja pienilmastoselvitys
- Lepakkoselvitys
- Varjoanalyysi

Toteutuksen kohteen osalta Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt 7.11.2023 § 304–306 asemakaava-alueen nro 8793 osalta seuraavat puisto- ja katusuunnitelmat:

- Katusuunnitelmat
  - Kuivaamonkatu 22066
  - Tehdaskartanonkatu 22067 Väli: PLV 400-990
- Hiedanrannan keskuspuiston pohjoisosan yleissuunnitelma
- Viskoosipuiston yleissuunnitelma

Tehdaskartanonkadun katusuunnitelma PLV 000-399 viedään Yhdyskuntalautakunnan käsiteltäväksi, kun edellytykset katusuunnitelman laadinnalle on asemakaavamuutoksen 8898 etenemisen myötä muodostunut. Kuivaamonaukion suunnitelma viedään Yhdyskuntalautakunnan käsiteltäväksi, kun edellytykset suunnitelman laadinnalle on asemakaavamuutoksen 8893 etenemisen myötä muodostunut.

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt aikaisemmin toteutuksen kohdealueen osalta Sellupuiston länsiosan yleissuunnitelman 31.3.2020 §77 (TRE:7104/10.03.04/2019) ja Hiedanrannan keskustan raitiotiekadun katusuunnitelman 12.5.2020 §117 (TRE:1910/10.03.02/2020).

Yhdyskuntatekniikka toteutetaan asemakaavaehdotuksen 8793 ja ajantasa-asemakaavojen 8771 ja 8770 sekä hyväksytyjen 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.

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

Asemakaavaehdotuksen nro 8973 lainvoimaisuuden jälkeen maanomistaja hakee asemakaavanmukaista kiinteistömuodostusta ja luovutettavien kiinteistöjen kiinteistötunnukset päivitetään luovutuskohtaisiin luovutuskirjoihin.

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

Hiedanrannan Kehitysohjelman tavoitteiden osalta asemakaava 8973 alueella Yhtiö toteuttaa monipuolisesti Kestävä ja älykäs kaupunginosan ohjelmavoitetta sekä 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 sekä alueen asunorakentamisen että yhdyskuntatekniikan rakentamisen osalta. Yhtiön suorassa vaikutuspiirissä olevan asunorakentamisen hiilipäästöjen vähentämiseksi Yhtiö on toteuttanut laajan selvityksen sekä rakentamisen aikaisten, että rakennuksen käytön aikaisten päästöjen vähentämisen konkreettisista keinoista ja vaikuttavuudesta, mukaan lukien keinojen kustannusvaikutukset. Selvityksen tuloksena Hiedanrannan kaikkien asunorakennusten rakentamisesta aiheutuvia hiilipäästöjä vähennetään yli 40 prosenttia heti ensimmäisten rakennusten rakentamisesta alkaen. Keinot tähän pääsemiseksi on asetettu rakennuttajille vaatimukseksi Yhtiön tontinluovutusehdoissa. Lisäksi rakennuttajien on mm. laskettava hiilijalanjälki kaikista rakennuksista ja kaikki rakennukset on ympäristösertifioitava.

Hiilitiekartassa on tarkasteltu myös yhdyskuntatekniikan rakentamisen päästöjä ja niiden vähentämisen keinoja. Yleisten alueiden rakennekerroksissa käytetään mahdollisimman laajasti uusiomaarakennusmateriaaleja (UUMA-materiaali). Tässä hyödynnetään sekä läheltä kuljetettuja ylijäämä- ja UUMA-materiaaleja sekä alueelta purettujen rakennusten kierrätyskelpoista ja murskattua betonijätettä, joka on säilytetty alueella tätä tarkoitusta varten. Lisäksi käytetään jätteenpolton pohjakuonaa soveltuvin osin. Yhtiö on suunnitellut ja yhteensovittanut UUMA-materiaalien käyttöä Tampereen Veden kanssa ja Hiedanrannassa tullaan käyttämään ensimmäistä kertaa Tampereella uusiomaarakennusmateriaaleja myös vesihuoltorakenteiden kohdalla. Näillä ratkaisuilla minimoidaan neitseellisten rakennusmateriaalien ja kuljetusten hiilidioksidipäästöjä sekä toteutetaan materiaalien kiertotaloutta.

Myös viheralueiden hiilensidontakykyä pyritään lisäämään ja Yhtiö on mukana Suomen Akatemian rahoittamassa ja Aaltoyliopiston 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 8973 viheralueiden rakentamisessa. Yhtiö myös myötävaikuttaa keinojen ottamista käyttöön yleisemmin välittämällä tietoa Hiedanrannan asuinkorttelien toteuttajille. Tehtaan aikaiset jäteveden puhdistuslaitteet hyödynnetään osana hulevesien käsittelyä suodatusaltaina yhdistäen niihin myös virkistyslementtejä, kuten oleskelulaitureita. Viherympäristön ja hulevesien hallinnan kannalta tärkeä ratkaisu on myös korttelipihojen maanvarainen

toteutus, joka mahdollistaa suurien runkopuiden kasvattamisen ja hulevesien imeyttämisen asuntojen pihilla. Yleisten alueiden toteutusta ohjataan myös Breeam Communities - ympäristösertifiointijärjestelmän kriteeristöjen mukaisesti.

Yhtiö asettaa myös sekä omissa hankinnoissaan että tontinluovutusehdoissa 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 valtiovallan 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 8793 yleisten alueiden rakentamisessa huomioidaan biodiversiteetin säilyttäminen. Yhtiö myös ylläpitää, ja edelleen kehittää, ns. siemenpankkitoimintaa Hiedanrannassa. Siemenpankkitoiminnalla rikastetaan Hiedanrannassa jo kasvavien lajien siemeniä ja niitä käytetään alueen viherrakentamisessa. Tällä mahdollistetaan paikallisen lajiston käyttöä ja runsastumista. Lisäksi Tehdasrakennusten purkutöiden yhteydessä on toteutettu uudet pesintäpaikat rakennuksissa pesineille räystäspääskyille. Yhtiö jatkaa biodiversiteetin arviointiin ja parantamiseen tähtäävien ratkaisujen kehittämistä.

Hiedanrannan yleissuunnitelma-alue on saanut ensimmäisenä Suomessa Breeam Communities -sertifiointijärjestelmän alustavan ympäristösertifikaatin. Asemakaavan 8793 osalta tavoitellaan sertifiointissa vähintään tasoa Excellent ja alue tulee olemaan joko ensimmäinen tai toinen Suomessa sertifioitu alue.

Osana tontinluovutusehtoja Hiedanrantaan rakennettavista rakennuksista on edellytetty luovutettavan Yhtiön määrittelemillä tavoilla rakennuksien kulutus- ja olosuhdetietoja, jotka Yhtiö kerää ensimmäistä kertaa Suomessa kokonaisen kaupunginosan yhteiselle data-alustalle. Datan avulla asukkaat ja taloyhtiöt pystyvät seuraamaan ja vertailemaan omaa toimintaansa suhteessa muihin ja muuttamaan omia kulutustottumuksiaan. Dataa pystytään myös luovuttamaan edelleen analysoitavaksi ja jatkojalostettavaksi ja lisäksi tarvittaessa yhdistettäväksi kaupungin CityIoT -järjestelmään. Myös yleisistä alueista kerätään mittaus- ja seurantatietoa, joka yhteensovitetaan kaupungin CityIoT -järjestelmän kanssa.

Elinympäristön monipuolisuuden ja elämyksellisyyden edistämiseksi Yhtiö on laatinut Hiedanrannan taideohjelman julkisen taiteen toteutuksesta sekä kehittänyt toimintamallin yhteiskäyttöisen tilojen ja palvelujen tarjoamiseksi asukkaille. Taideohjelmassa käsitellään yhteisöllisyyden, tapahtumakulttuurin ja julkisten tilojen taiteen toteutusta. Taiteen koko kaupunginosan kattava rahoitusmalli ja kuratoitu toteutusmalli on Tampereella uudenlainen. Kaavan 8793 alueen taidehankkeiden projektisuunnittelu on käynnissä ja taideohjelman toteutus alkaa kaavan alueella. Yhtiön kehittämä toimintamalli puolestaan parantaa asukkaiden toimintamahdollisuuksia omassa asuinympäristössään. Toimintamallin avulla asukkaille pystytään tarjoamaan laadukkaasti ja monipuolisesta erilaisia yhteiskäyttöisiä tiloja ja palveluita sekä tukemaan asukkaiden omaehtoista toimintaa. Toimintamallilla varmistetaan esimerkiksi yhteiskäyttöisten autojen saatavuus sekä asukkaiden käytössä olevien etätyöskentelytilojen toteutus.

Hiedanrannan 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.

Hiedanrannan alueellisen jätehuoltoratkaisun valinnan pohjaksi Yhtiö teki yhteistyössä Pirkanmaan Jätehuollon sekä alueellisen jätehuoltoviranomaisen kanssa selvityksen erilaisten jätehuoltoratkaisuiden hiilipäästöistä ja kustannuksista sekä rakentamis- että käyttövaiheen aikana. Selvityksen perusteella valittiin korttelikohtainen lähikeräysratkaisu, joka on sekä hiilipäästöjen että kustannusten osalta tehokkain vaihtoehto. Yhtiö on huomionnut korttelikohtaisen lähikeräyksen ja alueellisten kierrätyspisteiden toteutuksen osana alueen suunnittelua ja asuinrakentamisen vaatimuksia. Yhtiön kehittämä Hiedanrannan hallinnollinen toimintamalli mahdollistaa myös uudenlaisen ratkaisun Hiedanrannan yleissuunnitelman mukaisen keskitetyn pysäköinnin toteuttamiseen.

Hiedanrannan pysäköintimalli mahdollistaa pysäköintipaikkojen kustannustehokkaan toteutuksen sekä laajamittaisen yhteiskäyttöisyyden, jotka molemmat osaltaan pienentävät pysäköintipaikoista aiheutuvaa hiilijalanjälkeä. Yhtiö on kehittänyt myös toimintamallin kaupunkiympäristössä tärkeiden katutason liiketilojen toteuttamiseksi ja niiden käytön sekä niissä tarjottavien palveluiden monipuolisuuden parantamiseksi.

### 3. Yhdyskuntarakentamisen aikataulu ja kustannukset

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

Alueiden rakentaminen yhteensovitetaan kaava-alueen nro 8793 asuinrakentamisen aikataulun kanssa ja valmistumisajankohdat ovat sopimuksen laadintahetken arvioita. Luovutettavien alueiden rakentamiseen ja siten luovutusajankohtaan vaikuttavat asemakaavan sekä suunnitelmien lainvoimaisuus sekä alueen asuinrakentamisen eteneminen sekä mahdolliset muut teknisluonteiset viiveet. Alueet luovutetaan kuitenkin viimeistään viisi vuotta asemakaavan lainvoimaisuudesta tai alueen puistojen yleissuunnitelmien, katusuunnitelmien tai muiden yhdyskuntalautakunnan hyväksymien suunnitelmien lainvoimaisuudesta. Alueet luovutetaan vaiheittain niiden asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen käyttöönottovalmiuden mukaisesti. Alustavat luovutuskokonaisuudet on kuvattu tämän liitteen kohdassa 4. Luovutus toteutetaan lopullisten luovutuskirjojen mukaisesti ja alueet ja niiden pinta-alat voivat vähäisiltä osin poiketa alustavasta kuvauksesta.

Asemakaava-alueelle 8793 muodostuvan rakennusoikeuden arvonnousu on 26,3 milj. euroa sopimuksen laadintahetken mukaisella Tampereen kaupungin tavanomaisen laskentamallin mukaisesti. Sopimusalueen laskennallinen maankäyttö sopimuskorvaus on 10,5 milj. euroa. Korvaustaso määräytyy sopimuksen laadintahetken mukaisesti. Sopimusalueen yleisten alueiden Yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannukset ovat arviolta 12,5 milj. euroa, joka ylittää laskennallisen korvaustason 2,0 milj. euroa.

Alue	Arvioitu luovutusajankohta	Pinta-ala
<b>Kadut, torit ja aukiot</b>		29561
Tehdaskartanonkatu A	2029	14626
Tehdaskartanonkatu B	2029	7100
Tehdaskartanonkatu C	2029	3661
Kuivaamonkatu	2028	1738
Vesitorninkatu A	2029	458
Kuivaamonaukio A	2029	665
Sellupuistonraitti A	2029	393
Sellupuistonraitti B	2029	920

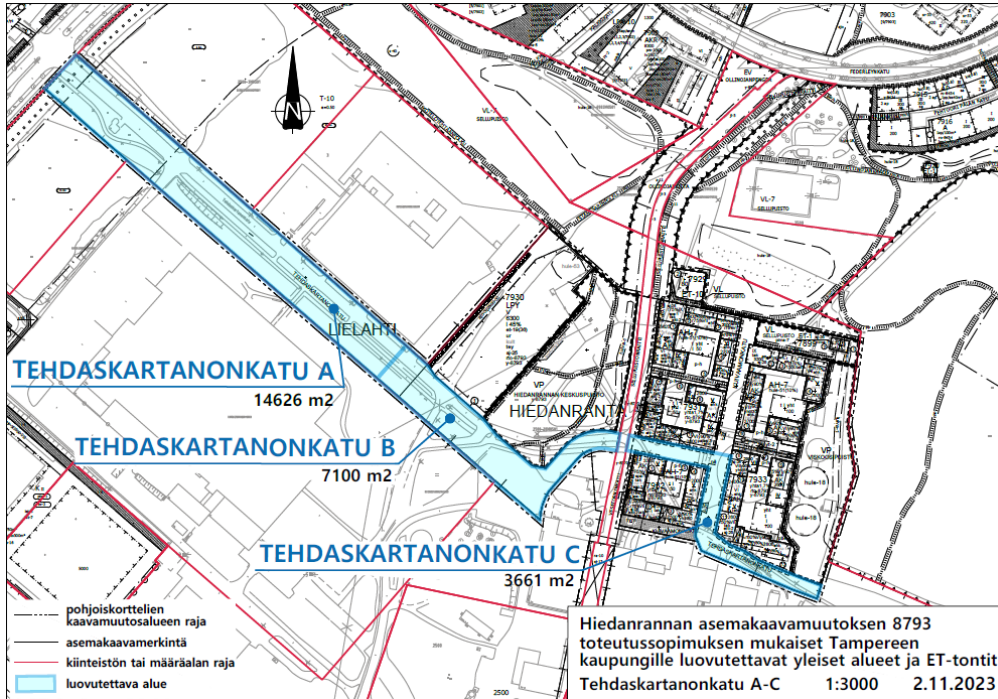
<b>Viheralueet ja suojaviheralueet</b>		48358
Viskoosipuisto	2029	7499
Hiedanrannan keskuspuisto (pohjoisosa)	2029	11643
Sellupuisto A-D	2026	27220
Sellupuisto F	2028	1814
Sellupuisto E	2028	182

<b>Muut</b>		818
AK-tonteilla sijaitsevat järjestelmät	2029	
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-1)	2028	155
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi muuntamorakennuksia varten (ET-10)	2028	663
<b>Yhteensä</b>		<b>78 737</b>

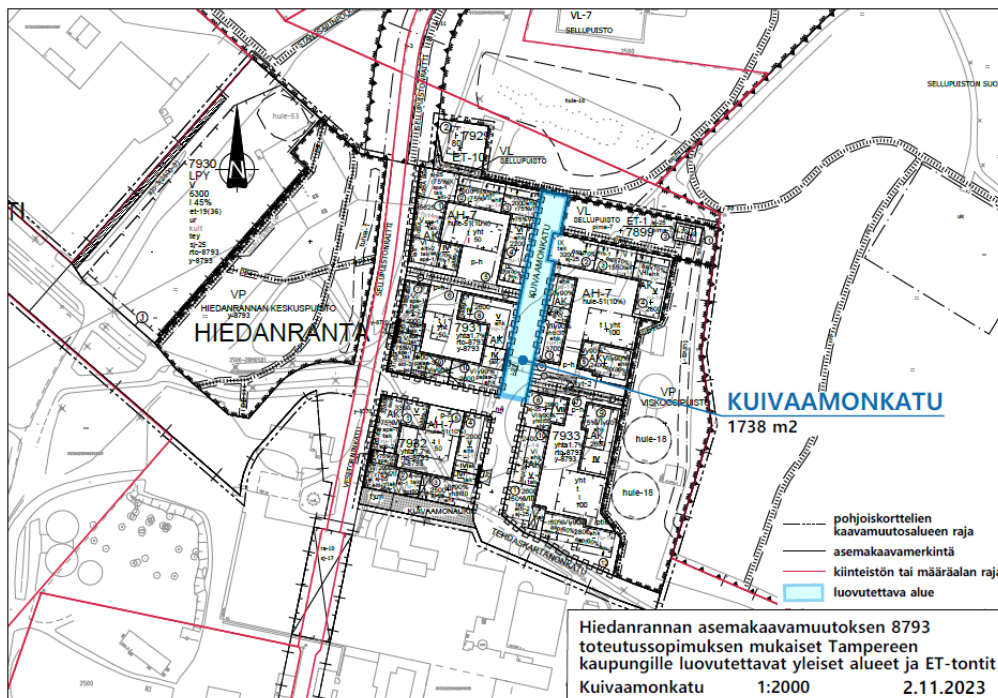
#### 4. Luovutettavat alueet

Jokaisesta luovutettavasta kokonaisuudesta tehdään oma luovutuskirja. Karttaliitteitä päivitetään tarvittaessa muun muassa kiinteistötunnusten osalta.

##### Tehdaskartanonkatu



##### Kuivaamonkatu

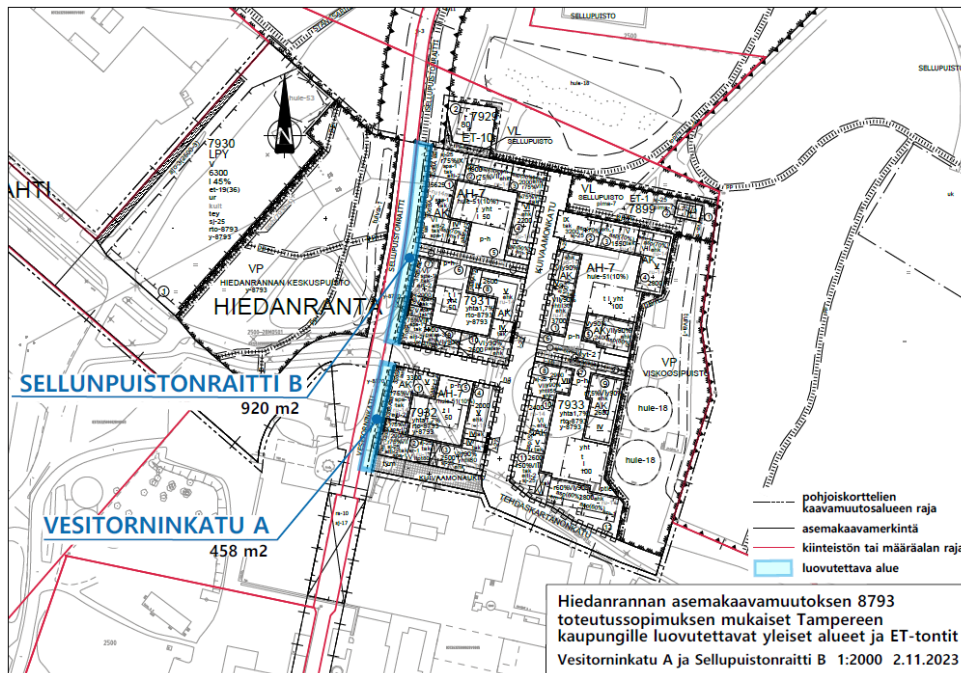


Sellupuisto ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueet

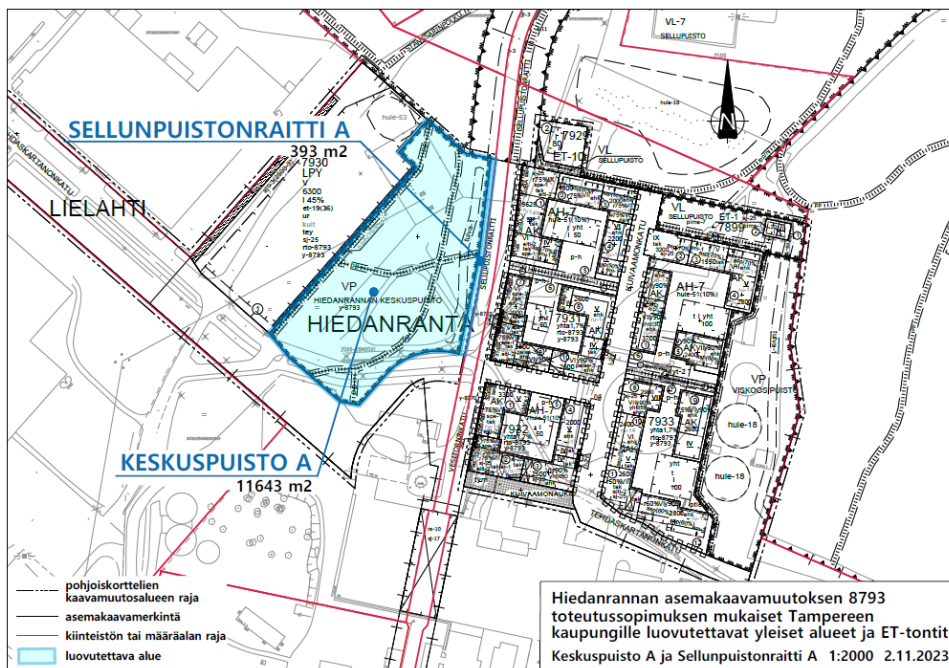




## Sellupuistoraitti ja Vesitorininkatu

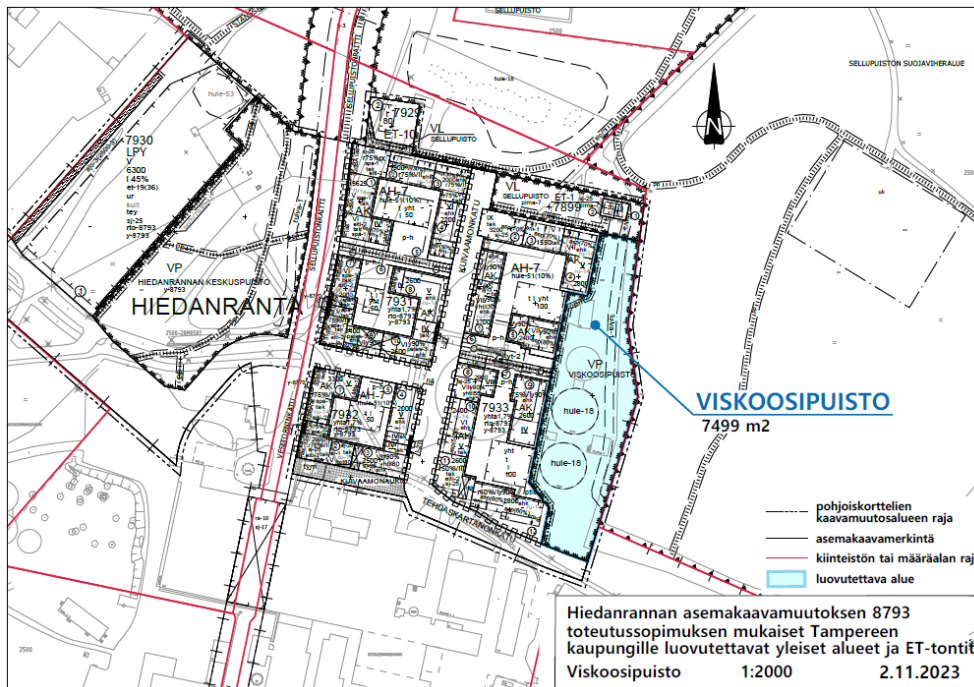


## Keskuspuisto ja SelluPuistoraitti

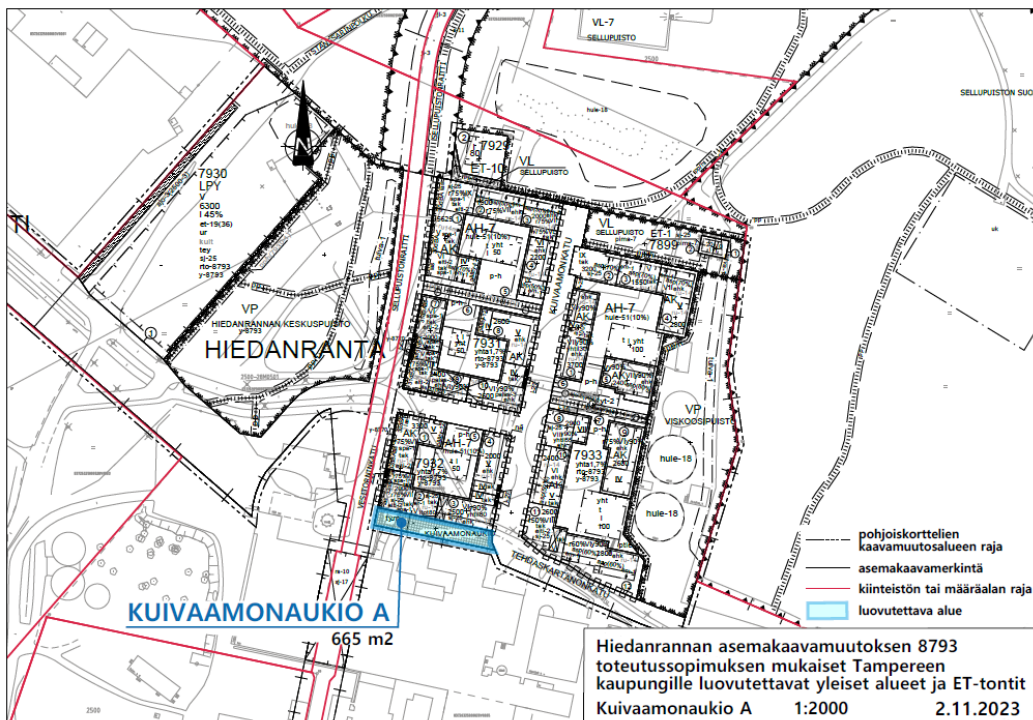




## Viskoosipuisto



## Kuivaamonaukio





### **Liite 3 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 toteutusopimuskohtaisesti.

#### **Asemakaavamuutoksen nro 8793 osalta Yhtiö toteuttaa em. Linjauksia seuraavasti:**

- **Kohtuuhintainen asuntotuotanto:**
  - o Asemakaava-alueen 22 asuntotontista 7 kpl ollaan osoittamassa kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Näillä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon osoitetuilla 7 asuntotontilla rakennusoikeutta on yhteensä 22 425 kem<sup>2</sup>, mikä on kaavan kaikkien asuntotonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta 60 675 k-m<sup>2</sup>:stä noin 37 %.
  - o Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tontteja on osoitettu sekä ARA pitkäkorkotuen kohteille (vuokratuotanto ja asumisoikeus), ARA lyhyen korkotuen tai takauslainan kohteille tai MAL-sopimuksen mukaiselle muulle kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle, joksi luetaan Tampereella kuntakonsernin vuokratuotantoyhtiöt.
  - o Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus kaava-alueella voi poiketa edellä mainitusta johtuen markkinatilanteesta sekä ARA: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.
- **Erityisryhmien asuminen**
  - o Seitsemästä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon osoitetusta tontista kahteen liitetään erityisasumisen toteutusvelvoite Pirkanmaan Hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelman tavoitteiden toteuttamiseksi.
  - o Tonteille tulee toteutettavaksi kehitysvammaisten ryhmäkoti sekä kehitysvammaisten satelliittiasuntoja 10–12 kpl ARA pitkän korkotuen vuokra-asuntohankkeiden yhteyteen.
- **Monipuolinen asuntojakauma:**
  - o 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 vähintään 1/3 on toteutettava perheasunnoiksi, jollaisiksi luetaan vähintään 3 huoneen asuinhuoneistot. Perheasuntojen huoneistoalan tulee olla keskimäärin vähintään 60 m<sup>2</sup>. 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 40 m<sup>2</sup>.
    - Vaadittu asuntokoko voi toteutua myös useamman hankkeen muodostaman kokonaisuuden puitteissa, mikäli asiasta on sovittu kirjallisesti ja sitovasti.
  - Perheasuntojen vaadittua osuutta laskettaessa käytetään kaavaa  $P=k \cdot m^2 \cdot \frac{htmp}{htmk}$  ( $P$ =perheasunnot,  $htmp$ =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 asuntokokojakauman ja kohtuuhintaisen tarjonnan varmistamisen lisäksi myös asuntojen hallintamuotojen monipuolisuudella. Tontteja on tavoitteena luovuttaa sekä tuettuun että vapaarahoitteiseen vuokratuotantoon, vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon sekä asumisoikeuskohteille.
  - Tontinluovutusehdoilla ja -sopimuksilla varmistetaan kolmen koko kaava-alueen yhteisen monitoimitilan toteutuminen kaikkien asukkaiden yhteiseen käyttöön ja kohtaamispaikoiksi.
  - Kaava-alueen suunnittelussa ja toteutuksessa pyritään tukemaan Hiedanrannan Inklusiivisuusstrategian mukaisesti eri väestöryhmien yhdenvertaisia toimintamahdollisuuksia.
- **Kestävän asumisen ja rakentamisen edistäminen:**
- Kaava-alueen kaikille asuntotonteille asetetaan sitova vaatimuskokonaisuus, jonka avulla tavoitellaan rakentamisen aikaisiin päästöihin noin 40 % vähennystä ja käytönaikaisiin päästöihin noin 5 % vähennystä suhteessa tämänhetkisen rakentamistavan mukaiseen päästötasoon - näin ollen rakennuksen elinkaarenaikaiseksi päästövähennykseksi on arvioitu muodostuvan noin 20 %.
  - Kaava-alueella toteutetaan konseptikilpailu, jossa kestävän asumisen hankkeita edistetään em. sitovien vaatimusten lisäksi seuraavien vaihtoehtoisten teemojen toteuttamisen kautta:
    - Innovatiivinen asuminen, jonka tulee näkyä kaupunkikuvassa/julkisivuissa
    - Kiertotalous
    - Energian kulutuksen ja päästöjen sekä rakentamisen päästöjen vähentäminen
    - Yksi kilpailukohde osoitetaan Eritysasumiselle (Kehitysvammaisten ryhmäkoti satelliittiasuntoineen, ks. Edellä)
  - Hiilineutraali Tampere 2030 tiekartan kestävän rakentamisen teemassa Yhtiö edistää yksityisen uudisrakentamisen ohjauksen toimenpidekokonaisuuden toteutumista edellä mainittujen asuntotonteille asetettavan vaatimuskokonaisuuden sekä konseptikilpailujen avulla. Kaikille asuntotonteille asetetaan osana tontinluovutusprosessia sitova vaatimus rakennuksen hiilijalanjäljen laskennasta sekä energialuokan raportoinnista. A energialuokkaa ei aseteta pakolliseksi vaatimukseksi kaava-alueella, mutta tonttien rakentamista ohjaavissa suosituksissa rakennuttajille kuitenkin suositellaan A-energialuokan tavoittelemista. Energialuokka A:n osuus kaava-alueen asuntotuotannosta täydennetään tähän liitteeseen alueen rakentamisen edetessä.