



HIEDANRANTA

Pohjoiskortteleiden tontinluovutus -konseptikilpailu

KILPAILUOHJELMA • 19.4.2023

PÄIVITETTY 26.5.2023 SIVUT 7-9

TAMPERE.
FINLAND

Hiedanrannan
Kehitys Oy 

[VANHAA AINEISTOA]

HIEDANRANTA

Pohjoiskortteleiden "tontinluovutus"-konseptikilpailun kilpailuohjelma

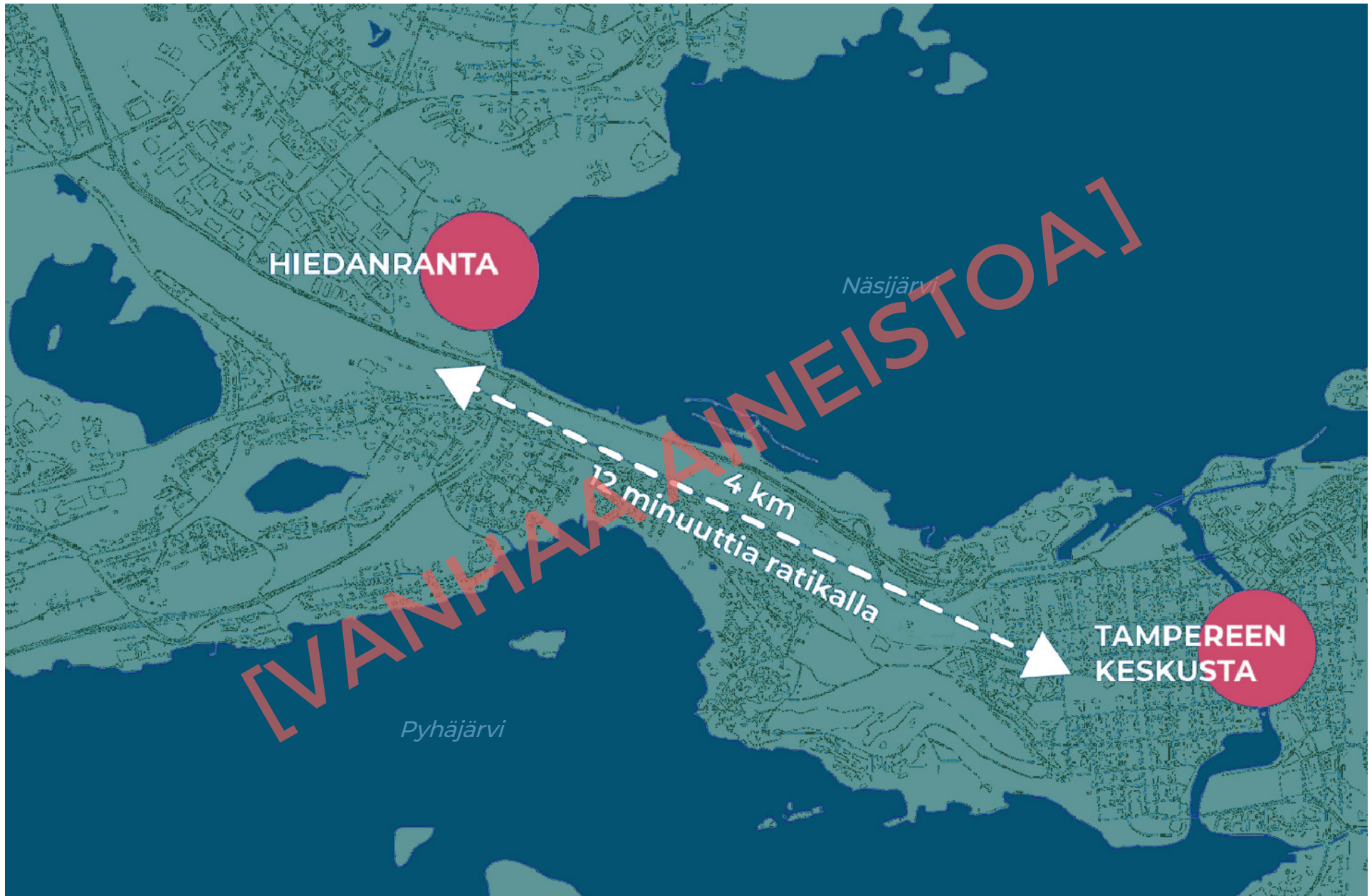
Kansikuva
Taitto

Pasi Tiitola
Sini Mäkinen, Sitowise Oy

SISÄLLYS

Kilpailuohjelma

1 KILPAILUKUTSU	5
1.1 Kilpailun järjestäjä ja tavoite	5
1.2 Kilpailualue	5
1.3 Kilpailun vaiheet ja aikataulu	7
1.4 Osallistumisoikeus	7
2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT	8
2.1 Kilpailun viestintätavat	8
2.2 Hankekonseptiehdotusten laatimisohje ja ilmoittautuminen	8
2.3 Hankekonseptiehdotusten sisäänjättö	9
2.4 Hankekonseptiehdotusten julkisuus	9
2.5 Hankekonseptiehdotusten arviointi ja voittajien valinta	9
2.6 Tonttivarauksen sitovuus	9
3 HIEDANRANNAN KAUPUNGINOSAN JA POHJOISKORTTELEIDEN KUVAUS	10
3.1 Tausta ja tavoitteet	10
3.2 Alueen suunnittelutilanne	16
3.3 Tonttien rakentamisolosuhteet	18
3.4 Alueen muut hankkeet	20
4 TONTINLUOVUTUSEHDOT	22
4.1 Tontin varaaminen ja kiinteistökauppa	22
4.2 Kilpailutontin luovutusperiaatteet	23
4.3 Rakentamisen aikaiset periaatteet ja velvoitteet	24
4.4 Pysäköinti Hiedanrannassa	25
4.5 Hiedanrannan asukkaiden yhteiset palvelut ja yhteiskäyttöiset tilat	26
4.6 Liiketilöiden toteutusmalli	28
4.7 Pohjoiskortteleiden yhteisjärjestelyt	28
4.8 Rakennushanketta koskeva vaatimuskokonaisuus	29
4.9 Suositeltavat ratkaisut ja toimenpiteet	30
5 TAMPEREEN KAUPUNGIN OHJAUS	31
5.1 Asemakaava- ja rakennuslupaprosessi sekä laaturyhmä	31
5.2 Kaupunkikuvalliset ja muut laadulliset vaatimukset	31
6 KILPAILUOHJELMAN LIITTEET	32



1 KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjä ja tavoite

Hiedanrannan Kehitys Oy järjestää avoimen Tontinluovutuskilpailun Tampereen Hiedanrannassa Pohjoiskortteleiden alueella sijaitseville toteutuskortteleille J2 ja J3 (Liite 1 Kilpailukohteet). Hiedanrannan Kehitys Oy on Tampereen kaupungin tytäryhtiö, joka omistaa luovutettavat tontit ja myy ne kilpailun voittajille. Myös tontin vuokraaminen on mahdollista jäljempänä kuvatusti.

Kilpailu on konseptikilpailu, jonka tavoitteena on valita teemojen pohjalta kehitettyjen hankekonseptien perusteella tonttien ostajat ja niille rakennettavien hankkeiden rakennuttajat, jotka sitoutuvat toteuttamaan hankkeensa hankekonseptiensa sekä Hiedanrannan Kehitys Oy:n asettamien tontinluovutusehtojen mukaisesti. Tontinluovutusehtojen kautta on tarkoitus varmistaa Hiedanrannan kaupunginosalle asetettujen tavoitteiden toteutuminen.

Tontinluovutuskilpailu on ajoitettu kaavaehdotusvaiheeseen siten, että vuonna 2022 nähtävillä ollut kaavan valmisteluaineisto antaa käsityksen kaupungin tahtotilasta alueen kehittämisen suhteen, ja kilpailuaikana nähtäville asetettava kaavaehdotus ilmentää jo todennäköistä kaavaratkaisua. Kilpailulla ei ole yhteyttä Tampereen kaupungin omiin tontinluovutuksiin, eikä Tampereen kaupungin tonttien saaminen ole esteenä Hiedanrannan Kehitys Oy:n tonttien saamiselle tai päinvastoin.

1.2 Kilpailualue

HIEDANRANNAN SIJAINTI

Hiedanrannan alue sijaitsee Tampereen länsipuolella Näsijärven rannalla noin neljän kilometrin päässä keskustasta. Alue sijaitsee keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella ja on saavutettavissa hyvin kaikilla kulkumuodoilla.

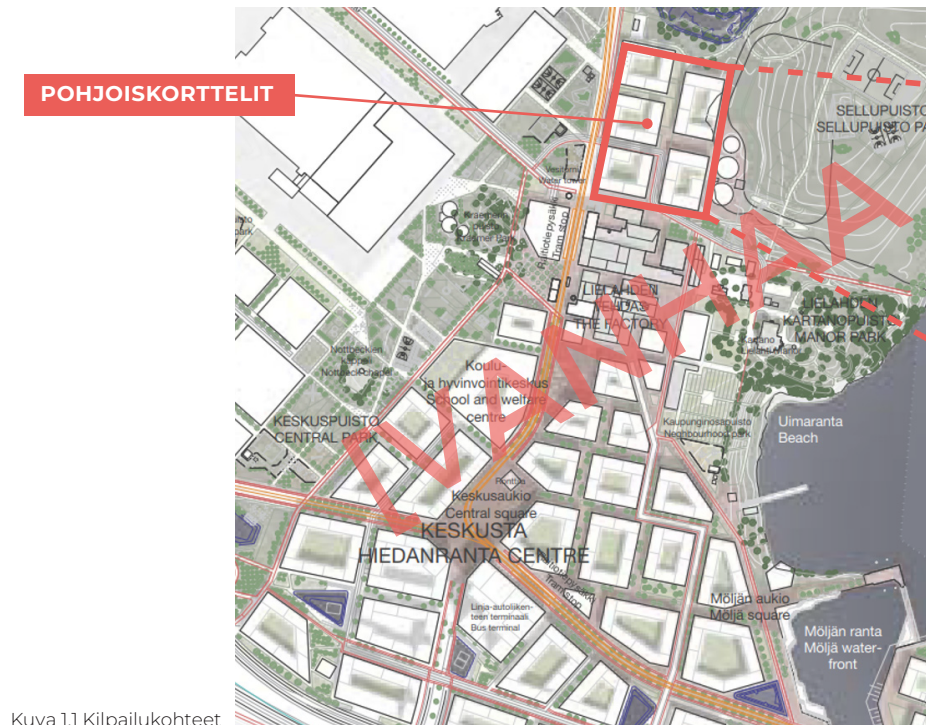
Hiedanrannan aluetta sivuaa etelässä Paasikiventie (valtatie 65), joka yhdistyy Valtatie 12:een alueen eteläkärjessä. Raitiotien 2. vaiheen suunniteltu linjaus kulkee Hiedanrannan alueen läpi, ja liikennöinnin tällä raideosuudella on suunniteltu alkavan tammikuussa 2025. Raitiotien valmistuttua Tampereen keskustasta pääsee raitiovaunulla Hiedanrannan keskusaukiolle eli Nottbeckinaukiolle 12 minuutissa. Kaksi muuta Hiedanrannan raitiotiepysäkkiä sijoitetaan Näsisaareen sekä välittömästi Pohjoiskorttelien eteläpuolella sijaitsevalle Tehtaalle (kuva 3-10). Hiedanrannan merkitystä tärkeänä joukkoliikenteen solmukohtana korostaa alueen eteläosaan toteutettava joukkoliikenneterminaali, jossa paikallisliikenteen linja-autoliikenne kytketään yhteen raitiotieliikenteen kanssa.

KILPAILUKOhteet

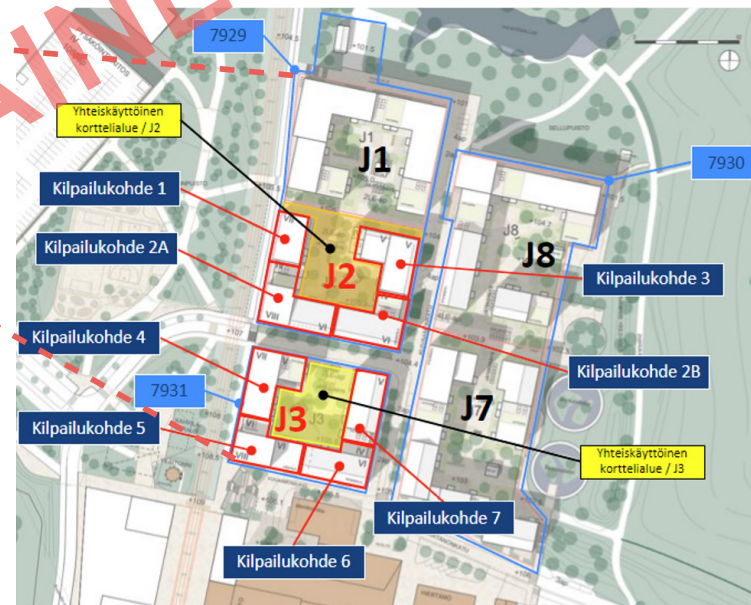
Kilpailussa luovutetaan 7 kilpailukohdetta, jotka sijaitsevat kahdessa toteutuskorttelissa J2 ja J3. Korttelit sijaitsevat Hiedanrannan tehtaan pohjoispuolella ns. Pohjoiskortteleiden alueella. Tonttijako tarkentuu asemakaavaprosessin ehdotusvaiheessa, ja asemakaavan yhteydessä hyväksytään myös sitova tonttijako. Tarkempi kuvaus kortteleista ja kilpailukohteista on esitetty liitteessä 1 Kilpailukohteet.

Jokainen kilpailukohde luovutetaan lähtökohtaisesti eri rakennuttajalle. Korttelissa J2 sijaitsevaan kilpailukohteisiin 2 A-B on määrätty hankekonseptin teemaksi erityisasuminen, joka sisältää kehitysvammaisten ryhmäkodin satelliittiasuntoineen. Korttelissa J3 sijaitsevaan kilpailukohteeseen 5 on määrätty hankekonseptin teemaksi innovatiivinen asuminen, jonka tulee näkyä myös kaupunkikuvassa. Muissa kilpailukohteissa hankekonseptien teemat ovat valittavissa

hankekonseptiohjeen mukaisesti. Näitä valinnaisia teemoja ovat edellä mainittu Innovatiivinen asuminen, jonka tulee näkyä myös kaupunkikuvassa; Kiertotalous ja kolmantena vapaavalintaisena teemana Energian kulutuksen ja päästöjen sekä rakentamisen päästöjen vähentäminen. Konseptikilpailun teemojen kuvaukset ja arviointiperusteet on esitetty liitteessä 6. Kilpailukohteille sallittavat rahoitus- ja omistusmuodot sekä hanketyypit on esitetty liitteessä 1 Kilpailukohteet. Korttelissa J3 sijaitsevaan kilpailukohde 6:een on toteutettava kaikkien Pohjoiskorttelien asuntotonttien yhteinen yhteistila, jonka toteutuksen kustannukset jyvitetään kaikkien em. asuntotonttien kesken. Yhteistila vuokrataan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti Hiedanranta Oy:lle, joka operoi tilaa vuokra- tai käyttömaksuja vastaan asukkaiden käyttöön. Korttelissa J3 sijaitsevaan kilpailukohde 5:een tulee toteutettavaksi kaksi katutason liiketilaa, joiden hallintaan oikeuttavat osakkeet tulee myydä hankesopimuksen mukaisesti Hiedanrannan Kehitys Oy:lle



Kuva 1.1 Kilpailukohteet

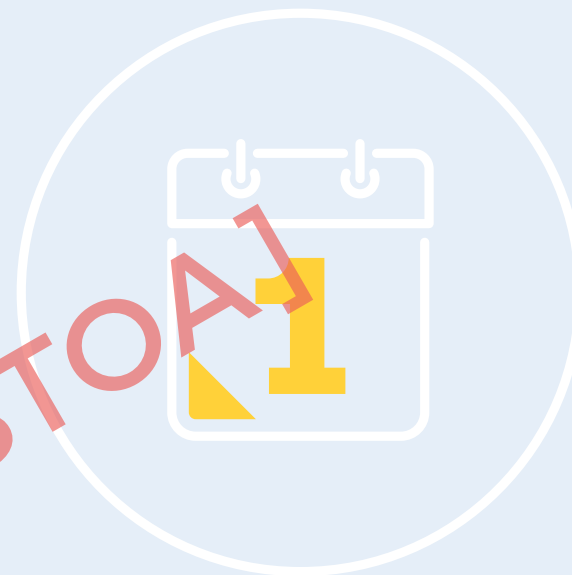


Havainnekuva esittää maanomistajan tavoittelemaa toteutuskorttelien J2 ja J3 kehittämisestä tonttijaon osalta kaavaehdotuksessa.

J2
Asemakaavakortteli
Toteutuskortteli; yhden yhteiskäyttöisen AH-tontin ja siihen rajautuvien Ak-tonttien muodostama kokonaisuus

1.3 Kilpailun vaiheet ja aikataulu

19.4.2023	Kilpailun aloitustilaisuus ja kilpailuohjelman julkaisu
24.4.–25.8.2023	Kilpailuaineistojen lähetykset ilmoittautuneille
16.5.2023	Kivien potkintaa tonteilla Hiedanrannassa
25.5.2023	Kivien potkintaa tonteilla Hiedanrannassa
22.8.2023 klo 12:00	Kivien potkintaa tonteilla Hiedanrannassa
25.8.2023 klo 12:00	Kilpailukysymysten viimeinen jättöpäivä
25.8.2023 klo 12:00	Kilpailuun ilmoittautumisen määräaika
6.9.2023 klo 12:00	Kilpailukysymysten käsittelytilaisuus
8.9.2023	Vastaukset kilpailukysymyksiin
29.9.2023 klo 15:00	Hankekonseptiehdotusten sisäänjätön määräaika
vko 43-45/2023	Selonottoneuvottelut ja hankekonseptiehdotusten esittely
	Kilpailun voittajien valinta
	Hankesopimusten allekirjoittaminen
Joulukuun 2023 aikana	Kilpailun voittajien julkistaminen



1.4 Osallistumisoikeus

Kilpailu on suunnattu rakennuttajille. Osallistuja voi olla yritys, yhteisö tai useamman yrityksen/yhteisön muodostama yhteenliittymä, joilla on oltava kokemusta vastaavien hankkeiden rakentamisesta tai rakennuttamisesta. Osallistujalla tulee olla myös vähintään kolme kilpailukohteita vastaavia hankereferenssejä viiden viimeisen vuoden ajalta. Kilpailuun osallistuminen edellyttää, että kilpailijalla (yrityksellä, yhteisöllä tai yhteenliittymällä) on käytettävissään riittävät taloudelliset ja rahoituskelliset resurssit hankkeen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi,

ja että se pystyy esittämään yhteiskunnallisten veloitteidensa hoitamista kuvaavat selvitykset. Kilpailijalla tulee myös olla käytettävissään hankkeen suunnittelemista ja toteuttamista varten riittävästi kokenutta henkilöstöä. Osallistujan ollessa yhteenliittymä solmitaan hankesopimus ja muut toteutettavaan hankkeeseen sekä tonttiin liittyvät sopimukset lopullisen rakennuttajan tai tämän perustaman yhtiön kanssa. Osallistuja toimittaa hankekonseptiehdotuksensa yhteydessä selvityksen suorituskyyvystään osallistumislomakkeella esitetyssä muodossa.

2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Kilpailun viestintätavat

Kilpailuohjelma liitteineen julkaistaan Hiedanrannan Kehitys Oy:n nettisivujen tontinluovutussivustolla osoitteessa hiedanranta.fi/tontit. Myös kilpailuun ilmoittautuminen tapahtuu tätä kautta. Sivustolta löytyy ajantasainen aikataulu ja mahdolliset muutokset kilpailuaineistoon sekä muu tiedottaminen kilpailuun liittyen.

KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN, KILPAILUA KOSKEVAT KYSYMYKSET JA LISÄTIEDOT

Kilpailijoilla on mahdollisuus tutustua kilpailun kohteisiin paikan päällä Hiedanrannassa **16.5.2023 ja 25.5.2023**. Ylimääräinen tontinäyttö järjestetään **22.8.2023**.

Kilpailua koskevia kysymyksiä voi esittää kilpailun aikana sähköpostilla **25.8.2023 klo 12:00** mennessä osoitteeseen tontit@hiedanranta.fi. Viestin aiheeksi tulee laittaa "Hiedanrannan pohjoiskorttelit, konseptikilpailukysymys". Kilpailukysymyksiä käsittelevä konseptikilpailuun ilmoittautuneille ja hyväksytyille suunnattu tilaisuus järjestetään **6.9.2023 klo 12:00** ja määräaikaan mennessä esitetyt kysymykset sekä kilpailun järjestäjien niihin antamat vastaukset toimitetaan kilpailuun ilmoittautuneille **8.9.2023**.

2.2 Hankekonseptiehdotusten laatimisohje ja ilmoittautuminen

Kilpailuun osallistuvien tulee ilmoittautua **25.8.2023 klo 12:00** mennessä täyttämällä ilmoittautumislomake Hiedanrannan Kehitys Oy:n nettisivuilla. Konseptikilpailuun ilmoittautuneille ja osallistumisvaatimukset täyttävillä toimijoilla toimitetaan hankekonseptiohje sekä hankkeen yksityiskohtaisempi sopimuskokonaisuus.

Hankekonseptiehdotuksen voi jättää haluamastaan määrästä kilpailukohteita, mutta kilpailukohteita myydään lähtökohtaisesti **yksi/rakennuttaja**, kuitenkin enintään **kaksi/rakennuttaja**. Mikäli osallistuja jättää konseptiehdotuksen useampaa kilpailukohdetta koskien, tulee osallistujan asettaa kilpailukohteet prioriteettinsa mukaiseen järjestykseen ja esittää millaisesta kokonaisuudesta on enimmillään kiinnostunut. Yksittäinen toimija voi olla mukana useassa kilpailuun osallistuvassa ryhmittymässä, mutta yksittäinen toimija voidaan hyväksyä osapuoleksi enintään kahdessa voittavassa hankekonseptissa.

Tontit on mahdollista ostaa tai vuokrata. Osallistujan tulee esittää osallistumislomakkeessaan valitsemansa hankintatapa tonttikohtaisesti huomioiden kilpailukohdekohtaiset määritykset liitteestä 1 Kilpailukohteet. Tontin vuokraamisen toimintamalli on kuvattu jäljempänä kohdassa 4.2 Kilpailutontin luovutusperiaatteet.

2.3 Hankekonseptiehdotusten sisäänjättö

Hankekonseptiehdotukset esitetään nimimerkillä ilman osallistujan tunnistetietoja pdf.tiedostona ja toimitetaan sähköpostiviestin liitetiedostona osoitteeseen satu.sarjala@sitowise.com, määräaikaan **29.9.2023 klo 15:00** mennessä. Sähköpostiviestin otsikkoon tulee kirjoittaa **"Hiedanranta konseptikilpailu 2023"**. Kilpailusalaisuuden säilyttämiseksi tulee osallistujan toimittaa hankekonseptiehdotuksen lisäksi samassa sähköpostiviestissä erillisenä liitetiedostona osallistumislomake liitteineen pdf.tiedostona. Hankekonseptiehdotuksia ei oteta vastaan määräajan jälkeen. Tarkemmat ohjeet hankekonseptiehdotusten ja osallistumislomakkeen sisäänjättöstä on esitetty hankekonseptiohjeessa.

2.4 Hankekonseptiehdotusten julkisuus

Kilpailun voittaneet tahot ja heidän laatimat hankekonseptiehdotukset julkaistaan voittajien valinnan ja hankesopimusten allekirjoittamisen jälkeen osoitteessa hiedanranta.fi/tontit sekä Hiedanrannan uutiskirjeessä. Hankekonseptiehdotukset tulee laatia siten, että niistä on eroteltu julkinen ja mahdolliset liikesalaisuuksia sisältävät osiot. Hankekonseptiehdotusten osiot, jotka sisältävät liikesalaisuuksia, on merkittävä selkeästi, sillä niitä ei julkaista. Hankekonseptiehdotusta ei kokonaisuudessaan voi merkitä liikesalaiseksi.

2.5 Hankekonseptiehdotusten arviointi ja voittajien valinta

Hankekonseptiehdotusten sisäänjättöpäivän jälkeen hankekonseptiehdotukset arvioidaan paremmuusjärjestykseen kilpailukohdekohtaisesti Hiedanrannan Kehitys Oy:n muodostaman arviointityöryhmän toimesta hankekonseptiohjeessa esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti. Arviointityöryhmään on nimetty Hiedanrannan Kehitys Oy:n edustajia sekä kutsuttuja asiantuntijajäseniä.

Arviointityöryhmän kokoonpano:

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| • Saara Melama (PJ) | Hiedanrannan Kehitys Oy |
| • Mikko Leinonen | Hiedanrannan Kehitys Oy |
| • Sanna Karpinen | Hiedanrannan Kehitys Oy |

- Jukka Lindfors
- Kari Kankaala
- Tero Tenhunen

Tampereen Kaupunki
Tampereen Kaupunki
Tampereen Kaupunki

Hiedanrannan Kehitys Oy voi käyttää myös erityisasiantuntijoita arviointi-työryhmän työskentelyn tukena. Hankekonseptiehdotusten arviointi suoritetaan nimimerkeillä varustetuista konseptiehdotuksista ilman osallistujan tunnistetietoja, ja arvioinnista laaditaan arviointimuistio, joka julkaistaan kilpailun voittajien julkistamisen yhteydessä. Julkaistava arviointimuistio ei sisällä osallistujien liikesalaisiksi merkitsemien osioiden arviointeja.

Hiedanrannan Kehitys Oy kutsuu selonottoneuvotteluihin kilpailukohdekohtaisesti ne osallistujat, jotka saavat parhaimmat arvioinnit hankekonseptiehdotuksistaan ja täyttävät osallistujille asetetut kelpoisuusvaatimukset. Selonottoneuvotteluissa käydään läpi hankekonseptiehdotuksen ja osallistumislomakkeen sisältö kahdenvälisesti kunkin osallistujan kanssa. Mikäli selonottoneuvotteluiden perusteella hankekonseptiehdotukseen ilmenee vähäisiä täsmennystarpeita, on osallistujalla mahdollisuus tämentää hankekonseptiehdotustaan neuvotteluissa sovittujen asioiden osalta.

Hiedanrannan Kehitys Oy pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä minkä tahansa hankekonseptiehdotuksen ja laittaa yksittäisiä tontteja tai kaikki tontit uudelleen kilpailutettavaksi. Yhtiö pidättää myös oikeuden muuttaa kilpailukohteita ja halutessaan myydä tontteja toimijoille myös kilpailuasiakirjoissa ilmoittamastaan poikkeavia määriä.

Hiedanrannan Kehitys Oy:n hallitus hyväksyy lopulliset konseptikilpailun voittajat. Kilpailuun liittyvät päätökset eivät ole julkisia eivätkä valituskelpoisia. Tontinluovutuksen kilpailuvaihe päättyy hankesopimusten allekirjoittamiseen valittujen tontinvaraajien kanssa.

2.6 Tonttivarausten sitovuus

Hyväksytyn hankekonseptin perusteella solmittu hankesopimus ja sen myötä syntynyt tonttivaraus ei velvoita suoraan tontin ostoon tai vuokraamiseen. Toteuttajan on tehtävä lopullinen investointipäätös tontin varausaikana. Tonttivarauksen aikana toteuttaja ja Hiedanrannan Kehitys Oy voivat irtisanoa hankesopimuksen irtisanomisaikaa noudattaen ilman sanktioita.

3 HIEDANRANNAN KAUPUNGINOSAN JA POHJOISKORTTELEIDEN KUVAUS

3.1 Tausta ja tavoitteet

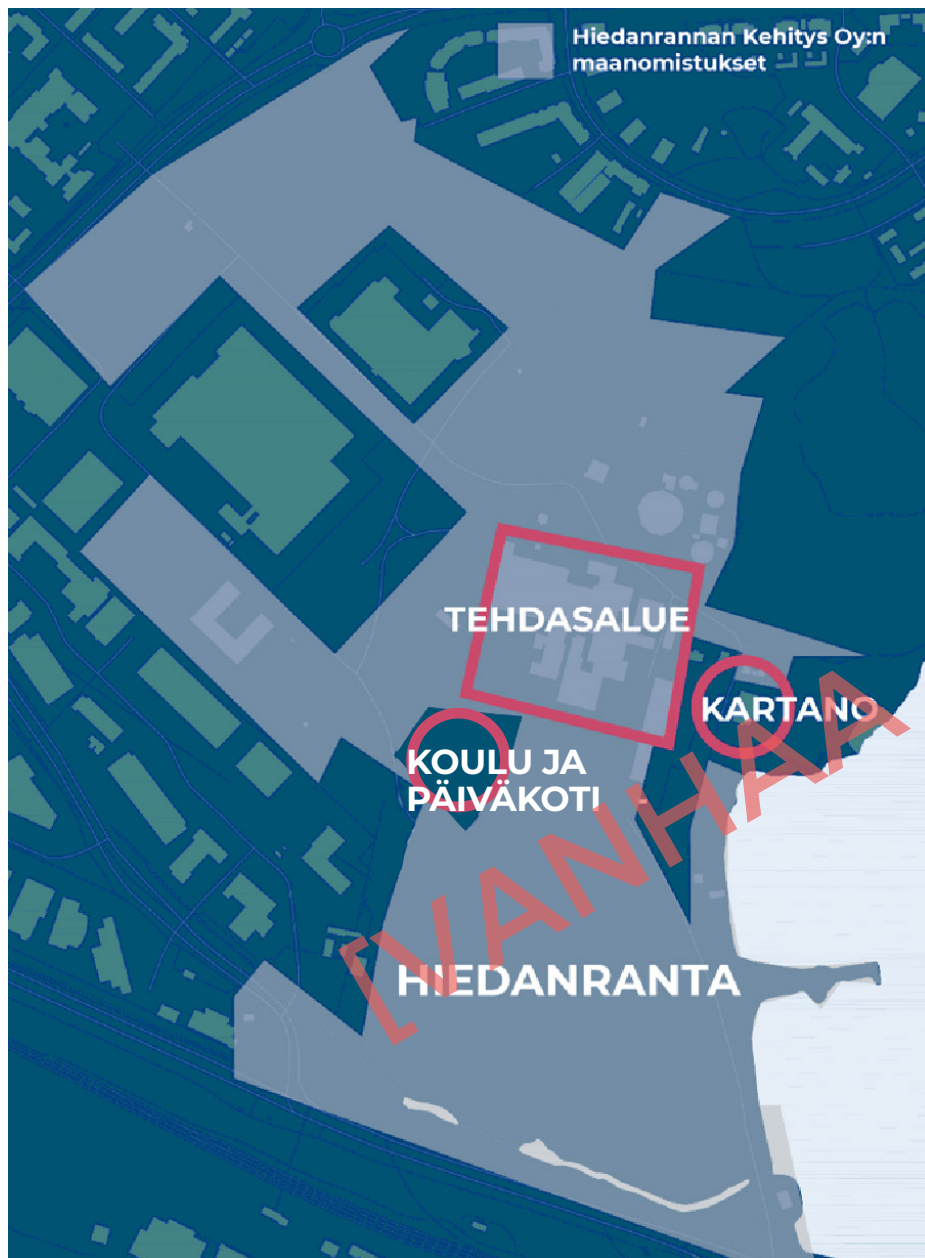
HIEDANRANNAN HISTORIAN VAIHEITA

Hiedanrannan asutuksen historia ulottuu keskiaikaan, jolloin alueella sijaitsi Lielahden kylä. Kylän taloista muodostettiin vuonna 1682 rustholli, jonka osti vuonna 1872 maaseutu- ja kesähuvilakseen Finlaysonin silloinen omistaja Wilhelm von Nottbeck. Tilan rakennuskanta uudistettiin ja se sai vuonna 1893 kartanomaisen päärakennuksen.

Hiedanrannan muutos tehdasyhdyskunnaksi alkoi vuonna 1913, kun J. W. Enqvist Oy osti kartanotilan ja perusti sellutehtaan 1914 kartanon talousrakennuksiin. Selluloosan valmistus tehtaalla lopetettiin vuonna 1985, mutta vanhoissa tehdasrakennuksissa jatkettiin tämän jälkeen ligniinin ja kemihierteen tuottamista. 2000-luvulla tehtaan omistajaksi tuli M-Real. Teollisuustuotanto alueella lopetettiin vuonna 2008.



Kuva 3.1. Hiedanrannan tehdas ja kartano 1920-luvulla



Historian uusi lehti kääntyi, kun Tampereen kaupunki osti tehdasalueen vuonna 2014. Alueen nimeksi päätettiin Hiedanranta Näsijärven lahdenpohjukan vanhan paikannimen mukaan. Vuoden 2020 lopussa Tampereen kaupunki siirsi Hiedanrannan maa-alueista 51,4 hehtaaria vuonna 2019 perustamansa Hiedanrannan Kehitys Oy:n omistukseen, jonka tehtävänä on kehittää maa-alueitaan kiinteistöliiketoiminnan keinoin.

Hiedanrannan Kehitys Oy on sitoutunut kehittämään Hiedanrantaa Tampereen kaupungin Hiedanrannan kehitysohjelman tavoitteiden mukaisesti ja Tampereen kaupungin vuonna 2020 hyväksymän yleissuunnitelman antamien lähtökohtien pohjalta. Kartano, Kartanonpuisto, edelleen toiminnassa olevat tehdasalueet Tehdaskartanonkadun länsipäässä sekä tulevan koulun ja päiväkodin alue ovat edelleen Tampereen kaupungin omistuksessa (kuva 3.2).

Kuva 3.2 Hiedanrannan Kehitys Oy:n maanomistukset Hiedanrannan alueella.

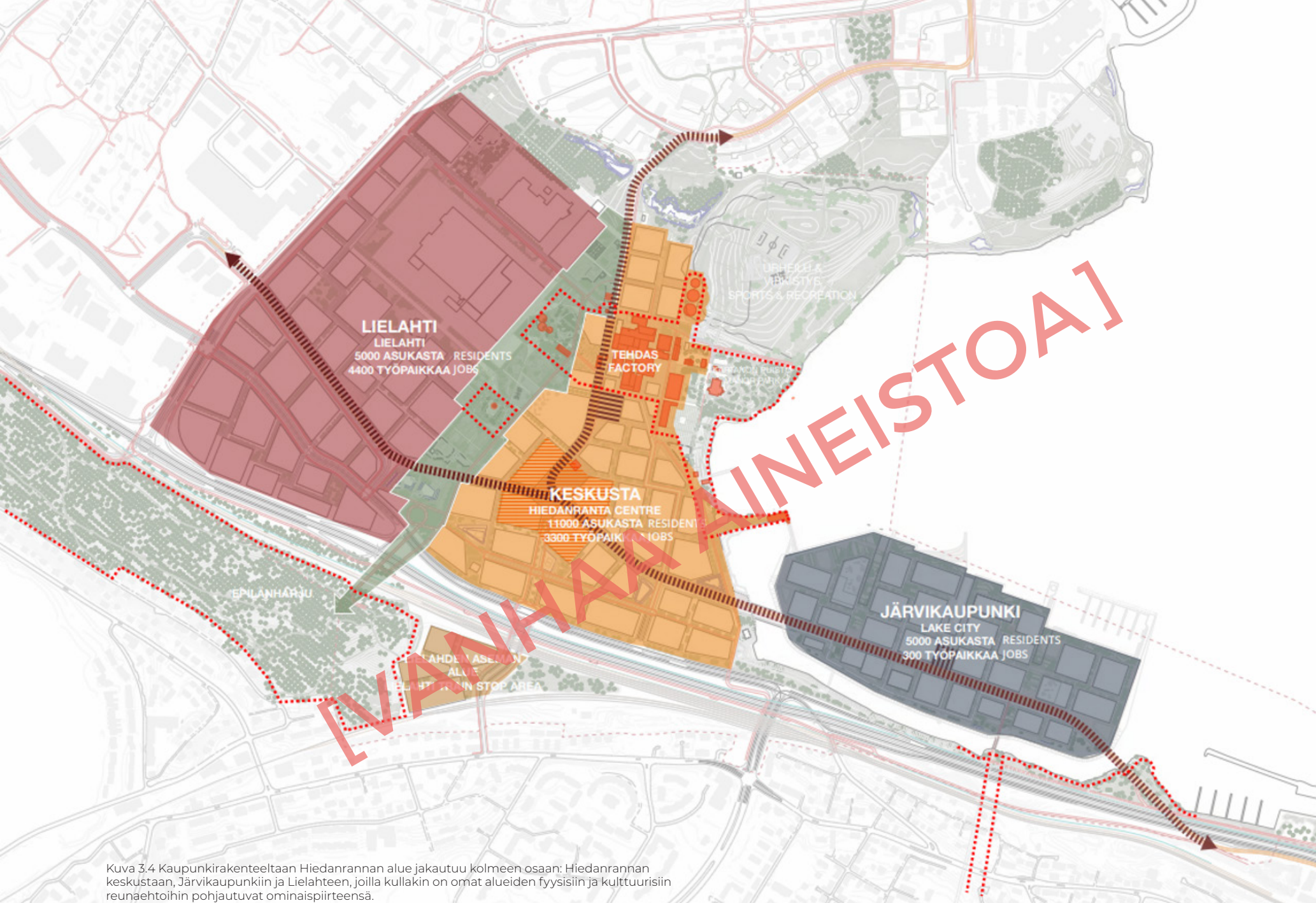


Kuva 3.3 Lielahden kartanolla ja tehdaskokonaisuudella on keskeinen identiteettiä ja ajallista kerroksellisuutta luova rooli uuden alueen kehittämisessä. Kartano puistoineen ja rakennuksineen sekä tehdaskokonaisuus rakenteineen ja entisine tehdaspihoineen ovat Hiedanrannan sydän ja houkutteleva osa uutta rakennetta. Kuva Pasi Tiitola

ALUEEN KEHITTÄMISVISIO

Hiedanrantaan suunnitellaan uutta älykästä, kestävää ja vetovoimaista 20 000–25 000 asukkaan kaupunginosaa, jossa kokeillaan ja toteutetaan kestävä ja älykkään rakentamisen parhaita käytäntöjä taloudellisesti kannattavalla tavalla. Tavoitteena on kehittää alueesta läntisen Tampereen uusi kaupunkikeskus, jonne syntyy kestävä kaupunkirakentamisen, koulutuksen, tutkimuksen ja liiketoiminnan alue. Hiedanrannassa sijaitseva Lielahden vanha sellutehdas kunnostetaan ja siitä kehitetään tapahtumien, kulttuurin ja palveluiden keskittymä. Tehtaasta tulee alueen keskeinen vetovoimatekijä, joka houkuttelee vierailijoita kauempaakin. Tehtaan ympärille rakentuessa Hiedanrannan kaupunginosassa kulttuuri, yhteisöllisyys ja kansainvälisyys ovat osa alueen identiteettiä ja asuminen on monipuolista, kohtuuhintaista ja kestävää.

Tampereen kaupunki järjesti alueen suunnittelusta kansainvälisen ideakilpailun vuonna 2016. Voittaneiden ehdotusten pohjalta laadittiin seuraavien vuosien aikana Hiedanrannan yleissuunnitelma, joka osoittaa Hiedanrannan maankäytön kehittämisen periaatteet. Tampereen kaupunginhallitus on hyväksynyt Hiedanrannan yleissuunnitelman kesäkuussa 2020 alueen suunnittelun lähtökohdaksi.



Kuva 3.4 Kaupunkirakenteeltaan Hiedanrannan alue jakautuu kolmeen osaan: Hiedanrannan keskusta, JärviKaupunkiin ja Lielahteen, joilla kullakin on omat alueiden fyysisiin ja kulttuurisiin reunaehdot pohjautuvat ominaispiirteensä.

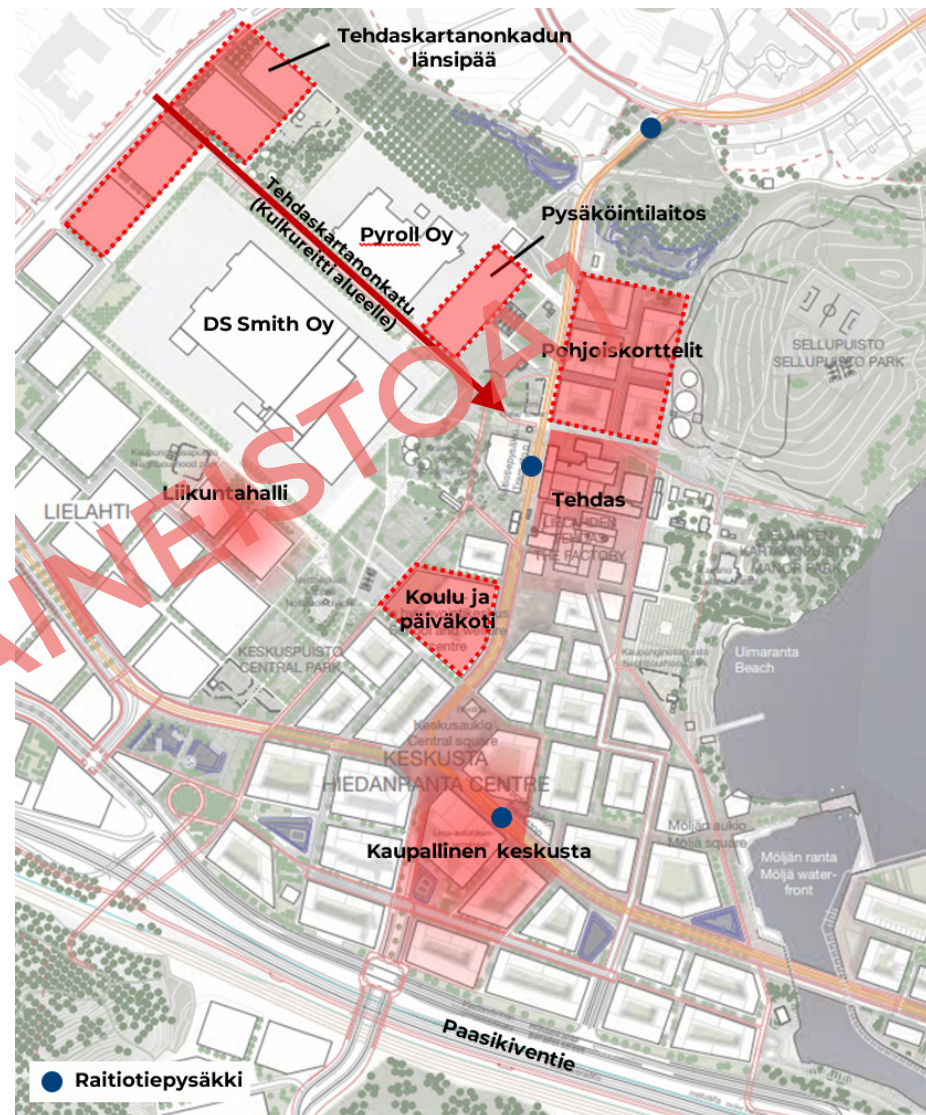


Kuva 3.5 Alueen sini- ja viherratkaisuilla vahvistetaan olemassa olevia arvokkaita maisemia, parannetaan ekologisia yhteyksiä ja virkistysyhteyksiä sekä luodaan alueelle uusi julkisten tilojen sarja. Tavoitteena on rakentaa jokaiselle asukkaalle helposti saavutettava viheralue alle 5 minuutin kävelyetäisyydelle. Myös vesi on tärkeässä roolissa koko Hiedanrannassa.

Kuva 3.6 Hiedanrantaa kehitetään keskusta-
maisena jalankulkuvyöhykkeenä ja kestävän
sekä älykkään liikkumisen esimerkkikohteena,
jossa kävely, pyöräily, kaupunkipyörät ja muut
lähiliikkuvälineet sekä julkinen liikenne ovat
etusijalla. Autopysäköinti keskitetään pysäköin-
tilaitoksiin, ja raitiotie kytkeytyy saumattomasti
bussien liityntäliikenteeseen tarjoten nopean ja
kilpailukykyisen vaihtoehdon yksityisautoilulle.



Hiedanrannan rakentaminen aloitetaan Pohjoiskortteleista ja pohjoisesta pysäköintilaitoksesta lähipuistoihin (kuvat 3.7 ja 3.9). Alueen rakentaminen jatkuu tämän jälkeen tehtaaseen eteläpuolella ja Tehdaskartanonkadun länsipäässä. Tampereen kaupunki vastaa koulun ja päiväkodin rakentamisesta ja pyrkii saamaan sen valmiiksi ja toimintaan vuoden 2028 aikana. Hiedanrannan kaupallista keskustaa, jonne myös raitiotien ja linja-autoliikenteen yhdistävä joukkoliikenteen vaihtotermiinali sijoittuu, on tavoitteena alkaa rakentamaan vuosien 2025–2028 aikana. Tätä ennen joukkoliikenteen vaihtotermiinali toteutetaan väliaikaisjärjestelyin, joiden suunnittelu on parhaillaan käynnissä (kuva 3.10). Tavoitteena on, että raitiotieliikenteen alkaessa tammikuussa 2025, olisi myös joukkoliikenteen väliaikainen vaihtotermiinali käytössä. Tehtaan alueen ja kaupallisen keskustan arvioidaan olevan jo pitkälle rakentuneita tämän vuosikymmenen lopussa.



Kuva 3.7 Hiedanrannan keskeisten rakennettavien alueiden sijainnit

3.2 Alueen suunnittelutilanne

YLEISSUUNNITELMAN MAANKÄYTTÖ JA TOIMINTOJEN SJOITTUMINEN

Kaupunginhallituksen 8.6.2020 hyväksymä Hiedanrannan yleissuunnitelma toimii lähtökohtana alueen jatkosuunnittelulle, jota Hiedanrannan Kehitys Oy ja Tampereen kaupunki tekevät yhteistyössä asemakaavoituksen rinnalla. Yleissuunnitelmassa Hiedanrannan keskustaan, mukaan lukien Pohjoiskortteleissa sijaitseville luovutettaville tonteille, on osoitettu umpikorttelityyppistä kaupunkirakennetta, joka muodostaa urbaania ja tiivistä kaupunkiympäristöä luoden samalla viihtyisät ja yksityiset maanvaraiset sisäpihat asukkaille (kuva 3.8). Pohjoiskorttelien länsipuolella sijaitseva Keskuspuisto tarjoaa runsaasti leikki-, peli-, ja virkistystoimintoja ja toimii aikanaan myös Hiedanrannan alueen etelä-pohjoissuuntaisena ekologisena yhteytenä. Puiston pohjoisosan toiminnot ja luonne liitetään yhteen Tehtaan ja tulevan koulun sekä päiväkodin toimintojen kanssa. Pohjoiskorttelien itä- ja pohjoispuolella sijaitseva Sellupuisto on Hiedanrannan laajin viheralue. Hiedanrannan rakentumisen myötä Sellupuistoa kehitetään entistä aktiivisemmaksi ulkoilualueeksi paikalliset luontoarvot huomioon ottaen. Pääosin avoin, niittypintainen mäki puistokäytävineen tarjoaa upean järvinäköalan ja mahdollisuuksia monenlaiseen toimintaan (kuva 3.9). Välittömästi Pohjoiskorttelien alueesta lounaaseen sijaitsee Tehtaan raitiotiepysäkki (kuva 3.10). Pohjoiskortteleita palveleva pysäköintilaitos sijoittuu Keskuspuiston laitaan raitiotien länsipuolelle.

ASEMAKAAVATILANNE

Kilpailualueelle on valmisteilla asemakaavan muutos numero 8793, jossa kaavoitetaan tehdasrakennusten pohjoispuoliset uudet asuinkorttelit katuineen ja puistoineen. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asetettu nähtäville helmikuussa 2021. Vireille tullessaan kaava-alue käsitti laajemman aluekokonaisuuden, joka valmisteluaineistovaiheessa jaettiin osiin. Pohjoiskorttelien alueen valmisteluaineisto asetettiin nähtäville toukokuussa 2022, ja se kuvaa Tampereen kaupungin tahtotilaa alueen kehittämiseen. Kaavaluonnoksessa Pohjoiskortteleiden alueelle osoitetaan uutta rakentamista yhteensä noin 80 000 k-m², josta noin 60 000 k-m² on osoitettu asuinrakentamiselle.

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisu tarkentuu edelleen. Tampereen asemakaavoitusohjelman 2023–2027 mukaan kaavaehdotus asetetaan nähtäville toukokuussa 2023, ja se ilmentää jo todennäköistä kaavaratkaisua. Tavoitteena on, että kaavan valmistelu saadaan vietyä loppuun Tampereen kaupungin viranomaisvastuulla ja hyväksyttyä poliittisessa päätöksenteossa loppuvuodesta 2023.

Asemakaavan muutoksen mukainen sitova tonttijako tullaan hyväksymään asemakaavan hyväksynnän yhteydessä. Hiedanrannan Kehitys Oy vastaa kustannuksellaan tonttien lohkomisesta ja tonttien kiinteistörekisteriin merkitsemisestä.

Hiedanrannan Kehitys Oy on kumppanuuskaavoituksen virallinen osapuoli maanomistajana kaavaratkaisun lainvoimaiseksi tuloon asti, vaikka kaava olisi vireillä hankesopimusten solmimisen ja sen myötä syntyvän tonttivarauksen aikana. Tonttivarauksen haltijan edellytetään kuitenkin myötävaikuttavan kaavaprosessin etenemiseen esim. antamalla kommenttejaan ja laatimiaan suunnitelmaluonnoksia Hiedanrannan Kehitys Oy:n käyttöön siinä tapauksessa, mikäli sellaista arvioitaisiin olevan hyötyä kaavaprosessin loppuun saattamiseksi Tampereen kaupungin kanssa.



Kuvat 3.8 Hiedanrannan umpikortteliperiaatteella tavoitellaan selkeää jakoa julkiseen ja puoli-yksityiseen kaupunkitilaan, vaihtelevaa mittakaavaa ja monipuolisia rakennustyyppejä. Vehreys, monipuoliset yhteiset ulko- ja sisätilat sekä innovatiiviset energia- ja liikennelratkaisut ovat myös avaintemoja Hiedanrannan suunnittelussa.

3.3 Tonttien rakentamisolosuhteet

MAAPERÄ JA VANHAT RAKENTEET

Maaperä Pohjoiskortteleiden alueella koostuu 1–5 metrin paksuudelta täyttömaasta, jonka alla on 0–12 metriä paksu savi- tai silttikerros. Tämän kerroksen alla on noin 0–6 metrin paksuudelta moreenia ennen kalliopintaa. Savi- tai silttikerros on paksuin alueen pohjoisreunalla. Alueen pohjaveden taso on noin 0–4 metrin syvyydessä nykyisestä maanpinnasta. Alustavasti rakennukset perustetaan kaikkien kilpailukohteiden alueella lyötävien tukipaalujen varaan. Korttelin J3 lounaiskulmassa kantavan pohjamaan taso nousee lähelle maanpinnan tasoa, jonka kohdalla rakennukset voidaan perustaa alustavasti maanvaraisesti. Pohjoiskortteleiden alueen tarkemmat maaperätiedot toteutuskortteleittain käyvät ilmi rakennettavuusselvityksestä (Liite 5).

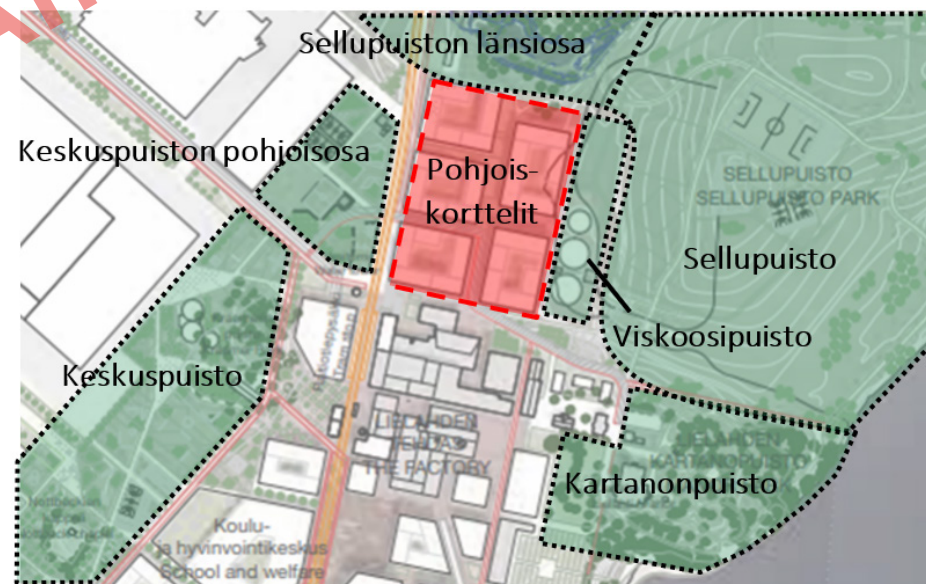
Maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi osittain pilaantunut. Kortteleiden alueiden maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitetty. Hiedanrannan Kehitys Oy tulee puhdistamaan maaperän annetun viranomaispäätöksen mukaisesti ennen alueen muuta rakentamista. Hiedanrannan Kehitys Oy vastaa myös Pohjoiskortteleiden alueella olevien vanhojen rakennusten, rakenteiden ja johtolinjojen purkamisesta tai siirtämisestä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista (Liite 5).

Sekä yleisillä alueilla että kortteleiden alueella tullaan tekemään Hiedanrannan Kehitys Oy:n toimesta esirakentamistoimenpiteinä täyttötöitä. Täyttö tehdään kitkamailla. Täyttötöiden likimääräinen korkeustaso sekä muu toteutus ilmenee liitteestä 5: Rakennettavuus, maaperän pilaantuneisuus ja myyjän esirakentaminen.

KATUJEN JA PUISTOJEN RAKENTAMINEN

Pohjoiskortteleiden esirakentamistöiden sekä katupohjien ja kunnallistekniikan rakentamisen on suunniteltu valmistuvan ennen toteutuskortteleiden rakennustöiden tavoiteltua alkamista keväällä 2024. Katujen pintarakenteet tullaan rakentamaan vaiheittain tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina toteutuskorttelien rakentumisen mukaisesti.

Pohjoiskorttelien pohjoispuolella olevan Sellupuiston länsiosan rakentamisen tavoiteaikataulu on 2025–2026. Viskoosipuiston rakentumista tavoitellaan 2025–2026. Keskuspuiston pohjoisosan rakentuminen alkaa arviolta 2026 ja Keskuspuiston rakentuminen jatkuu siitä vaiheittain kohti etelää.



Kuvat 3.9 Pohjoiskorttelin lähipuistojen sijainnit

ALUEEN ENERGIAJÄRJESTELMÄ JA KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT

Hiilineutraalin ja markkinahintaisen lämmitysratkaisun saavuttamiseksi Tampereen Sähkölaitos Oy toteuttaa Pohjoiskortteleiden alueelle matalalämpöisen aluelämpöverkon. Lämpö tuotetaan myöhemmin määriteltävällä polttamattomalla ja hiilipäästöttömällä tekniikalla. Lämpö jaetaan matalalämpöverkolla Pohjoiskortteleiden rakennuksiin, joihin kiinteistöt voivat halutessaan liittyä. Matalalämpöverkon lämpötilataso mitoitetaan siten, että lämpimän käyttöveden tuottaminen suoraan sillä on mahdollista. Matalalämpöverkko mahdollistaa myös ylijäämä- tai muun lämpöenergian myymisen verkkoon. Tavoitteena on, että lämpöverkko mahdollistaa myös rakennusaikaisen lämmönjakelun.

Tontinluovutuskilpailun kohteina oleville tonteille laaditaan yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan myös kunnallistekniikan sijoittaminen siten, että kunnallistekniikan reitit yhteispiha-alueen kautta on mahdollista toteuttaa tonteille.

TIETOLIIKENNEVERKKO

Alueen tietoliikenneverkot toteutetaan kaupallisten tietoliikenneverkko-operaattoreiden toimesta. Rakennuttaja ja tietoliikenneverkko-operaattorit sopivat itsenäisesti mahdollisista kytkennöistä tarjolla oleviin tietoliikenneverkkoihin.

JÄTEHUOLTO

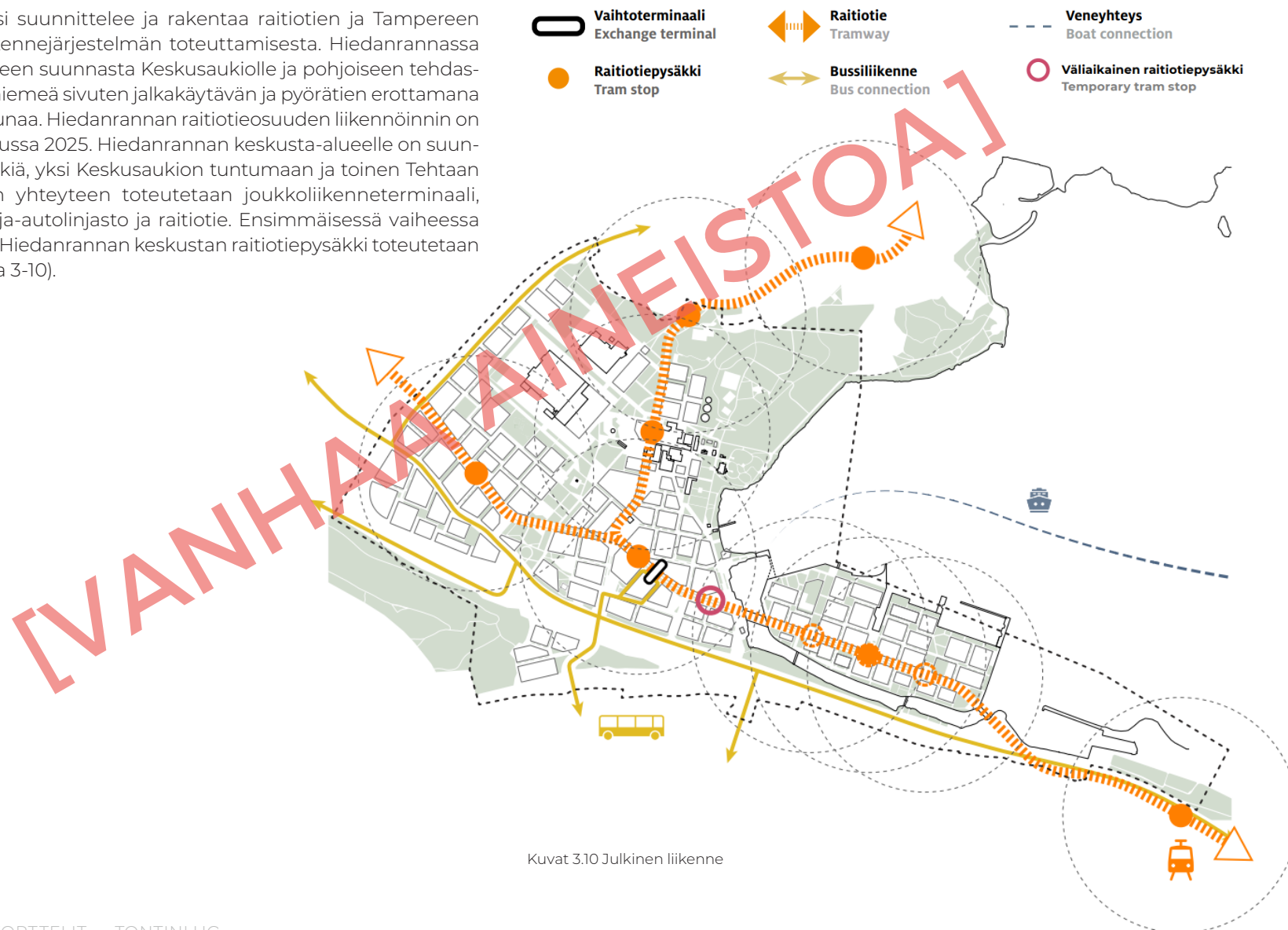
Jätehuolto toteutetaan keskitettynä korttelikohtaisena syväkeräyksenä. Jätepiste toteutetaan yhdessä korttelin muiden rakennuttajien kanssa. Kerättävät jätteet määräytyvät kaupungin kulloinkin voimassa olevien jätehuoltomääräysten mukaisesti.



3.4 Alueen muut hankkeet

RAITIOTIE

Tampereen raitiotieallianssi suunnittelee ja rakentaa raitiotien ja Tampereen kaupunki vastaa joukkoliikennejärjestelmän toteuttamisesta. Hiedanrannassa raitiotielinja kulkee Tampereen suunnasta Keskusaukiolle ja pohjoiseen tehdasalueen läpi kohti Lentävänniemeä sivuten jalkakäytävän ja pyörätien erottamana Pohjoiskortteleiden länsireunaa. Hiedanrannan raitiotieosuuden liikennöinnin on tavoitteena alkaa tammikuussa 2025. Hiedanrannan keskusta-alueelle on suunnitteilla kaksi raitiotiepysäkkiä, yksi Keskusaukion tuntumaan ja toinen Tehtaan kohdalle. Keskustapysäkin yhteyteen toteutetaan joukkoliikenneterminaali, jossa kytketään yhteen linja-autolinjasto ja raitiotie. Ensimmäisessä vaiheessa joukkoliikenneterminaali ja Hiedanrannan keskustan raitiotiepysäkki toteutetaan väliaikaiselle sijainnille (kuva 3-10).



NOLLAKUITU

Nollakuitu on selluloosan valmistuksessa ylijäänyttä lyhyttä puukuitua. Nollakuitua sijaitsee Lielahden pohjassa ja Lielahden rannassa sijaitsevan Sellupuiston pohjassa Lielahden vanhan selluloosatehtaan toiminnan seurauksena.

Selluloosan valmistuksen alkamisesta 1900-luvun alusta aina 1960-luvulle saakka, niin Lielahdessa kuin muissakin selluloosatehtaissa, nollakuitu pumpattiin silloisen normaalin tavan mukaan läheiseen vesistöön. Lielahden pohjassa nollakuitua on arviolta noin 1,5 milj. m³ ja se sijaitsee nykyisen Sellupuiston edustalla. Sellupuiston edustalla nollakuitua on useiden metrien paksuudelta ja vesisyvyys sen päällä on pienimmillään muutamia kymmeniä senttimetrejä. Sellupuiston edustan kasauman jälkeen Lielahden vesisyvyys kasvaa ja nollakuitukasauman paksuus pienenee.

Vastuu nollakuidusta kuuluu Tampereen kaupungille ja kaupunki on tehnyt lukuisia selvityksiä sekä tutkimuksia nollakuidusta. Tutkimusten perusteella nollakuitu ei ole haitta-aineiden osalta erityisen pilaantunutta ja sen olotila on vakaa. Nollakuitu mätänee hitaasti ja sen seurauksena vesialueella on havaittavissa pientä kuplien nousua pintaan, joka vaikuttaa vesialueen jäätymiseen ja sulamiseen. Matala vesisyvyys sekä jäätymisen ja sulamisen eriaikaisuus järven muun jääpeitteen kanssa, ovat merkittävimmät nollakuidun vaikutukset tällä hetkellä. Tampereen kaupunki on järjestänyt hankintamenettelyn, jonka tarkoituksena on löytää ratkaisu Lielahden pohjassa sijaitsevan nollakuidun poistamiseksi. Tampereen kaupunki on tehnyt hankintapäätöksen helmikuussa 2023, mutta päätöksestä on tehty valitus markkinaoikeuteen.

PALVELUVERKKO

Hiedanrannan ja Lielahden aluetta kehitetään seudullisesti merkittävänä kaupan ja palveluiden alueena. Myös julkisten palveluiden verkko kehittyy Hiedanranta-hankkeen myötä. Julkisista palveluista vastaavat Tampereen kaupunki ja Pirkanmaan hyvinvointialue.

Hiedanrannan keskustan kaupalliset ja julkiset toiminnot keskittyvät Tehtaan ja Keskusaukion väliselle akselille, keskustan raitiotiepysäkkien läheisyyteen sekä liikuntapalvelujen osalta Keskuspuiston länsipuolelle. Alueelle suunniteltuja julkisia palveluita ovat mm. koulu, päiväkodit, kirjasto, sosiaali- ja terveyspalvelut,

liikuntapalvelut sekä paloasema. Hiedanrannan Tehtaan lounaispuolella olevalle Tampereen kaupungin tontille vaihteittain rakennettavan koulun ja päiväkodin toiminnan käynnistämistä kaupunki tavoittelee vuoden 2028 aikana.

TEHDAS

Tehdaskorttelista tulee alueen uusi urbaani sydän, joka erottuu sekä toiminnoillaan että rouhealla arkkitehtuurillaan. Tehdasrakennusten laajuus on kaikkiaan noin 25 000 m². Tehdaskorttelia kehitetään kaupunkikuvallisesti hallittuna, elävänä ja toiminnallisesti sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Tehtaan kokonaisuuteen suunnitellaan toteutettavaksi runsaasti kaupallisia ja mahdollisesti julkisiakin palveluita ja toimitiloja, ravintoloita, liikunta-, kulttuuri- ja tapahtumatiloja sekä jossain määrin myös asumista. Tehdasalue lomittuu ympäröivään kaupunkirakenteeseen, sen kävelykatuihin ja julkisiin tiloihin luoden näyttävät ja historialliset puitteet vilkkaalle kaupunkielämälle ja erilaisille tapahtumille.

KARTANO

Lielahden kartano ja sen historiallinen ympäristö säilytetään. Tehtaan ohella Lielahden kartano puistoineen tarjoaa upeat puitteet muun muassa virkistykseen ja erilaisille tapahtumille. Kartanon alue on Tampereen kaupungin omistuksessa ja siellä on jo nykyisin esimerkiksi taidegalleria, kahvila ja toimistotiloja. Itä-länsisuuntainen kävelyreitti yhdistää Kartanopuiston ja tehtaan länsipuolisen Keskuspuiston. Kartanopuisto muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jota kehitetään julkisena puistona vaalien sen puutarhataiteellisia arvoja, kulttuuriperintöä sekä olemassa olevia luontoarvoja.

4 TONTINLUOVUTUSEHDOT

Rakennushankkeen rakentamista ohjaava vaatimuskokonaisuus muodostuu hankekonseptista, Hiedanrannan Kehitys Oy:n asettamista tontinluovutusehdoista sekä Tampereen kaupungin asemakaava- ja rakennuslupaohjauksesta. Hiedanrannan kehitysohjelmassa on asetettu tavoitteita esimerkiksi yhteisöllisyyden, julkisen taiteen, jakamistalouden ja kiertotalouden sekä kestävän liikumisen ja energiaratkaisuiden toteuttamiselle Hiedanrannassa. Tontinluovutusehdoilla pyritään varmistamaan erityisesti näiden tavoitteiden toteutumista. Rakennushankkeiden kaupunkikuvallinen ja rakennetun ympäristön toiminnalliseen laatuun liittyvä ohjaus tapahtuu pääasiassa Tampereen kaupungin toimesta. Kilpailunjärjestäjä ei vastaa tai osallistu Tampereen kaupungin viranomaistoimintaan tai menettelyihin rakennushankkeiden ohjaamisessa.

4.1 Tontin varaaminen ja kiinteistökauppa

Kilpailun kilpailukohteiden kiinteistökauppa etenee kaksi- tai kolmivaiheisesti. Konseptikilpailun voittaneen rakennuttajan ja kilpailunjärjestäjän allekirjoitettua kilpailukohdetta koskevan hankesopimuksen, käynnistyy kuuden (6) kuukauden varausaika. Varausajalta ei peritä varausmaksua. Tontinvarausajan tarkoituksena on mahdollistaa rakennushankkeen suunnitelmien kehittäminen ja kiinteistökaupan/maanvuokrasopimuksen esisopimusten tai lopullisten luovutus-sopimusten solmimisen edellytysten täsmäntäminen ja täyttyminen.

Kun hankkeen suunnittelu on edennyt, rakennuttaja on laatinut lopullisen sopimuksen toteutuskorttelin sisäisistä yhteisjärjestelyistä yhdessä toteutuskorttelin muiden rakennuttajien kanssa ja rakennushanketta koskevien vaatimusten voidaan katsoa täyttyvän, allekirjoitetaan vapaarahoitteisten hankkeiden osalta asemakaavaehtoinen kiinteistökaupan esisopimus, mikäli asemakaavamuutos nro 8793 ei ole lainvoimainen. Asemakaavan ollessa lainvoimainen allekirjoitetaan lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja/maanvuokrasopimus sekä muut tontin hankintaan liittyvät sopimukset.

Mikäli asemakaava ei ole lainvoimainen, kohtuuhintaisten ARA-rahoitteisten

hankkeiden osalta allekirjoitetaan asemakaava- ja ARA -rahoitusehtoinen kiinteistökaupan esisopimus. Asemakaavan ollessa lainvoimainen ja ARA -rahoituksen varmistuttua allekirjoitetaan lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja sekä muut tontin hankintaan liittyvät sopimukset.

Lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä maksetaan tontin kauppahinta, jolloin tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle. Myös tontin varausvaiheessa solmittu hankesopimus, jonka pohjalta tonttien rakentamisvelvoitteet ja ostajan muut suoritusvelvoitteet määräytyvät, jäävät kauppakirjan allekirjoituksen myötä voimaan.

Kilpailunjärjestäjällä on oikeus yksipuolisesti irtisanoa tonttivaraus, esimerkiksi mikäli tontinvaraaja ei edistä hankettaan sopimusten edellyttämällä tavalla. Tontin varaamista ja kiinteistökauppaa koskevat tarkemmat ehdot on kuvattu kilpailun osallistumisoikeudet täyttävälle taholle konseptikilpailuun ilmoittautumisen jälkeen toimitettavassa sopimusaineistossa.

Tontin varannut rakennuttaja sitoutuu varausaikana kirjallisesti sopimaan yhteistoiminnasta ja yhteisjärjestelyistä toteutuskorttelin muiden rakennuttajien kanssa, laatimaan hankkeestaan luonnossuunnitelmat sekä tekemään kaikki tontin ostoon tai vuokraukseen tarvittavat lopulliset investointipäätökset. Luonnossuunnitelmat tulee sovittaa yhteen muiden saman toteutuskorttelin rakennuttajien suunnitelmien kanssa ja hyväksyttää ne Tampereen kaupungin Hiedanrannan laaturyhmässä tai muulla tavalla, jota Tampereen kaupunki edellyttää varmistukseksi omien asemakaavaa, kaupunkikuvaa tms. koskevien vaatimusten täyttymisen. Myös toteutuskorttelin yhteisalueita, -tiloja ja -järjestelyitä koskevat suunnitelmat ja periaatteet laaditaan kirjallisesti yhdessä toteutuskorttelin muiden rakennuttajien kanssa. Yhteisjärjestelyitä ja muiden tontinluovutusehtojen toteutumista koskevat suunnitelmat hyväksytetään Hiedanrannan Kehitys Oy:llä. Hiedanrannan Kehitys Oy puolestaan sitoutuu varausaikana myötävaikuttamaan asemakaavamuutoksen edistämiseen sekä rakennuttajien väliseen yhteistyöhön. Kehitysyhtiö sitoutuu lisäksi saattamaan varatun tontin rakentamiskelpoiseksi.

Alueella yhteisjärjestelyjä toteutetaan sekä alue- että toteutuskorttelikohtaisesti. Lisäksi muutamia yksittäisiä asioita tulee sovittavaksi kaavakorttelin sisällä joko yhteisjärjestelynä tai rasitteena. Rakentamisen aikaiset järjestelyt on kuvattu erikseen osana sopimuskokonaisuutta.

4.2 Kilpailutontin luovutusperiaatteet

Kilpailuun osallistuva valitsee ja esittää osallistumislomakkeessaan haluamansa tontinhankintatavan huomioiden kilpailukohdekohtaiset määritykset liitteestä 1 Kilpailukohteet. Riippuen Kilpailukohteesta voi tontin ostaa tai vuokrata tai hankkia näiden vaihtoehtojen yhdistelmänä. Yhdistelmänä toteutettava hankinta on mahdollista alkulunastukseen perustuvalla vuokramallilla. ARA-tuetuissa hankkeissa tontti voidaan hankkia ainoastaan ostamalla. Määräosa korttelin sisäisestä yhteispihasta tulee osallistujan ostettavaksi kaikissa vaihtoehtoissa. Hiedanrannan Kehitys Oy on määritellyt kilpailukohteille yksikköhinnat, joiden perusteella tullaan määrittämään tonttien lopulliset kauppahinnat ja joihin osallistujien tulee sitoutua.

Kilpailun järjestäjä haluaa estää tonttien jälkimarkkinan syntymisen ja luovuttaa tontit ensisijaisesti suoraan tonteille toteutettavien asuinrakennushankkeiden lopullisille rakennuttajille. Tontit, joiden rahoitusmuodoksi on määritetty ARA-rahoitus, luovutetaan ainoastaan ARA-rahoituskelpoisille rakennuttajille. Mikäli rakennuttaja jättää hankekonseptiehdotuksen tontin tai tonttien ostamisesta, ei tontin ulkoistaminen kolmannelle osapuolelle, eli myyminen ja takaisin vuokraaminen, ole sallittua ennen hankkeen valmistumista ja hallinnon luovuttamista asukkailla. Vuokrattua tonttia ei myöskään saa luovuttaa edelleen kolmannelle osapuolelle rakentamattomana.

Hiedanrannassa tontin vuokraus on mahdollista Hiedanrannan Kehitys Oy:n määrittelemän mallin mukaisesti. Mallissa Hiedanrannan Kehitys Oy kilpailuttaa ja nimeää tahon, joka toimii tontin vuokranantajana. Mikäli rakennuttaja haluaa toteuttaa asuinrakennushankkeensa vuokratontille, tulee osallistumislomakkeessa esittää tontin hallintamuodoksi vuokratontti. Tavoitteena on tontinvuokrausehtojen yhtenäistäminen ja asukkaan kohtuullinen tontinvuokravastike. Vapaaehtoisesta omistusasuntohankkeen asukkaalla on myös mahdollisuus huoneistoonsa kohdistuvan tontin osan lunastamiseen ja tontinvuokravastikkeen maksusta vapautumiseen. Vuokratontit ovat vapaaehtoisissa omistusasuntohankkeissa niin kutsuttuja valinnaisia vuokratontteja, jolloin asukkaalla on mahdollisuus lunastaa huoneistoonsa kohdistuva tonttiosuus ja vapautua tontinvuokravastikkeen maksusta.

Rakennuttajan toteuttaessaan vuokra-asuntohankkeensa kiinteistömuotoisena omistukseensa on vuokratontti myös mahdollinen tontin hallintamuoto. Tontin

lunastusmahdollisuus riippuu siitä, toteutetaanko tontille markkinahintaista vai kohtuuhintaista asuntotuotantoa, mikä ilmenee tarkemmin sopimusaineistosta. ARA-rahoituksen piiriin kuuluvilla hankkeilla ei ole mahdollisuutta vuokratonttiin.

Tontin ostamiseen sekä vuokraamiseen liittyvät laskentaperiaatteet ja sopimukset toimitetaan kilpailun osallistumisoikeudet täyttävälle toimijalle osana sopimusaineistoa.



4.3 Rakentamisen aikaiset periaatteet ja velvoitteet

RAKENTAMISEN AIKATAULUVELVOITE

Vapaaehtoisten hankkeiden osalta on rakennuttajan aloitettava vähintään yhden hallinnassaan olevan tontin rakentaminen viimeistään 24 kuukauden kuluttua kiinteistökaupan tai maanvuokrauksen lopullisten sopimuksien allekirjoittamisesta. Lisäksi kaikkien rakennuttajan hallinnassa oleville tonteille toteutettavien hankkeiden viranomaisen käyttöönottotarkastusten on oltava hyväksytysti suoritettuina viimeistään 60 kuukauden kuluttua kiinteistökaupan tai maanvuokrauksen lopullisten sopimuksien allekirjoittamisesta.

ARA -rahoitteisten hankkeiden osalta ei hankkeiden rakentamisen aloitukselle ole määrätty aikatauluvelvoitetta, mutta hankkeiden viranomaisen käyttöönottotarkastusten on oltava hyväksytysti suoritettuina viimeistään 30 kuukauden kuluttua kiinteistökaupan lopullisten sopimuksien allekirjoittamisesta.

Tarkemmat aikatauluvelvoitteet ja viivästyssurmaamukset määritellään konseptikilpailuun hyväksytyille osallistujille toimitettavassa sopimusaineistossa.

KORTTELIN SUUNNITELMIEN JA ALUEEN RAKENTAMISEN YHTENSOVITTAMINEN

Rakennuspaikkojen työmaasuunnitelmat laaditaan yhteistyössä muiden korttelin rakennuttajien kanssa ja ne tulee hyväksyttävä kehitysyhtiöllä, jotta voidaan varmistua rakentamisen turvallisuudesta ja mahdollistetaan kaikille rakentajille riittävät toiminta- ja liikennealueet. Hiedanrannan rakennuttajien yhteistoiminnan koordinoimista varten perustetaan yhteistyöryhmä, ns. alueryhmä, jonka tarkoituksena on yhteensovittaa Pohjoiskortteleiden, Hiedanrannan muiden alueiden ja mahdollisesti naapurialueen toimijoiden rakennushankkeiden toteutusta. Kukin rakennuttaja käyttää työmaa- ja varastointitoimintoihinsa hallinnoimaansa tonttia tai tontteja. Aluesuunnitelmaan alustavasti merkityiltä yhteisiltä alueilta varataan rakennuttajien käyttöön työmaatoimisto- ja autopaikotusalueita, kunkin rakennuttajan varaaman rakennusoikeuden mukaan jyvitettyinä.

Korttelien välittömässä läheisyydessä toimii [raitiotien työmaa](#), jonka pengerialueet on yhteensovittettava raitiotietä sivuavien kortteleiden kanssa. Raitiotieliikenne risteää työmaaliikenteen kanssa.

ALUEEN YHTEISMARKKINOINTI

Alueen rakennuttajat ovat velvollisia osallistumaan alueen yhteismarkkinointiin ja viestintään. Hiedanrannan Kehitys Oy perustaa alueen yhteismarkkinointia ja -viestintää varten Internet-sivuston Hiedanranta.fi-sivuston alle, jonne rakennuttajilla on velvollisuus kustannuksellaan tuottaa ja ylläpitää kohteidensa markkinointiin ja viestintään liittyvää aineistoa. Lisäksi rakennuttajilla on velvollisuus tuottaa ja toimittaa Hiedanrannan Kehitys Oy:n julkaistavaksi alueen rakentamisesta kiinnostuneille sekä alueella toimiville yrityksille kuukausittaisia tiedotteita rakentamisen vaiheesta, etenemisestä ja muista yleisesti tiedotettavissa olevista asioista.

Yritys voi vapaasti markkinoida kohteitaan oman brändinsä mukaisesti. Yrityksellä on kuitenkin myös oikeus hyödyntää markkinoinnissaan kehitysyhtiön koko Hiedanrannan alueen markkinointia varten tuottamaa materiaalia sekä käyttää kehitysyhtiön osoittamia Hiedanranta-tunnuksia ja graafisia elementtejä tai muuta valokuva- ja videomateriaalia Hiedanrannan Kehitys Oy:ltä myöhemmin saatavien esittely- ja markkinointiohjeiden mukaisesti.

4.4 Pysäköinti Hiedanrannassa

Hiedanrannassa kaikki autopysäköinti keskitetään yksinomaan alueellisiin pysäköintilaitoksiin, joissa parkkipaikat ovat vuorottaiskäyttöisiä ja nimeämättömiä. Erillisiä tontti- tai korttelikohtaisia pysäköintiratkaisuja alueella ei mahdollisteta, lukuun ottamatta kortteleissa ja niiden äärellä toteutettavia liikuntaesteisten autopaikkoja (LE-paikka) ja saattoliikenteen lyhytaikapysäköintipaikkoja. Perustettava Hiedanrannan Pysäköinti Oy rakennuttaa Pohjoiskortteleita palvelevan pysäköintilaitoksen ja vastaa alueelle laadittavan asemakaavan edellyttämien autopaikkojen toteuttamisesta. Tontin ostaja vapautuu asemakaavassa veloitettujen autopaikkojen toteutusvastuustaan allekirjoittamalla sopimuksen veloitteipaikkojen vapaaksi ostosta ja maksamalla paikkojen lukumäärään perustuvan korvauksen tonttikaupan yhteydessä. Pysäköintiyhtiö tai laitosta operoiva palveluntuottaja vuokraa pysäköintioikeuksia ja sähköautojen latausoi-keuksia tarpeen mukaan alueen asukkaille, yrityksille sekä liityntä- ja lyhytaikai-spysäköintipaikkoja tarvitseville.

Liikuntaesteisille tarkoitettuja pysäköintipaikkoja toteutetaan asemakaavan ja Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisesti lähtökohtaisesti yksi jokaista muodostettavaa tonttia kohden. LE-paikkoja sijoitetaan pohjoiskortteleiden yhteiskäyttöisille AH-tonteille ja aluetta palvelemaan pysäköintilaitokseen. LE-paikkojen toteutuksesta ja käytöstä sovitaan pohjoiskortteleiden alueellisessa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Polkupyöräpysäköinti toteutetaan osin AK-tonteilla ja osin kortteleiden yhteisjärjestelyinä korttelin yhteiskäyttöisillä AH-tonteilla toteutus korttelin toimijoiden yhteisen suunnitelman mukaisesti. Polkupyöräpysäköinnin lukumäärävelvoite määritellään laadittavassa asemakaavassa kaupungin pysäköintipolitiikan linjausten mukaisesti.

4.5 Hiedanrannan asukkaiden yhteiset palvelut ja yhteiskäyttöiset tilat

Hiedanranta Oy on Hiedanrannan alueellinen palveluyhtiö, jonka tarkoituksena on vastata alueelle toteutettavien yhteistilojen ja –palveluiden operoinnista sekä alueellisen taiteen toteutuksesta ja ylläpidosta. Se kerää lisäksi alueen rakennusten kulutus- ja olosuhdetietoja alueen asuntohankkeiden käytön aikana hyödynnettäviksi. Hiedanranta Oy:n tavoitteena on luoda yhteisöllisyyttä ja vuorovaikutusta Hiedanrannan alueen asukkaiden yhteisen tekemisen, palveluiden ja kohtaamispaikkojen avulla. Asuinkerrostaloja omistavat yhtiöt ja yhteisöt ovat velvollisia liittymään Hiedanranta Oy:öön ja merkitsemään Hiedanranta Oy:n osakkeita konseptikilpailun osallistujille toimitettavan sopimuskokonaisuuden mukaisella tavalla. Osakemerkinnöillä rahoitetaan alueellisen taiteen toteutus ja yhteistilojen varustelu sekä rakennusten kulutus- ja olosuhdetietoja keräävä data-alusta.

Hiedanranta Oy vastaa:

- Yhteiskäyttötilojen vuokrauksesta ja niiden operoinnista asukkaiden käyttöön
- Vierասasuntojen vuokrauksesta vuokra-asuntoyhtiöiltä ja niiden operoinnista asukkaiden käyttöön
- Harrastetilojen, pyöräilyä tukevien tilojen ja normaaliarpeet ylittävien varastotilojen vuokraamisesta Hiedanrannan tehtaasta ja operoinnista asukkaiden käyttöön
- Asukkaille suunnatuista yhteiskäyttöisistä palveluista ja välineistä, kuten pakettiautomaateista ja mahdollisista lainatyökaluista ja lainaharrastusvälineistä
- Alueen yhteisestä nettisivusta/portaalista, jonka kautta alueen olosuhde- ja kulutustiedot ovat tarkasteltavissa, tarjolla olevat palvelut saavutettavissa ja asukkaiden omaehtoinen toiminta koordinoitavissa
- Asukkaiden omaehtoisen ja yhteisöllisen toiminnan pienimuotoisesta tukemisesta
- Yhteiskäyttöautopalveluiden hankkimisesta asukkaiden käyttöön sekä niiden tarvitsemien pysäköintipaikkojen vuokrauksesta

POHJOISKORTTELEIDEN ASUINKERROSTALOIHIN SIIJOITTUVAT YHTEISTILAT

Pohjoiskortteleiden asuinkerrostaloihin sijoitettavia yhteistiloja ovat monitoimitilat ja vierասasunnot. Monitoimitilat palvelevat muun muassa asukkaiden yhteisöllistä toimintaa, yksityistilaisuuksia, asuntoyhtiöiden kokouksia sekä tarjoavat etätyöskentelymahdollisuuksia. Monitoimitiloja toteutetaan kolme tilakokonaisuutta (noin 32 m², 63 m² ja 83 m²) ennalta määritellyille sijainneille rakennuttajien toimesta. Lisäksi asukkaiden käyttöön vuokrataan kaksi n. 25 m² vierասasuntoa, jotka palvelevat asukkaiden vierasmajoitusta ja väliaikaistarpeita.

Yhteistilojen toteutuksesta ja kustannusvastuiden jakamisesta sovitaan pohjoiskortteleiden kolmen asuinkerrostalojen korttelialueiden asuntoyhtiöiden ja LPA-korttelin välisessä alueellisessa yhteisjärjestelysopimuksessa, jonka asunto-osakeyhtiöt allekirjoittavat osana sopimuskokonaisuutta. Yhteisjärjestelysopimuksella sovitaan kortteliin kuuluvien yhteiskäyttöisten ulkoalueiden, tilojen, kalusteiden ja varusteiden suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä niiden käytöstä ja ylläpidosta. Lisäksi rakennuttajat laativat toteutuskorttelikohtaiset yhteisjärjestelysopimukset omalla kustannuksellaan ja sopivat suunnitteluratkaisujen sisällöstä ja yksityiskohdista keskenään. Sopimisessa tulee huomioida viranomaisohjeistus, tontinluovutusehdot ja solmittava sopimuskokonaisuus.

Mikäli tontille kohdistuu alueen yhteistilatoteutusvelvoite, tontin rakennuttajan tulee toteuttaa tontille yhteisjärjestelysopimuksessa määritetty yhteistila sopimuskokonaisuudessa kuvatus mukaisesti. Yhteistilojen toteutuskustannukset on ennalta raamitettu ja ne jyvitetään Pohjoiskortteleiden yhteisjärjestelysopimuksessa määritellysti tonttien rakennusoikeuksien suhteessa. Pohjoiskortteleiden yhteiskäyttöiset tilat tulee merkitä asuntoyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä yhtiöiden hallinnassa oleviksi tiloiksi ja ne palvelevat kaikkia asuntotontteja yhtäläisin oikeuksin.

Asuntoyhtiöt vuokraavat toteutetut yhteistilat Hiedanranta Oy:lle, joka edelleen osoittaa ne asukkaiden yhteisesti käytettäväksi erillistä maksua vastaan. Pohjoiskortteleiden yhteistiloja koskeva vuokrasopimusmalli on osana sopimuskokonaisuutta, jossa on määritetty muun muassa ylläpidon vastuunjako tilojen osalta, vuokratasot ja vuokrausehdot. Vuokranantajina toimivien asuntoyhtiöiden on hakeuduttava yhteistilan vuokrauksesta arvonnäisäverovelvolliseksi, jolloin ne yhdessä muodostavat arvonnäisävero-yhtymän.

TEHTAAN YHTEISTILAT JA PALVELUT

Myös tehtaan tiloihin toteutetaan asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja, kuten noin 40 erikokoista (2-10 m2) irtaimistovarastotilaa, noin 50 m2 askartelutila asukkaiden harrastusten ja työtilojen tarpeisiin, noin 40 m2 soittotila asukkaiden musiikkiharrastusten tarpeisiin ja noin 40 m2 pyörähuoltotila sekä kaikkia edellä mainittuja tiloja palvelevat sosiaalityilat. Tilajärjestelyt toteutetaan Hiedanrannan Kehitys Oy:n toimesta ja vuokrataan Hiedanranta Oy:lle, joka osoittaa tilat edelleen asukkaiden käyttöön perien käyttökorvausta tai vuokraa. Yhteistilojen yhteyteen sijoitetaan myös noin 200 lokeron pakettiautomaattikonaisuus, joka palvelee kaikkia pohjoiskortteleiden asuntoyhtiöitä. Yhteistiloissa on mahdollista tarjota myös esimerkiksi lainatyökaluja ja -harrastevälineitä markkinaehtoisesti kysynnän mukaan.

YHTEISKÄYTTÖAUTOT

Asukkaiden käyttöön hankitaan alkuvaiheessa 2–3 yhteiskäyttöautoa, ja niiden määrää voidaan tarvittaessa lisätä joustavasti myöhemmin. Hiedanranta Oy kilpailuttaa palvelun ja tekee sopimuksen palveluntarjoajan kanssa sekä kustantaa autojen pysäköintioikeusmaksut pysäköintilaitoksessa sekä autojen läsnäolokustannukset. Yhteiskäyttöautot ovat Pohjoiskortteleiden asukkaiden lisäksi yleisesti kaikkien käytettävissä erillistä käyttökorvausta vastaan. Pohjoiskortteleiden asukkaiden käyttökorvaustaso on muita käyttäjiä matalampi.

TAIDEOHJELMA

Hiedanrannan alueelle toteutetaan kokonaisvaltainen taideohjelma, jonka puitteissa Hiedanrannan alueelle toteutetaan useita julkisia taideteoksia. Hiedanrannan taideohjelma on laadittu vuoden 2021 aikana, ja se edustaa tyypiltään ns. toisen sukupolven taideohjelmaa, jossa alueelle toteutettavia julkisia taideteoksia suunnitellaan ja käsitellään kokonaisuutena. Tällainen lähestyminen mahdollistaa alueellisen julkisen taidekokoelman toteuttamisen resurssiviisaasti ja laadukkaasti. Taideohjelmassa on kuvattu yleisellä tasolla sekä taideteosten tyyppien ja sijoittelun periaatteet että toimintamallit teosten hankkimisprosessista ja elinkaaren aikaisista vastuista. Lähtökohtana on kanavoida teosten toteutus alueellisen palveluyhtiön Hiedanranta Oy:n kautta.

DATA-ALUSTA

Keskitetty data-alusta luo perustan digitaalisille palveluille. Data-alustalle kerätään tietoa, jota käytetään erilaisten digitaalisten palveluiden ja sovellusten tuottamiseen. Keskitetty data-alusta antaa puitteet uusien toiminnallisuuden, palveluiden ja toimintamallien kehittämiseksi sekä mahdollistaa aluetason ohjauksen, jolla voidaan mm. vähentää energian kulutusta ja pienentää hiilidioksidipäästöjä. Rakennuttajat ovat velvollisia toteuttamaan tekniset rajapinnat ja yhteensopivuudet data-alustaan liittymiseksi.

Rakennuksista data-alustalle kerätty data kattaa rakennustasoiset kulutustiedot (kylmä ja lämmin käyttövesi, lämpöenergia, kiinteistösähköenergia, kylmäenergia) sekä kiinteistön olosuhteet (lämpötila ja halutessa esim. suhteellinen kosteus ja hiilidioksidipitoisuus). Rakennushankkeiden toteutus- ja kustannusvas-
tuulla on kulutus- ja olosuhdetietojen seurannan ja data-alustalle jakamisen mahdollistava taloautomaatio. Hiedanranta Oy vastaa data-alustan ja rakennusten kulutus- ja olosuhdetietojen julkaisemista varten tarkoitetun portaalin toteutuksesta ja ylläpidosta.

4.6 Liiketilöjen toteutusmalli

Pohjoiskortteleiden alueelle toteutuskorttelin J3 kilpailukohteeseen 5 toteutetaan kaksi katutason liiketilaa (50 kem² ja 30 kem²). Koska toimijöiden löytäminen liiketiloihin on aluekehityksen alkuvaiheessa epävarmaa, johtaa tämä tilöjen matalaan tuotto-odotukseen ja korkeampaan rakennuttajan riskiin. Hiedanrannan Kehitys Oy tai sen erikseen ilmoittama taho ostaa omistusasuntokohteeseen tai vuokraa vuokra-asuntokohteeseen rakennettavat liiketilat ennalta määriteltöyn hintaan/vuokratasoon ja vuokraa ne eteenpäin. Tiedot liiketilöjen rakennusoikeuden määritelmästä arvosta, ostohinnasta erilaisissa tontin omistus-/vuokraustilanteissa sekä verotuksellisista näkökohdista on kuvattu konseptikilpailuun hyväksytyille osallistujille toimitettavassa sopimuskokonaisuudessa.



4.7 Pohjoiskortteleiden yhteisjärjestelyt

Pohjoiskortteleiden kaikkien kortteleiden välille laaditaan yhteisjärjestelysopimus. Tässä alueellisessa yhteisjärjestelysopimuksessa määritellään sekä rakentamisvaiheeseen että käytön aikaan liittyvät oikeudet ja velvollisuudet kortteleiden välillä. Yhteisjärjestelyin sovittavia asioita ovat mm. velvoiteautopaikkojen osoittaminen, yhteistilöjen toteutus ja ylläpito, osapuolia palvelevan kuntatekniikan sijoittaminen sekä asemakaavan edellyttämät yleiseen käyttöön tarkoitettut jalankulkureitit sekä kunnallistekniikan runkolinjat kytkeytyvät liittymäreitit.

Rakennuttajien tulee lisäksi sitoutua toteuttamaan toteutuskorttelikohtaisia yhteisjärjestelyitä yhdessä korttelin muiden rakennuttajien kanssa. Toteutuskorttelin asunto-osakeyhtiöiden välille tulee laatia yhteisjärjestelysopimus, jolla sovietaan mm. kortteliin kuuluvien yhteiskäyttöisten alueiden (AH-tontit) tai niiden välisten yhteisjärjestelyiden vastuunjaosta koskien mm. suunnittelua, toteutusta, käyttöä, ylläpitoa ja perusparannusten toteutusta.

Yhteistilöjen, vierasasuntojen sekä mahdollisten liiketilöjen osalta tarvittavat kirjaukset tulee viedä asuntöyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin.

Hiedanrannan maakellarin tillet. Kuva: Pasi Tiitola

4.8 Rakennushanketta koskeva vaatimuskokonaisuus

Rakennushanketta ja rakennuttajan suoritusvelvoitteita koskeva vaatimuskokonaisuus muodostuu kolmesta osa-alueesta: 1) rakentamista ohjaavista teknisistä vaatimuksista, 2) muista suunnitteluun ja toteutukseen liittyvistä vaatimuksista sekä 3) jälkiseurantaan ja -raportointiin liittyvistä vaatimuksista. Vaatimuskokonaisuuden avulla varmistetaan tavoitellun päästövähennystason, kestävän ja energiaviisaan rakennuskannan sekä monipuolisen asuntojakauman toteutuminen, rakennuttajien sitoutuminen suunnittelu- ja toteuttamisvaiheeseen sekä käytön aikaan liittyviin periaatteisiin ja BREEAM Communities -alue-sertifikaatin mukaisen kestävän ympäristön syntyminen. Lisäksi mahdollistetaan käytön aikaisen seurantatiedon kerääminen, hyödyntäminen ja esittäminen. Vaatimuskokonaisuudella tavoitellaan rakentamisen aikaisiin päästöihin noin 40 % vähennystä ja käytönaikaisiin päästöihin noin 5 % vähennystä suhteessa tämänhetkisen rakentamistavan mukaiseen päästötasoon. Rakennuksen elinkaaren aikaiseksi päästövähennykseksi on näin ollen arvioitu muodostuvan noin 20 %.

1. Rakentamista ohjaavat tekniset vaatimukset

- 1.1 Ilmavuotoluku*
- 1.2 Vähähiiliset betonirakenteet*
- 1.3 Rakenteiden käyttöikä*
- 1.4 LVIS-pääjärjestelmien kytkeminen keskitettyyn rakennusautomaatioon
- 1.5 Rakennuksen liittäminen Hiedanrannan data-alueeseen
- 1.6 Kulutustietojen sekä mahdollisen energian tuotannon ja varastoinnin mittaus
- 1.7 Lämpötilatietojen ja muiden mahdollisesti seurattavien olosuhteiden mittaus
- 1.8 Ilmanvaihtokoneen ominaissähköteho ja vesikiertoinen lämmityspatterit*
- 1.9 Vettä säästävät vesikalusteet
- 1.10 Käyttövesiverkoston painetaso
- 1.11 Huoneistojen pyyhekuivaimet
- 1.12 Kiinteistöjen ulkovalaistusratkaisut (Breeam Communities)
- 1.13 Asuinrakennuksen sisä- ja ulkotilojen akustinen laatu (Breeam Communities)

Rakentamista ohjaavat tekniset vaatimukset liittyvät rakenteellisiin ratkaisuihin, LVIS-järjestelmiin, laitteisiin, kalusteisiin ja varusteisiin sekä digitaalisiin järjestelmiin. Vaaditut tekniset ratkaisut ja järjestelmät ovat markkinoilla yleisesti tarjolla olevia, ja niiden päästö- ja kustannusvaikutukset on selvitetty, tarkoituksenmukaisuus arvioitu ja vaatimuskokonaisuuden toteutuskelpoisuus siten varmistettu.

Rakentamista ohjaavista teknisistä vaatimuksista voi tähdellä (*) merkittyjen vaatimusten osalta rakennuttaja esittää myös vaihtoehtoisen ratkaisun edellyttäen, että vastaavat päästövähennykset ovat saavutettavissa. Vaihtoehtoisen ratkaisun päästövaikutukset tulee osoittaa liitteen 3 mukaisella päästölaskennalla. Riippumatta päästölaskennan tuloksesta on kehitysyhtiöllä oikeus hyväksyä tai hylätä vaihtoehtoinen ratkaisu.

Muut suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät vaatimukset ohjaavat rakennushankkeen toteutumista toiminnallisesta näkökulmasta. Näillä vaatimuksilla varmistetaan alueelle Tampereen kaupungin asuntopolitiikan mukainen huoneistojakauma, sujuvat sopimisen edellytykset toteutuskortteleiden yhteisjärjestelyille, pääosa suoraan tontteihin ja asuinrakennuksiin kohdistuvista Breeam Communities -arviointijärjestelmän edellyttämistä kestävyyskriteereistä, työmaavaiheen kestävät ja vähäpäästöiset ratkaisut sekä kaupunginosatasoisen tietomallin toteuttaminen ja hyödynnettävyys.

Jälkiseurantaan ja -raportointiin liittyvien vaatimusten avulla mahdollistetaan kaupunginosatasoisen seurantatiedon tuottaminen, kerääminen ja esittäminen. Tavoitteena on saada vertailutietoa hankkeiden ominaisuuksien välisistä eroista tai yhtäläisyyksistä sekä ymmärrystä siitä, miten toteutunut tilanne vastaa suunnitteluvaiheessa tehtyjä laskelmia ja selvityksiä. Hiedanrannan kaupunginosan toteuttaminen on vuosikymmenien projekti, joten Hiedanrannan Kehitys Oy hyödyntää tietoja omassa työssään seuraavien osa-alueiden kehittämisessä. Osa tiedoista on tarkoitus myös julkaista, ja olla siten hyödynnettävissä sekä Hiedanrannan asukkaiden omassa toiminnassa että rakennetun ympäristön toimialalla yleisemminkin.

Rakennushanketta ja rakennuttajan suoritusvelvollisuutta ohjaavat vaatimukset on esitetty tarkemmin liitteessä 2: Vaatimuskokonaisuus.

2. Muut suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät vaatimukset

- 2.1 Rakennuksen ympäristösertifikaatti (Breeam Communities)
- 2.2 Rakennuksen hiilijalanjäljen laskenta
- 2.3 Vähäpäästöinen työmaa
- 2.4 Rakennusjätteen vähentäminen ja kierrättäminen (Breeam Communities)
- 2.5 Monipuolinen asuntotyyppijakauma
- 2.6 Toteutuskorttelin ja kaavakorttelin yhteisjärjestelyjen periaatteet
- 2.7 Asuntojen muokkauksmahdollisuudet (Breeam Communities)
- 2.8 Asuinrakennuksen ulkotilojen kasvillisuus (Breeam Communities)
- 2.9 Piha-alueiden huoltosuunnitelma (Breeam Communities)
- 2.10 Rakennushankkeen tietomalli

3. Jälkiseurantaan ja -raportointiin liittyvät vaatimukset

- 3.1 Rakennuksen energiatodistuksen toimittaminen
- 3.2 Rakennuskohtaisten kulutustietojen toimittaminen
- 3.3 Rakennuskohtaisten hoitovastike- ja asukasmäärätietojen toimittaminen

4.9 Suositeltavat ratkaisut ja toimenpiteet

Suosittelavat ratkaisut ja toimenpiteet täydentävät rakennushanketta koskevaa vaatimuskokonaisuutta. Niiden toteuttaminen on lähtökohtaisesti suositeltavaa Hiedanrannan tavoitteiden näkökulmasta, mutta kaikki kuvatut ratkaisut ja toimenpiteet eivät välttämättä sovellu yksiselitteisesti jokaiseen hankkeeseen tai tilanteeseen. Näin ollen jää rakennuttajan oman harkinnan varaan, mitä suosituksista hankkeessa toteutetaan. Suosituksia on ehdotettu seuraaviin aihepiireihin liittyen: toiminnallisuus ja yhteisöllisyys, teknisluotoiset suositukset sekä tiedontuottaminen. Suositeltavat ratkaisut ja toimenpiteet on kuvattu tarkemmin liitteessä 4.

1. Toiminnallisuuteen ja yhteisöllisyyteen liittyvät suositukset

- 1.1 Polkupyöräpysäköinnin toiminnallinen kehittäminen
- 1.2 Korttelipesula
- 1.3 Korttelisauna
- 1.4 Rakennusvihreän toteuttaminen
- 1.5 Päästötön kiinteistösähkö

2. Teknisluotoiset suositukset

- 2.1 Kestävät materiaalit piharakentamisessa
- 2.2 Yliämpenemisen hillitseminen
- 2.3 Rakennuksen materiaalipassi
- 2.4 A-energialuokka
- 2.5 Ikkunoiden U-arvo
- 2.6 Kodin kiinteiden sähkölaitteiden energialuokka

3. Tiedontuottamiseen liittyvät suositukset

- 3.1 Asuntojen ennakko- ja myyntitietojen sekä vuokrahakemuslukumäärätietojen toimittaminen
- 3.2 Yhdisteltävien asutuskonseptien toteutumistilanteen tietojen toimittaminen

5 TAMPEREEN KAUPUNGIN OHJAUS

5.1 Asemakaava- ja rakennuslupaprosessi sekä laaturyhmä

Rakennushankkeiden viranomaisohjaus tapahtuu Tampereen kaupungin toimesta mm. asemakaavakartalla, -määräyksillä ja rakentamistapaohjeella sekä laaturyhmän työskentelyn ja rakennuslupakäsittelyn kautta. Asemakaavaprosessi on tällä hetkellä kaavaehdotusvaiheessa ja suunnitelmien sisältö liiteaineistoinen päivittyä ja tarkentuu konseptikilpailun aikana kaavaprosessin edetessä. Asiaa on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2.2 Asemakaavatilanne.

Tampereen kaupunki myöntää rakennusluvut asemakaavan mukaisille hankkeille normaalin viranomaisohjauksen mukaan. Tampereen kaupunki on myös suunnitellut perustavansa Hiedanrannan kaupunginosan rakennushankkeiden käsittelyä varten laaturyhmän, joka antaa ohjausta esimerkiksi hankkeiden kaupunkikuvalliseen ja toiminnalliseen laatuun liittyvissä asioissa ennen rakennusluvan jättämistä sekä lupaprosessin aikana. Alueen rakennuttajien tulee osallistua laaturyhmätyöskentelyyn kaupungin edellyttämällä tavalla.

5.2 Kaupunkikuvalliset ja muut laadulliset vaatimukset

Kaupunkikuvaan ja rakennushankkeen muihin laadullisiin seikkoihin liittyvät vaatimukset on esitetty Pohjoiskorttelien asemakaavaluonnoksessa ja rakentamistapaohjeessa, ja ne päivittyvät ja täsmentyvät konseptikilpailun aikana nähtäville asetettavassa kaavaehdotusaineistossa. Kaupunkikuvallisissa vaatimuksissa korostetaan erityisesti julkisivujen ja katuympäristön laadukkuutta, värikkyyttä ja vaihtelevuutta sekä tehtaan hengen heijastumista alueen arkkitehtuurissa. Myös historiallisten maamerkkien erottuvuus, näkymät ja pihapiirien suunnittelun periaatteet ovat tärkeässä roolissa Hiedanrannan kaupunkikuvallisessa kehittämisessä.

Alueen suunnittelussa tulee myös huomioida Tampereen kaupungin viherkerroin-työkalu sekä auto- ja polkupyöräpysäköinnin veloitteipaikkojen normit, jotka on esitetty kaavaluonnoksessa. Lisäksi konseptikilpailun aikana valmistuu Tampereen kaupungin teettämänä Hiedanrannan ja Lielahden kaupunkikuvallinen visio, joka ilmentää laajemman alueen kaupunkikuvallisia periaatteita.

6 KILPAILUOHJELMAN LIITTEET

Liite 1: Kilpailukohteet

Liite 2: Vaatimuskokonaisuus

Liite 3: Hiilijalanjäljen laskentaohje vaihtoehtoiseen konseptiin

Liite 4: Suositeltavat ratkaisut ja toimenpiteet

Liite 5: Rakennettavuus, pilaantuneet maat ja Hiedanrannan Kehitys Oy:n toteuttama esirakentaminen

Liite 6: Teemakuvaukset ja arviointiperusteet

LINKIT:

Asemakaava 8793 luonnosaineisto

<https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8793>

Hiedanrannan alueen asemakaavoja

<https://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaupunkiymparisto-uudistuu/hiedanranta/hiedanrannan-alueen-suunnittelu-ja-kaavoitus>

Hiedanrannan yleissuunnitelma

https://www.tampere.fi/sites/default/files/2022-05/hiedanranta_yleissuunnitelma_saavutettava_suomeksi.pdf

Raitiotien ohjeet raitiotien läheisyydessä työskentelyyn

<https://www.tampereenratikka.fi/ammattilaisille/>

Hiedanrannan taideohjelma

<https://hiedanranta.fi/hiedanrannan-taideohjelma-julkistettu/>

HIEDANRANTA

Pohjoiskortteleiden "tontinluovutus" -konseptikilpailu

