

HIEDANRANTA – TULEVAISUUDEN KESTÄVÄ JA FIKSU KAUPUNGINOSA



Hiedanrannan
Kehitys Oy 

Hiedanrannan Kehitys Oy



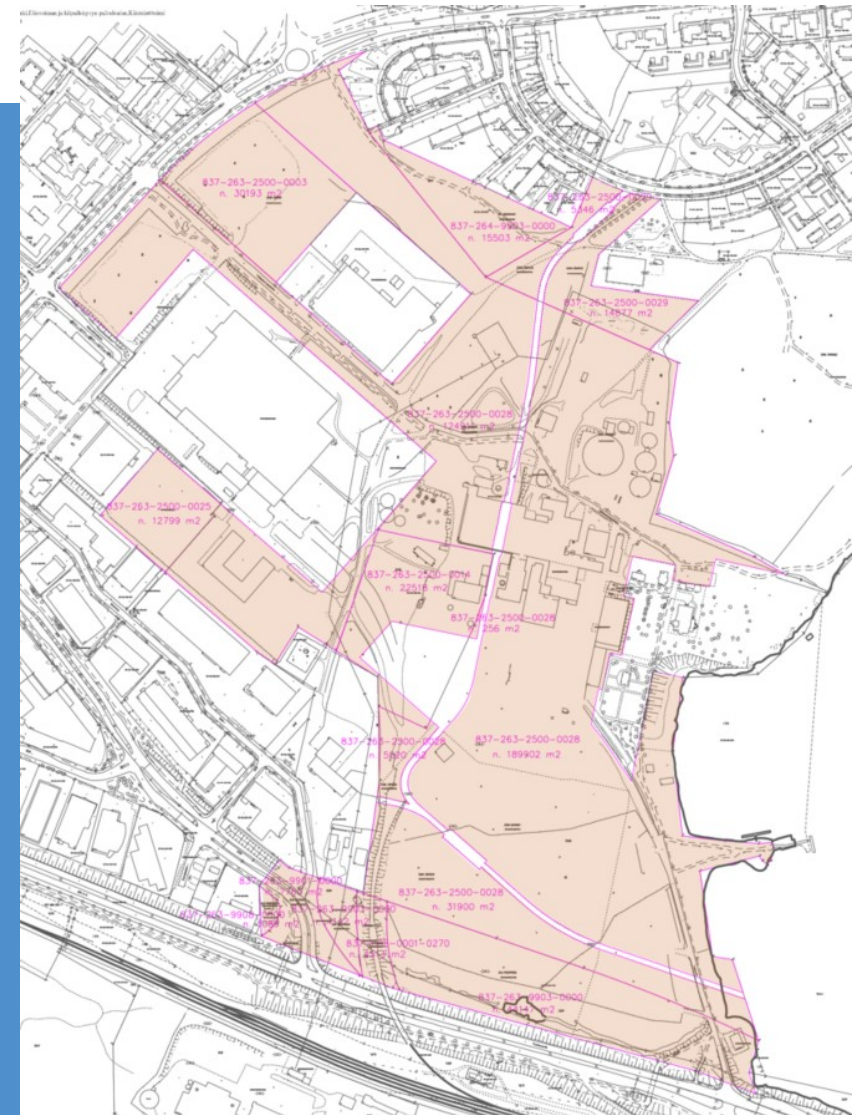
Missä mennään?

- Hiedanrannan yleissuunnitelma hyväksytty 6/2020
- Raitiotien osa 2 toteutuspäätös 10/2020
 - Osa 2B Santalahti- Lentävänniemi voidaan toteuttaa, kun järvitäytön vesilupa on lainvoimainen
- Hiedanrannan Kehitys Oy:n yhtiörakenteen muutos 1/2021
- Ensimmäinen asemakaava vireille 2/2021
- Vaitinaron eritasoliittymän kehittämisen tiesuunnitelma MAL-sopimuksessa 2020-2023



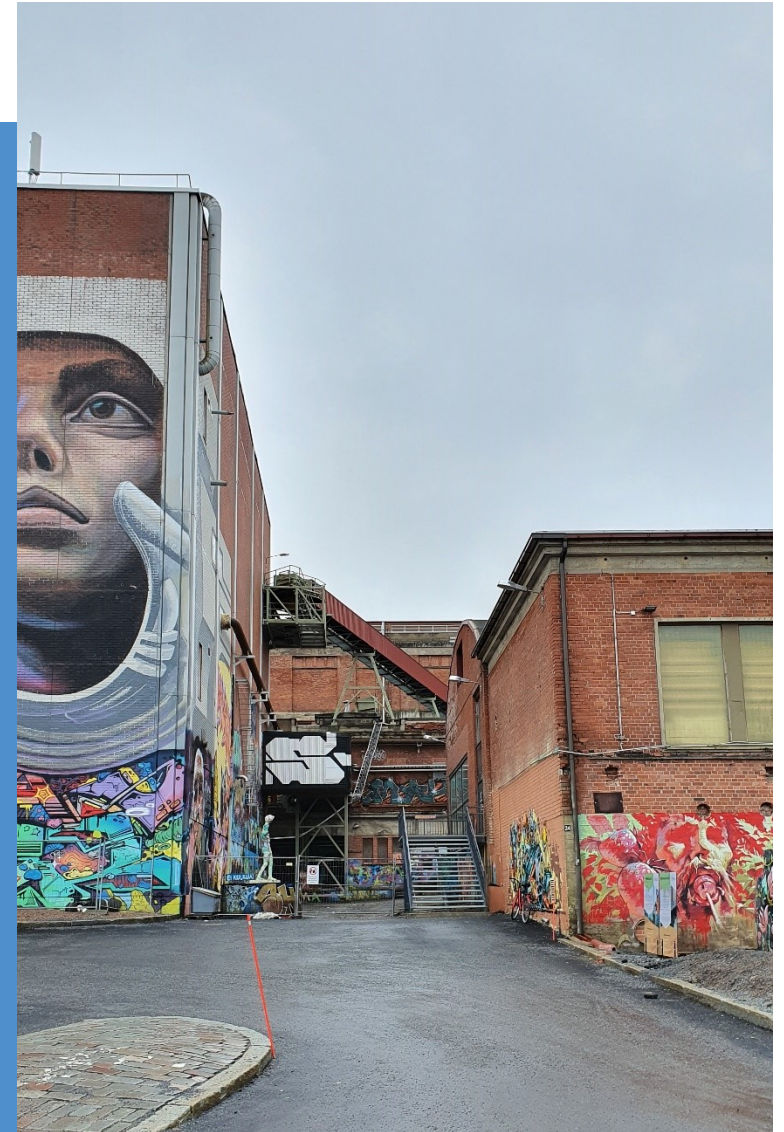
Hiedanrannan Kehitys Oy

- Omistaja Tampereen kaupunki 100%
- Toimii markkinoilla
- Julkinen hankintayksikkö
- Omistaa Hiedanrannan maa-alueet ja rakennukset
- Kehittää omaa maaomaisuuttaan kiinteistöliiketoiminnan keinoin
- Rahoitus perustuu tontinmyyntituloihin sekä lainarahoitukseen



Yhtiöittämisen tavoitteet

- Hiedanrannan kaupunginosan edellyttämien investointien irrottaminen kaupungin budjetista
- Hiedanrannan toteutuksen resursointi peruskaupungin organisaation ulkopuolella
- Hiedanrannan tavoitteiden mahdollistaminen kiinteistöliiketoiminnan keinoin



Hiedanrannan toteutus



Hiedanrannan kaupunginosan toteutus

- Hiedanrannan Kehitys Oy omistaa Hiedanrannan maa-alueet ja tehtaan
- Yhtiö hakee asemakaavamuutoksia vaiheittain omistamiensa alueiden kehittämistä varten
- Asemakaavoituksen sopimuskorvauksen suorittamisesta Kaupunginvaltuusto on päättänyt poikkeusjärjestelystä
 - Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan oman alueensa kadut, puistot, hulevesijärjestelmät ja muut yleiseen käyttöön tulevat alueet ja rakenteet
 - Valmiiksi rakennetut käyttöönottovalmiit alueet luovutetaan sopimuskorvauksena kaupungille
 - Yhtiö luovuttaa myös kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon osoitettavat tontit



Hiedanrannan tehdas

- Tehtaan toiminta päättyi 2008
- Kaupunki osti koko alueen tehdasrakennuksineen 2014
- Alue avattiin yleisölle 2015 ja Hiedanrannan omaehtoinen toiminta, yhteisöllisyys ja kulttuuritoiminta on keskittynyt tehtaan ja kartanon ympäristöön
- Tehdasrakennukset ovat huonokuntoisia
- Tehtaaseen ja kartanoon on tavoitteena muodostaa kulttuurin ja tapahtumien keskittymä
- Hiedanrannan Kehitys Oy vastaa tehtaan kehittämisestä uuteen käyttöön konseptikehityksen lisäksi myös ankkuritoimijoiden sopimusten ja investointien osalta
- Tehtaaseen haetaan mukaan kumppani ja uusi omistaja, mutta myynnin vaihe, aikataulu ja toteutusmalli päätetään myöhemmin
- Tehtaan kehittämisestä tavoite aloittaa markkinavuoropuhelu 2021 lopussa tai 2022 alkupuolella

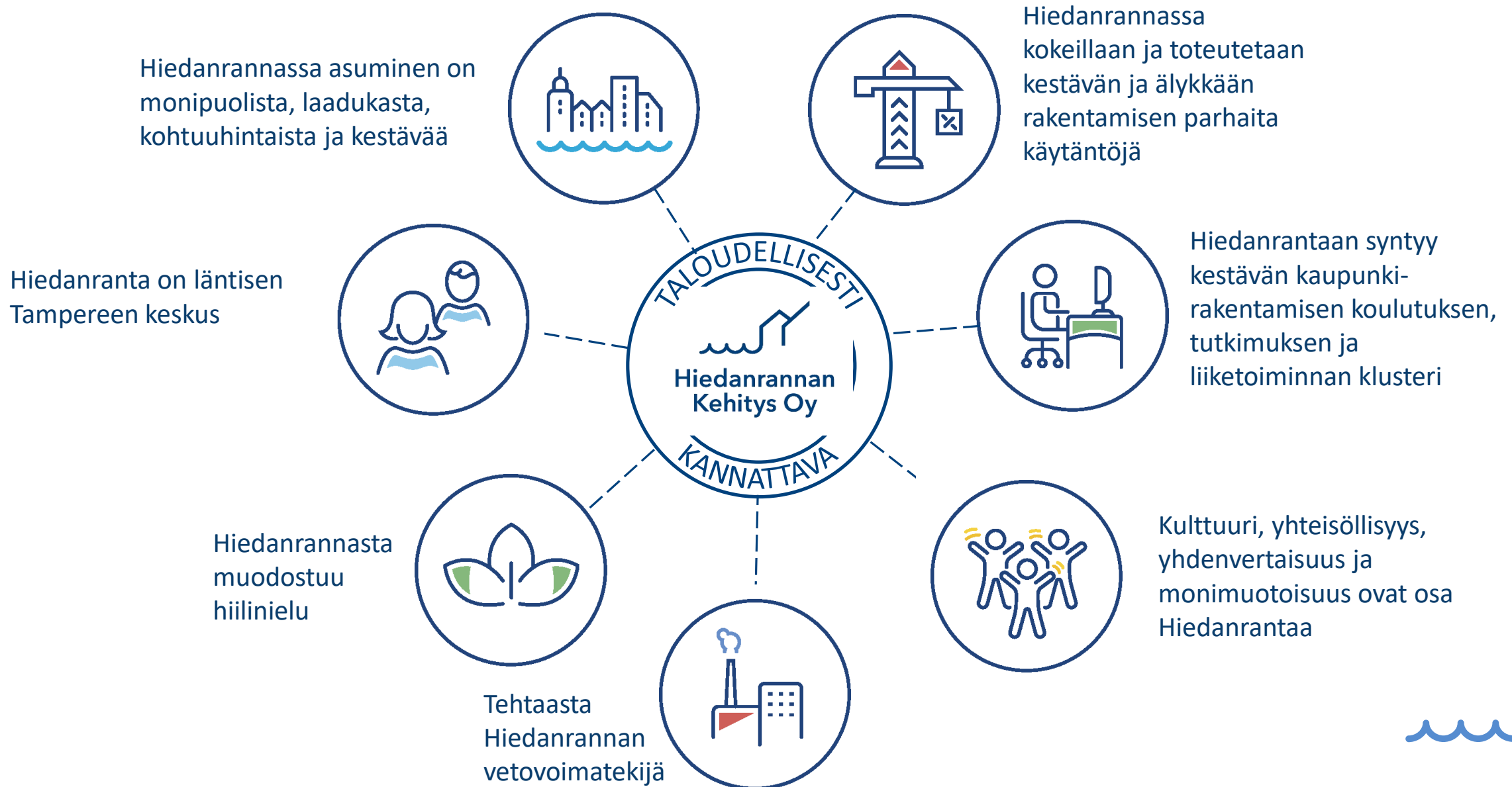


Tavoitteet



TAVOITTEET

HIEDANRANNAN KEHITYS OY ON VASTUULLISEN KAUPUNKIRAKENTAMISEN EDELLÄKÄVIJÄ



Toimintamalli

Alustavia periaatteita



Tavoitteiden saavuttaminen

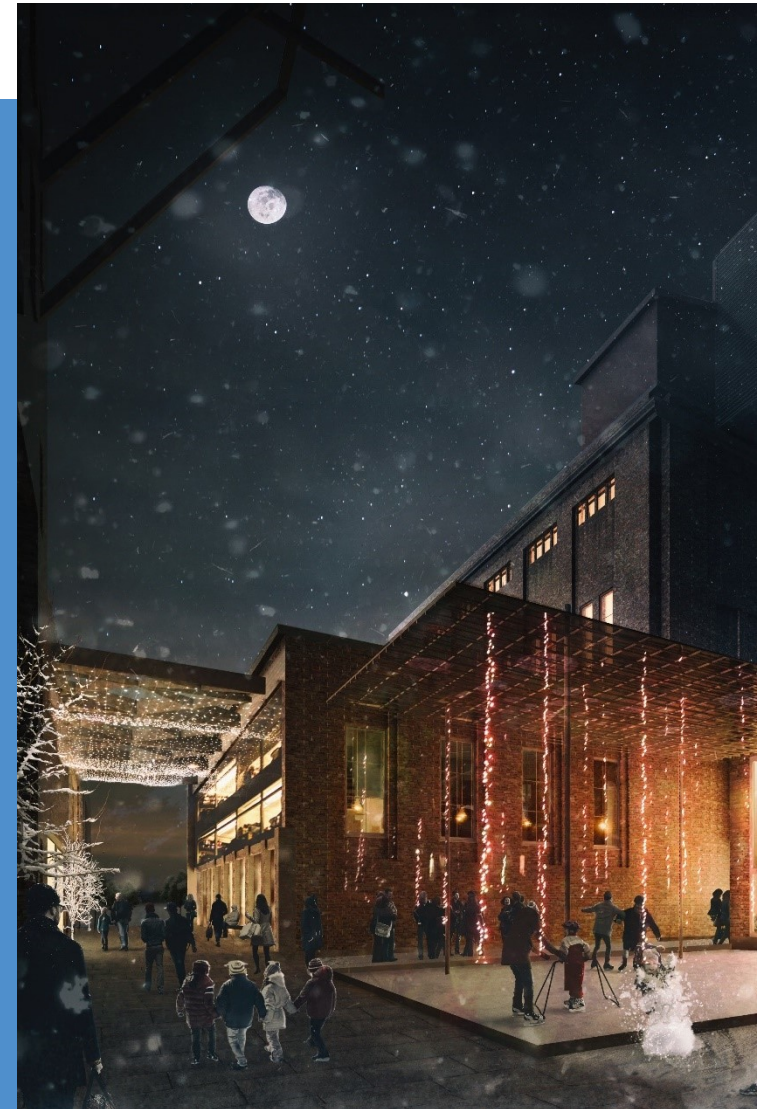
- Hiedanrannan yleissuunnitelma toimii maankäytön suunnittelun ja toimintojen sijoittelun lähtökohtana
- Tavoitteiston saavuttaminen edellyttää tonttikohtaisia, korttelikohtaisia, useiden kortteleiden yhteisiä ja koko alueen yhteisiä ratkaisuja
- Hiedanrannan Kehitys Oy toimii mahdollistajana ja integraattorina useiden kortteleiden ja koko alueen tasoissa ratkaisuisa
- Tontteja ostavat rakennuttajat vastaavat tonttikohtaisista ja korttelikohtaisista ratkaisuista



Hiedanrannan Kehitys Oy toimintamalli

Alustavia toimintaperiaatteita

- Keskitetty pysäköinti Hiedanrannan Kehitys Oy:n vastuulla
- Hiedanrannan Kehitys Oy toimii sijoittajana kivijalkaliiketoiltoille
- Keskitetyt tilat ja palvelut alueen yhteisen yhtiön kautta, jonka perustamisesta ja hallinnoinnista vastaa Hiedanrannan Kehitys Oy, esim.
 - Tilat alueen asukkaiden yhteiskäyttöön, kuten esim. kokoontumis-, harraste-, kierrätys-, lainaus-, tavaralogistiikka-, askartelu-, soitto-, polkupyöräpysäköinti-, jne. -tilat
 - Palvelut alueen asukkaiden yhteiskäyttöön, kuten yhteiskäyttöauto, -pyörä, -työkalu, -harrasteväline, -peräkärry, -vene, -jne. -palvelut
 - Julkisen taiteen toteutus



Alueen ratkaisuja työn alla

- Alueen energiaratkaisu
 - Tavoitteena osin alueella tuotettu energia jo ensimmäisessä rakennusvaiheessa
 - Hiedanrannan Kehitys Oy ei toimi energiantuottajana, mutta hakee alueellisen ratkaisuihin kumppaneita
- Jätehuollon toimintamalli
 - Selvitystyö ja vertailu käynnissä imuputkikeräyksen ja keskitetyn lähikeräyksen välillä
- Nollakuidun käsittely ja rajoitteet
 - Lähtökohtaisesti nollakuitu ei rajaa rakentamisen mahdollisuuksia sen enempää Hiedanrannassa kuin Niemenrannan tai Halkoniemenkään alueilla
 - Näsijärven nollakuidun hyötykäytön mahdollistavaa ratkaisua ei ole onnistuttu toistaiseksi varmistamaan
 - Yleissuunnitelman mukaisten uimarantojen ja venesatamien toteuttamisedellytykset varmistetaan



Tonttien myynti

Alustavia periaatteita



Tonttimyynnin periaatteet

- Yhtiön tonttien myynti ei ole sidoksissa eikä vaikuta kaupungin tonttien varaamisen edellytyksiin
- Koko alueen tonteista 30% myydään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon
- ARA-tontit varataan ja myydään suoraan ARA-toimijoille
- Loput tontit myydään pääsääntöisesti hintakilpailuilla vapaarahoitteiseen tuotantoon
- Yhtiö myy tontteja myös määritetyn hinnan pohjalta ja ostajan valinta voidaan tehdä muilla hankekriteereillä, esim. puurakentaminen, ryhmärakennuttaminen, osuuskuntamuotoiset hankkeet, rakennusosien uusiokäyttö, erityisryhmien asuminen, arkkitehtuuri
- Tavoitteena on varmistaa asuntojen kohtuuhintaisuus, monipuolinen asuntojakauma sekä erilaiset omistus-, rahoitus- ja asumismuodot
- Hiedanrannan Kehitys Oy selvittää lisäksi mahdollisuuden tarjota myös vuokratontteja



Ensimmäinen kilpailu

- Tehtaan pohjoispuolelta kolme korttelia tarjouskilpailuun syksyllä 2021
- Alustavasti tontteja myydään 12 kpl yhteensä kuudelle eri tarjoajalle tarjoushinnan perusteella
- Myynti etenee periaatteella varaus-kiinteistökaupan esisopimus-lopullinen kiinteistökauppa
- Tontin ostaja pääsee valmistelemaan hankettaan ja Hiedanrannan Kehitys Oy:n kumppaniksi jo kaavaprosessin aikana
- Tontin ostaja sitoutuu ehtoihin, jotka koskevat rakennuksen suunnittelu- ja toteutusratkaisuja ja joiden tavoitteena on minimoida mm. energiankulutusta ja päästöjä
- Ehdoksi asetettavat ratkaisut määritetään kevään 2021 aikana



Ensimmäinen kilpailu

- Rakentamiselle asetetaan lisäksi esim.
 - Kaupunkikuvalliset vaatimukset
 - Asuntojakaumaa koskevat vaatimukset
 - Rakentamistapaohje
- Rakennuttaja sitoutuu lisäksi esim.
 - Toteuttamaan korttelikohtaisia yhteistiloja yhdessä korttelin muiden rakennuttajien kanssa
 - Keskitetyn pysäköinnin toteutusmalliin
 - Alueen yhteisten tilojen, palveluiden ja julkisen taiteen toteutusmalliin
 - Kivijalkaliiketilojen toteutusmalliin



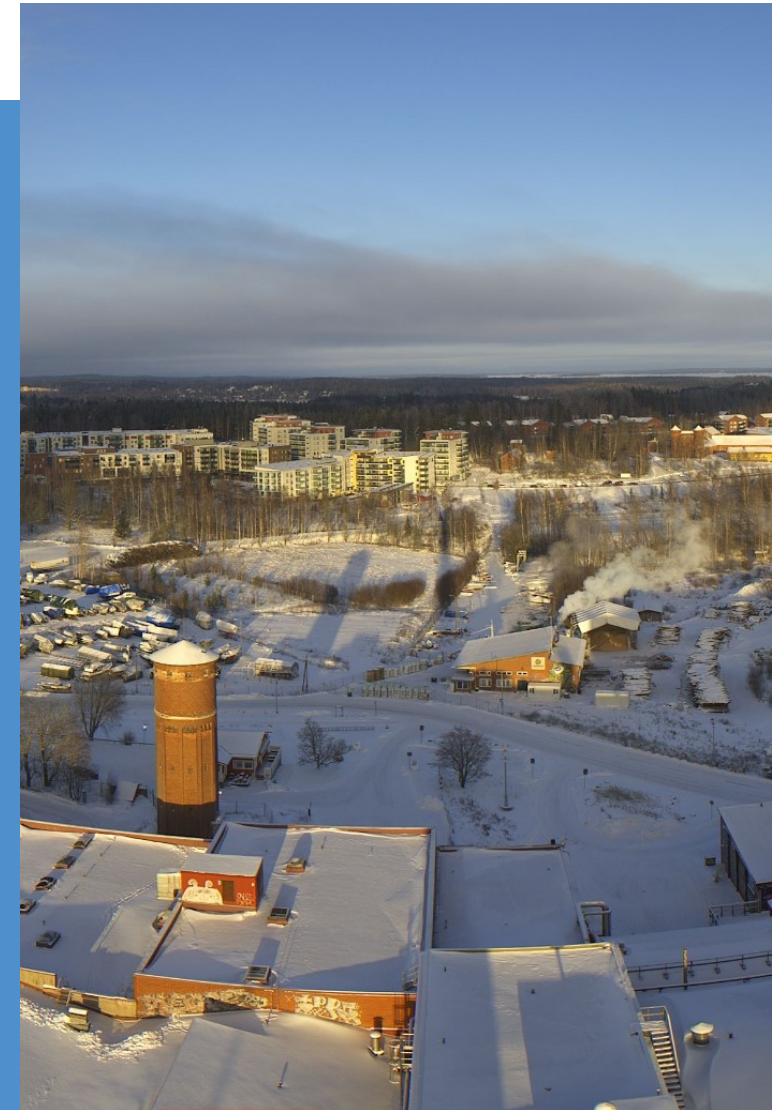
Tontinluovutusehtojen määrittäminen

Alustavia periaatteita



Tontinluovutusehdot valmistelu

- Hiedanrannan Kehitys Oy laatii tontinluovutusehdot kevään 2021 aikana
- Ehtoihin tulee konkreettisia rakentamista koskevia vaatimuksia, joilla vähennetään erityisesti energiankulutuksesta ja rakentamisesta aiheutuvia hiilipäästöjä
- Ehtoja laadittaessa yhtiö selvittää vaatimusten
 - rakennushankkeelle aiheuttamat kustannukset
 - vaikutukset asuntojen myyntihintoihin ja vastikkeisiin
 - saavutettavat vähennykset päästöihin sekä rakentamisen että elinkaaren aikana
- Selvityksen tekemiseen yhtiö hakee kumppaniksi 5-7 rakennusliikettä laskemaan vertailtavien rakentamiseen kohdistuvien ratkaisujen/vaatimusten kustannusvaikutukset
- Kumppanit eivät saa selvitykseen osallistumisesta korvausta tai etuisuutta tontteihin



Hiedanrannan Kehitys Oy



Sami Ahokas

hankekehitysjohtaja
puhelin +358 40 069 6842
sami.ahokas@hiedanranta.fi

Lasse Alkula

kiinteistöpäällikkö
puhelin +358 50 324 8156
lasse.alkula@hiedanranta.fi

Eeva Hakala

projekti-insinööri
puhelin +358 45 138 9989
eeva.hakala@hiedanranta.fi

Riikka Hannelius

talous- ja hallintojohtaja
puhelin +358 40 563 0060
riikka.hannelius@hiedanranta.fi

Matti Huhta

viestintä- ja markkinointipäällikkö
puhelin +358 50 563 3399
matti.huhta@hiedanranta.fi

Hilja Lappalainen

hallintokoordinaattori
puhelin +358 50 409 7761
hilja.lappalainen@hiedanranta.fi

Mikko Leinonen

toimitusjohtaja
puhelin +358 50 520 0395
mikko.leinonen@hiedanranta.fi

Saara Melama

suunnittelujohtaja
puhelin +358 50 543 2778
saara.melama@hiedanranta.fi

Reijo Väliharju

infra- ja kehitysjohtaja
puhelin +358 50 388 0901
reijo.valiharju@hiedanranta.fi

Kiitos!

