

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **§ 61**

### **Asuntotonttien 837-037-5727-4 ja -6 vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Asunto Oy Tampereen Hipunraitin Helmi -nimiselle yhtiölle**

TRE:7068/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Virpi Ekholm

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### **Lisätietoja päätöksestä**

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.  
sukunimi2@tampere.fi

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### **Eriävä mielipide**

Riina-Eveliina Eskelinen ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen, joka liitetään pöytäkirjan liitteeksi.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### **Päätösehdotus**

Tontille 837-037-5727-4 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 420,94 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 8 200 euroa).

Tontti 837-037-5727-4 vuokrataan TA-Asumisoikeus Oy:lle.

Tontti 837-037-5727-6 vuokrataan TA-Asumisoikeus Oy:lle (1294/2700) ja Asunto Oy Tampereen Hipunraitin Helmi -nimiselle yhtiölle (1406/2700).

TA-Asumisoikeus Oy:n määröosan (1294/2700) elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 467,61 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 9 109 euroa).

Asunto Oy Tampereen Hipunraitin Helmen määröosan (1406/2700) elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 808,37 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 15 747 euroa).

Tonttien 837-037-5727-4 ja 6 vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta (1.5.2019–30.4.2079).

Muuten vuokrauksissa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

#### **Kokouskäsitely**

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Riina-Eveliina Eskelinen esitti asian pöydälle jättämistä. Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

### **Perustelut**

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi ja maankäytön suunnittelu järjestivät 25.6.2015–14.10.2015 avoimen korttelikilpailun Linnainmaan uudelle asuinalueelle.

Kilpailun kohteena oli Linnainmaan asemakaavaluonnoksen nro 8559 aloituskortteli 5727. Tarkoituksena oli löytää työryhmiä, jotka pystyvät kilpailukorttelin laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen ja joiden kanssa kaupunki jatkaa asemakaavaluonnoksen kehittämistä asemakaavaehdotukseksi.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kortteliin kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaita, rakennus- ja asuntotyypeiltään monipuolisia sekä innovatiivisia asumisratkaisuja. Tavoitteena on, että kilpailu- ja asemakaava-alueelle rakennetaan monipuolisesti eri hallintamuodon asuntoja (omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja).

Korttelikilpailun tavoitteena oli löytää aloituskortteliin useampia (2–4 kpl) toteuttajia ja mahdollistaa alueen toteuttaminen pienempinä toteutusyksiköinä. Useampi toteuttaja tuo mukanaan myös useampia suunnittelijoita ja erilaisia suunnitteluratkaisuja.

Kilpailuun jätettiin 12 ehdotusta. Tuomaristo katsoi, että vaikka kilpailun yleinen taso oli hyvä, mikään ehdotuksista sellaisenaan ei vastannut kaikkia asetettuja tavoitteita.

Parhaaksi arvioitiin ehdotus ”Elonkorjuulla”. Ehdotus vastasi parhaiten kilpailun tavoitteisiin kaupunkimaisen pientalorakentamisen osalta ja ehdotus on taitavasti laadittu. Ratkaisu vaikuttaa toteuttamiskelpoiselta ja kohtuuhintaiselta.

Toiseksi parhaaksi arvioitiin ehdotus ”Lili Linné”. Ehdotus kehittää kiinnostavasti kaupunkimaisen pientaloasumisen talotyyppistöä ja sopii mittakaavaltaan hyvin kilpailualueelle.

Ehdotusten nimikuoria avatessa tekijöiksi todettiin:

Elonkorjuulla: Lujatalo Oy, pääsuunnittelijana Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy.

Lili Linné: Arkta Rakennuttajat Oy ja TA-Asumisoikeus Oy, pääsuunnittelijana Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & Co Oy.

Asemakaavatyötä jatkettiin yhdessä voittaneiden työryhmien kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 14.8.2017 § 216 mutta kaavasta valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitukset hylättiin ja kaava sai lainvoiman 21.8.2018.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Kaavan vahvistumisen jälkeen työryhmät ovat viimeistelleet suunnitelmiaan ja käyneet esittämässä niitä kiinteistötoimelle, kaavoitukseen, rakennusvalvontaan sekä kaupunkikuvatoimikunnalle.

Lujatalo Oy kilpailun voittajana valitsi kehitettäväkseen tontit 837-037-5727-1 ja 2. Arkta Rakennuttajat Oy:n, nykyisin Arkta Rakennus Oy, ja TA-Asumisoikeus Oy:n suunnitelmia on sovitettu tonteille 837-5727-4 ja 6. Yhtiöiden autopaikat sijoittuvat korttelissa oleville pysäköintitonteille 837-037-5727-3 ja 5.

Arkta Rakennus Oy ja TA-Asumisoikeus Oy ovat pyytäneet tonttien 837-037-5727-4 ja 6 vuokraamista pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla siten, että tontin 4 vuokramies olisi TA-Asumisoikeus Oy ja tontin 6 vuokramiehenä olisivat TA-Asumisoikeus Oy (1294/2700) Arkta Rakennus Oy:n perustama yhtiö Asunto Oy Tampereen Hipunraitin Helmi (1406/2700).

TA-Asumisoikeus Oy:n osuus toteutetaan valtion pitkällä korkotuella ja Arkta Rakennus Oy:n osuus vapaarahoitteisena.

Tonteille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontit yhtiöille 1.5.2019 alkaen.

Asuinrakennusten korttelialuetta (A) olevan tontin 837-037-5727-4, Hipunraitti 1, pinta-ala on 1 801 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 950+yht.50 k-m<sup>2</sup>. Autosuoja- ja taloustiloille on varattu rakennusoikeutta 150 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Linnainmaa sijaitsee ns. kolmosvyöhykkeellä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa, joten hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n kyseiselle alueelle rivitalotontille hyväksymää ja Asunto- ja kiinteistölautakunnan 28.3.2018 vahvistamaa 205 euron kerrosneliömetrihintaa. Näin tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 8 200 euroa (pääoma-arvo 205 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 420,94 euroa vuodessa.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevan tontin 837-037-5727-6, Hipunraitti 5, pinta-ala on 1 870 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 650+yht 50. Lisäksi taloustiloille on rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi rakentaa neljä-viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontin hinnoittelussa tulisi käyttää määräosan (1294/2700) osalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kyseiselle alueelle asuinkerrostalotontille hyväksymää ja Asunto- ja kiinteistölautakunnan 28.3.2018 vahvistamaa 176 euron hintaa, jolloin määräosan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 9 109 euroa (pääoma-arvo 227 744 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 467,61 euroa.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Vapaarahoitteisen määräosan (1406/2700) osalta hinnoittelussa tulisi käyttää 280 euron kerrosneliömetrihintaa, jolloin määräosan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 15 747 euroa (pääoma-arvo 393 680 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 808,37 euroa.

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia ja keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018. Tonttien vuokra-aika tulisi olla 60 vuotta.

Esitettyjen suunnitelmien mukaan asuintonttien pysäköintipaikat on osoitettu tonteille 837-037-5727-3 ja 5. Niiden vuokraamisesta valmistellaan erilliset kiinteistöjohtajan päätökset.

Tonttien tulevat vuokralaiset ovat tietoisia siitä, että alueen kunnallistekniikka rakentuu pääosin vuoden 2020 aikana. Vuokralaisten tulee yhteen sovittaa talojen rakentaminen kunnallistekniikan rakentamisen kanssa. Asuinkerrostalotontille osin sijoittuvien meluvallin, kevyen liikenteen väylän ja mahdollisten johtojen siirtämisestä /poistamisesta on sovittava kaupungin kanssa ennen tonttien rakentamisen aloittamista.

### **Tiedoksi**

Arkta Rakennus Oy, TA-Asumisoikeus Oy, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

### Liitteet

1 Riina-Eveliina Eskelisen eriävä mielipide

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Nähtävänä 29.4.2019  
[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.4.2019.

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere  
29.04.2019

Minna Kareinen  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§61

### Oikaisuvaatimusohje

#### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

#### Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki  
Kirjaamo  
Aleksis Kiven katu 14-16 C, PL 487  
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.