

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 53

### Asuntotontin 837-65-7134-15 (Hervanta) vuokraaminen Setlementtiasunnot Oy:lle ja Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 -nimiselle yhtiölle

TRE:1358/10.00.03/2024

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi

#### Valmistelijan yhteystiedot

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

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Heinämäki Anna-Kaisa, Johtaja

#### Päätösehdotus

Tontille 837-65-7134-15 vahvistetaan vapaarahoitteen tuotannon (yksi k-m<sup>2</sup>) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 0,81 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 18,60 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (3 154 k-m<sup>2</sup>) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 566,03 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 35 956 euroa).

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 285 euron kerrosneliömetrihintaan. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen, 2012/21 /EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (465 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta (1.5.2024 – 30.4.2084).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Tontti 837-65-7134-15 vuokrataan Setlementtiasunnot Oy:lle (Y-tunnus 1594764-3) (3154/3155) ja Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 (Y-tunnus 3397995-6) (1/3155) -nimiselle yhtiölle.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

### Perustelut

Setlementtiasunnot Oy ja Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1/Hartela Pirkanmaa Oy ovat pyytäneet tontin 837-65-7134-15 vuokraamista pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Kyseinen tontti sijaitsee Hervannassa asemakaavamuutoksen nro 8603 mukaisella alueella, joka sijoittuu Hervannan pohjoisosaan Hervannan valtavyälän molemmin puolin seitsemän kilometriä Tampereen keskustasta etelään. Alueella on ollut polttoaineen jakeluasemia ja pysäköintialueita, joille sijoittui lähiympäristön asuinkortteleiden autopaikkoja.

Tampereen kaupunki järjesti alueen suunnittelusta ideakilpailun vuonna 2017. Tarkoitus oli ratkaista maankäytön yleiset suuntaviivat asemakaavoituksen pohjaksi ja löytää yhteenliittymiä, jotka pystyvät jatkamaan korttelien kehittämistä laadukkaaseen toteutukseen asti yhteistyössä kaupungin kanssa.

Ideakilpailun painopiste oli kaupunkisuunnittelussa ja korttelitasoisessa suunnittelussa sekä asumisen monimuotoisuuden varmistamisessa. Tavoitteena oli myös uudistaa asuinkerrostaloasumisen konsepteja sekä luoda raikkaita ideoita ja toteutuksia erikokoisten kotitalouksien ja perheiden asumiselle.

Asunto- ja kiinteistölautakunta päätti 12.9.2017 § 29, että yhteistyökumppaneiksi valitaan "Keinutaan" ja "Pons-Hervannan sillat" -töiden tekijäryhmät. Päätöksen mukaan kaupunki tulee luovuttamaan rakennusoikeutta suunnittelualueelta "Keinutaan"- työn pohjalta Hartela Länsi-Suomi Oy:lle tai sen osoittamille yhtiöille ja "Pons-Hervannan sillat" -työn pohjalta Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Setlementtiasunnot Oy:lle tai niiden osoittamille yhtiöille, kun Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueelle yhteistyössä laadittu asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja asemakaavamuutoksen mukaiset tontit on muodostettu ja rekisteröity.

Mainittakoon, että Hartela Länsi-Suomi Oy:ssä on toteutettu osittaisjakautuminen, minkä seurauksena Pirkanmaalla rakennusliiketoiminta on siirretty Hartela Pirkanmaa Oy:öön.

Skanska Talonrakennus Oy on sittemmin luopunut hankkeesta.

Setlementtiasunnot Oy:lle on toteutussopimusten mukaan ollut varattuna tontti 837-65-7134-15. Toteutussopimuksen mukaan tontin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

asuinrakennusoikeus on toteutettava MAL4-sopimuksen mukaisena kohtuuhintaisena asuntotuotantona. Setlementtiasunnot Oy on ilmoittanut toteuttavansa hankkeen valtion pitkän korkotuen asuntotuotantona.

Tontille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontti hakemuksen mukaisesti Setlementtiasunnot Oy:lle (3154/3155) ja Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 -nimiselle yhtiölle (1/3155) 1.5.2024 alkaen.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta olevan tontin 837-65-7134-15, Afrikanpiha 3/Hervannan valtaväylä 68, pinta-ala on 1 048 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 155 k-m<sup>2</sup>. Tontille tulee kaavan mukaan rakentaa kuusi- ja seitsemänkerroksisia asuinrakennuksia.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus ja alueen aikaisempi hinnoittelu tulisi vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käyttää 465 euron kerrosneliömetrihintaa.

Valtion tukeman tuotannon osalta hinnoittelussa tulisi käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, ARAn, hyväksymää hintaa. Hervanta sijaitsee ARAn aluejakokartassa ns. kolmosvyöhykkeellä, jossa ARA:n 9.6.2022 hyväksymä (Akila 17.8.2022 § 115) AK-tontin kerrosneliömetrihintaa on 285 euroa.

Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston päätöksen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (465 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Näin ollen tontille saadaan tämänhetkinen vuosivuokra ja elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra seuraavasti:

	Vuosivuokra/ euroa	Perusvuokra/ euroa	Pääoma- arvo/ euroa
Vapaarahoitteinen (yksi k-m <sup>2</sup> )	18,60	0,81	465
ARA, pitkä korkotuki (3 154) k-m <sup>2</sup> )	35 956,00	1 566,03	898 890

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2296 pistettä /v. 2023). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Toteutus sopimuksen mukaan tontille 837-65-7134-15 rakennettavien asuntojen lukumäärästä enintään 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 40 m<sup>2</sup>. Asuntokokojakauman ja keskipinta-alan toteutuminen pitää osoittaa tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä koko kaavatontin osalta. Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai erityisryhmille rakennettavat asunnot. Asukasryhmän kohdentuminen opiskelijoihin tai muihin erityisryhmiin pitää osoittaa sopimuksin.

Mahdolliset yhdistettävät asunnot voidaan kaupungin harkinnan mukaan, kokonaisuus huomioiden laskea mukaan perheasuntojen lukumäärään, mikäli kaksi vierekkäistä asuntoa yhdistämällä muodostuu vähintään kahden makuuhuoneen perheasunto, ja mikäli asuntojen yhdistäminen talon elinkaaren aikana on mahdollistettu esimerkiksi yhtiöjärjestyksellä (lunastusoikeus).

Tontinkäyttösuunnitelma tontin 837-65-7134-15 osalta on esitetty ja hyväksytty kaupunkikuvatoimikunnassa.

Pysäköinnin toteutuksesta on sovittu toteutus sopimuksissa ja osakassopimuksessa. Pysäköinnin järjestämiseksi on perustettu pysäköintiyhtiö, joka vuokraa korttelin 7134 LPA-tontin 7 sekä asemakaavam muutoksen mukaisten tonttien 11, 14, 15, 19 ja 20 maanalaiset alueet, toteuttaa pysäköintiä varten tarvittavan rakentamisen ja jää omistamaan ja hallinnoimaan pysäköintiyhtiötä yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Korttelin 7134 vuokralaisten tulee laatia tarvittavat yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.

#### *Rasite*

Tontin alueelle sijoittuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Kulkuoikeusrasitteen suunnittelu-, rakentamis- ja kunnossapitovastuista on sovittu 23.1.2023 allekirjoitetulla rasitesopimuksella (kiinteistöjohtajan päätös 3.2.2023 § 182).

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

#### **Tiedoksi**

Setlementtiasunnot Oy, Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1/Hartela Pirkanmaa Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 30.4.2024 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Päätös on lähetetty sähköpostilla 2.5.2024

**Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

02.05.2024

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Oikaisuvaatimus

§53

### 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  
Frenckellinaukio 2 B, PL 487  
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

#### 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.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.