

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Asuntotontin 837-32-7796-10 (Ojala) varaaminen Rakennusliike Markku Haataja Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun  
TRE:4588/10.00.03/2023**

**Lisätietoja päätöksestä**

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

**Valmistelijan yhteystiedot**

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

**Päätös**

Tontti 837-32-7796-10 varataan Rakennusliike Markku Haataja Oy:lle (Y-tunnus 1056139-7) perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla, enintään kuitenkin 30.9.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-32-7796-10 peritään vuokraa 683 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-32-7796-10 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

**Perustelut**

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2023 tonttihaun, missä oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 15 asuntotonttia, joista kaksi sijaitsee Haukiluomassa, yksi Kalevassa, yksi Linnainmaalla, yksi Multisillassa, yksi Niemenrannassa, kolme Ojalassa, yksi Raholassa, yksi Ranta-Tampellassa ja neljä Vuoreksessa.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, mitkä tonteista olivat haettavissa vapaarahoitteiseen ja mitkä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto. Kaksi tonteista oli haettavissa ensisijaisesti ryhmä- tai osuuskuntarakennuttamiseen.

Multisillan ja yhden Vuoreksen tontin osalta hakemuksen liitteeksi tuli laittaa konseptikuvaus sekä Kalevan tontin osalta täyttää Excel-taulukko: laadukkaat, joustavat ja toimivat kodit.

Asuntojakaumatavoite oli kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Hakuaikana jätettiin yhteensä 27 hakemusta. Kolmeen tonttiin: toinen Haukiluoman tontti, yksi Ojalan tontti ja Multisillan tontti, ei kohdistunut yhtään hakemusta.

Tontin saajien valinnassa on arvioitu yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä kilpailun edistäminen.

Näiden kriteerien perusteella on arvioitu kukin hakemus. Kun samaa tonttia on hakenut useampi toimija, on pyritty valitsemaan toimija, joka kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit. Todettakoon kuitenkin, että tonttihakuja järjestetään vähintään kaksi kertaa vuodessa, joten nyt mahdollisesti ilman varauspäätöstä jäävät hakijat, ovat seuraavassa haussa taas uudessa asemassa.

Ojalassa oli haettavana kolme tonttia, jotka sijaitsevat asemakaavan nro 8637 mukaisella alueella Ojalankylän ja Kumpulan läheisyydessä. Kaavan perusteella on muodostunut uusi asuinalue, joka toimii rakenteellisesti yhdessä Kangasalan puolelle suunnitteilla olevan Lamminrahkan asuinalueen kanssa.

Ojala on valittu yhdeksi kohdealueeksi, jolla Tampereella edistetään puurakentamista. Asemakaavassa edellytetään kaikkien kerrostalokorttelien rakennusten julkisivuissa käytettävän puuta. Lisäksi Mossin puistokadun eteläpuolella olevissa kortteleissa rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia.

Tonttiin 837-32-7796-10, Bäckströminkatu 6, kohdistui kaksi hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Rakennusliike Markku Haataja Oy:lle 1.10.2023 alkaen hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille omistusasuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, jonka pinta-ala on 3 741 m<sup>2</sup> ja asuinrakennusoikeus 1 500 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille on vahvistettu luovutusehdot elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualueen johtajan 22.4.2022 § 54 tekemällä päätöksellä. Tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 758,55 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 16 392 euroa).

Tässä vaiheessa tontti 837-32-7796-10 tulisi varata Rakennusliike Markku Haataja Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla, enintään kuitenkin 30.9.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 683 euroa kuukaudessa.

#### *Asuntojakauma*

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoina, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m<sup>2</sup>. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m<sup>2</sup>. Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

#### *Taide*

Alueen pääkadun eli Mossin puistokadun varteen sijoittuville tonteille tulee sijoittaa taidetta. Taide parhaimmillaan toimii arkkitehtuurin kumppanina ja kyse voi olla perinteisemmistä veistoksista, maalauksista ja värisuunnitelmista erityismuotoiluihin rakennustuotteisiin tai panostuksesta valaistukseen, perustason käsittelyyn ja viherympäristö- ja maisemasuunnitteluun. Taide voi olla integroituna rakennukseen tai se voi olla osa esim. pihasuunnitelmaa.

#### *Hiilijalanjälki*

Hakuvaiheessa oli kerrottu, että tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

#### *Jätteiden lähikeräys*

Ojalan alueelle toteutetaan uuden tyyppinen jätteiden lähikeräysjärjestelmä. Keräyspisteille on tavoitteena saada täysi jätelajivalikoima. Keräyspisteet voivat olla yhteisiä eri taloyhtiöiden kesken. Asemakaavaan on merkitty pisteiden paikat ohjeellisenä, jotta niiden sijainti voidaan suunnitella tarkemmin jatkosuunnittelussa. Suunnittelusta tulee olla yhteydessä Pirkanmaan jätehuoltoon heti alkuvaiheessa.

Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusalalta tai sen ulkopuolelta tarkoituksenmukaisen, enintään 45 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen lähikeräysjärjestelmään perustuvan jätehuollon yhteiskeräyspaikaksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### *Tontinkäyttösuunnitelma*

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-32-7796-10 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma, taide-ehdotus sekä hiilijalanjäljen laskenta.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksi ajaksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on alle 200 000 euroa tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta tai palvelualueen johtaja on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

### **Tiedoksi**

Rakennusliike Markku Haataja Oy, Nikora Oy, Pirkanmaan Jätehuolto Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen

Liitteet:

1 Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta.2023

### **Allekirjoitus**

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Nähtävänä 26.9.2023

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

Päätös on lähetetty sähköpostilla 25.9.2023

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere  
25.09.2023

**Tampere**  
Kiinteistöjohtaja

**Ote viranhaltijapäätöksestä**  
22.09.2023

5 (7)  
**§ 736**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Maria-Liisa Tuominen  
Toimistosihteer

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§ 736

### 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, joulu- 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.