

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 79

### **Asuntotontin 837-78-7326-2 (Hervantajärvi) varaaminen Rakennusliike J. Malm Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun**

TRE:2706/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:  
Virpi Ekholm

#### **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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

#### **Päätösehdotus**

Tontille 837-78-7326-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 256,13 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 24 796 euroa). Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta. Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-78-7326-2 varataan Rakennusliike J. Malm Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 31.10.2021 asti.

Varausaikana tontista 837-78-7326-2 peritään vuokraa 1 033 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-78-7326-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

#### **Perustelut**

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 17.12.2020 - 5.2.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 14 asuntotonttia, joista yksi 108. kaupunginosasta (Särkänniemi), kolme Hervantajärveltä, yksi Härmälänrannasta, yksi Kalevasta, yksi Niemenrannasta, yksi Olkahisista sekä kuusi Vuoreksesta. Lisäksi haettavana oli tontit yksityisen palvelusetelipäiväkodin rakentamiseksi Ranta-Tampellasta ja Niemenrannasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Hervantajärven tonteista yksi oli haettavana valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon, 108. kaupunginosan tontti on haettavissa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja Kalevan tontti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Härmälänrannan tontti oli haettavissa siten, että tontille tulisi toteuttaa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa että valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Yhden Hervantajärven tontin ja Härmälänrannan tontin hakemuksen liitteenä tuli olla konseptikuvaus. Vuoreksessa Isokuusi IV:n alueella oli haettavana tontti, jonka luovutuksessa hakijan eduksi katsotaan sitoutuminen tontilla aiemmin järjestetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen toteuttamiseen.

Hakuajana asuntotontteihin jätettiin 80 hakemusta. Osaan tonteista ei kohdistunut lainkaan hakemuksia tai niitä haki toimija, joka saa tässä haussa tontin toisaalta. Näin ollen kaikkia haettavana olleita tontteja ei esitetä tässä vaiheessa varattavaksi. Luovuttamatta jäävät tontit ovat haettavissa seuraavassa tonttihaussa tai siirtyvät jatkuvaan tonttihakuun.

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.

Tonttihaun ohjeissa oli kerrottu, että 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 asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m<sup>2</sup>:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m<sup>2</sup>. Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Hervantajärven kaava-alueella oli haettavana kolme tonttia. Uusi asuinalue tukeutuu pääosin Hervannan monipuolisiin palveluihin. Lähipalveluina alueelle on tulossa päivittäistavarakauppa. Lisäksi puiston laidalla on varattu tontti päiväkodille, joka toteutuu todennäköisesti yksityisenä ns. palvelusetelipäiväkotina.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asuinalue on suunniteltu tehokkaan joukkoliikenteen alueeksi. Raitiotien päätepysäkki sijoittuu Hervantajärven uuden asuinalueen keskiosiin. Tulevaisuudessa raitiotielinjaa voidaan mahdollisesti jatkaa Kangasalan Saarenmaalle.

Tonttiin 837-78-7326-2, Kaakamonkaari 14, kohdistui 23 hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Rakennusliike J. Malm Oy:lle 1.5.2021 alkaen hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille omistusasuntotuotantoa. Yhtiö ei ole aiemmin saanut tonttia Tampereen kaupungilta.

Kyseinen tontti on asuin kerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 4 953 m<sup>2</sup> ja asuinrakennusoikeus 2 400+yht120 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa kaksi-nelikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 24 796 euroa (pääoma-arvo 619 900 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 256,13 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 246 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-78-7326-2 tulisi varata Rakennusliike J. Malm Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.10.2021 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 033 euroa kuukaudessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-78-7326-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

### **Tiedoksi**

hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 27.04.2021 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös lähetetty sähköpostilla 28.04.2021

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere  
28.04.2021

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§79

### 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.

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.