

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

**Asuntotontin 837-237-3883-1 (Ikuri) varaaminen Stoa Kodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun****TRE:2241/10.00.03/2024****Lisätietoja päätöksestä**

Elinvoiman palvelualueen johtajan avoimen viran hoitaja Anna-Kaisa Heinämäki, puh. 040 639 7701, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Valmistelijan yhteystiedot**

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

**Päätös**

Tontille 837-237-3883-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 713,59 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 16 384 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-237-3883-1 varataan Stoa Kodit Oy:lle (Y-tunnus 3282148-7) perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 30.4.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-237-3883-1 peritään vuokraa 683 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-237-3883-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

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

**Perustelut**

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 13.12.2023 – 2.2.2024 tonttihaun, missä oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 17 asuntotonttia, joista neljä sijaitsee Ikurissa, viisi Lahdesjärvellä, yksi Niemenrannassa, viisi Ojalassa, yksi Olkahisissa ja yksi Tesomajärvellä.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, mitkä tonteista olivat haettavissa vapaarahoitteiseen ja mitkä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä /lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokrataso vastaava vuokra-asuntotuotanto. Lahdesjärven tonttien hakijoiksi toivottiin konsortioita, joiden tuli liittää hakemuksen liitteeksi ns. Energiatalo-konseptikuvaus.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Asuntojakaumatavoite oli kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 26 hakemusta. Kahteen Ikurin tonttiin ja neljään Lahdesjärven tonttiin 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.

Ikurissa haettavana olleet neljä tonttia sijaitsevat asemakaavan nro 8539 mukaisella alueella Ikurin kaupunginosan itäreunalla, Tesoman jää- ja uimahallien pohjoispuolella. Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen alueelle, mikä on tällä hetkellä metsäistä viheraluetta ja Tampereen kaupungin taimistoa.

Nyt haussa olleet tontit sijaitsevat suunnittelualueen pohjoisosassa, Taimiston alueella, missä runsaat kaksi hehtaaria viheraluetta on kaavalla muutettu neljäksi korttelialueeksi, joille voidaan rakentaa pien-, rivi- ja kerrostaloja tai niiden erilaisia välimuotoja.

Tonttiin 837-237-3883-1, kohdistui 10 hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Stoa Kodit Oy:lle 1.5.2024 alkaen hankkeen suunnittelua varten. Hakemuksen mukaan yhtiö toteuttaa tontille omistusasuntoja. Hakuvaiheessa yhtiön nimi oli Puukoti Tampere Oy, mutta nimenvaihdoksen myötä 23.4.2024 alkaen Stoa Kodit Oy.

Tontti 837-237-3883-1, on asuinpientalojen korttelialuetta (AP) oleva tontti, jonka pinta-ala on 2 679 m<sup>2</sup> ja asuinrakennusoikeus 1 280 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään kaksikerroksisia 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 16 384 euroa (pääoma-arvo 409 600 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 713,59 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 320 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023). Vuokra- ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-237-3883-1 tulisi varata Stoa Kodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

molemminpuolisoin irtisanomisajoin 31.10.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 30.4.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä 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. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 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.

#### *Maaperätutkimus*

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on teetetty ympäristötekniinen tutkimus, jonka raportti oli hakumateriaalin liitteenä. Tutkimusten perusteella alueella ei ole todettu kunnostustarvetta.

#### *Energiatehokkuus*

Vuoden 2023 alusta yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

#### *Hiilijalanjälki*

Tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-237-3883-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä hiilijalanjäljen laskenta.

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

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 21.3.2024 § 36 mukaisesti asian päättää Elinvoiman palvelualueen johtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta yli 10 vuodeksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on 200 000 ja 500 000 euron välillä tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

**Tiedoksi**

Stoa Kodit Oy, Kukkiva Töllä Oy, Karhen Rakennus Oy, Sievi Asunnot Oy, Huutihovi Oy, Tampereen Taloteko Oy, Rakennusliike Conrak Oy, Rakennusliike Vänntilä Oy, Kymppirakenne Oy, Hoivarakentajat Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet:

1 Hiilijalanjaljenlaskentaohje\_TRE\_2023

**Allekirjoitus**

Elinvoiman palvelualueen johtajan avoimen viran hoitaja Anna-Kaisa Heinämäki

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on nähtävillä 3.5.2024 [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty tiedoksi sähköpostilla 26.4.2024

**Muutoksenhakuviranomaisen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

26.04.2024

Kirsi Nyman

Johdon assistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## **Oikaisuvaatimus**

§ 44

### **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

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.