

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 74

### **Asuntotontin 837-301-1907-1 (Härmälä) varaaminen Tampereen Vuokratalosäitiö sr:lle, Asuva Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja Insinööritoimisto LaRa Oy:lle**

TRE:2701/10.00.03/2021

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 837-301-1907-1 vahvistetaan vapaarahoitteisen tuotannon (5 175 k-m<sup>2</sup>) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4 718,84 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 93 150 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (5 175 k-m<sup>2</sup>) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 3 145,90 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 62 100 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 300 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 (450 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tontti 837-301-1907-1 varataan (5 175 k-m<sup>2</sup>) Tampereen Vuokratalosäätiölle sekä (5 175 k-m<sup>2</sup>) Asuva Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja Insinööritoimisto LaRa Oy:lle 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 31.10.2021 asti.

Varausajalta peritään vuokra puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa valtion tukeman asuntotuotannon osalta 2 587 euroa kuukaudessa ja vapaarahoitteisen osuuden osalta 3 881 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-301-1907-1 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä 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.

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.

Hakuaikana 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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.

Härmälässä ns. Härmälänrannan alueella haettavana ollut tontti sijaitsee asemakaavan nro 8388 mukaisella alueella. Pääosin yksityisen omistama entinen lentokonetehtaan alue on kaavalla muutettu asuinkäyttöön. Kaupungin omistuksessa alueella on mm. nyt haettavana ollut asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti 837-301-1907-1, jonka rakennusoikeus on 10 350 k-m<sup>2</sup>.

Hakijoiksi toivottiin 2-3 toimijan ryhmittymiä, jotta varmistetaan kohteen toteutuminen monipuolisena kokonaisuutena. Hakuohjeissa oli kerrottu, että tontin rakennusoikeudesta tullaan luovuttamaan puolet vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja puolet valtion tukemaan pitkän korkotuen ARA-tuotantoon. Yleishyödyllisen hakijan eduksi katsotaan sitoutuminen kaupungin kanssa tehtävään yhteistyöhön sosiaalisen asuttamisen asukasvalinnan osalta, kohderyhmänä päihde- ja mielenterveyskuntoutujat sekä asunnottomuustautaiset (koskee vähintään 5 % ARA-asuntojen asuntomäärästä, mutta enintään 15 % osuutta yksittäiseen ARA-rahoitteiseen rakennukseen tulevista asunnoista). Hakuohjeiden mukaan näidenkin asuntojen osalta asukkaat ovat suorassa vuokrasuhteessa vuokranantajan kanssa. Kyseisille asunnoille on mahdollista hakea ARA:n erityisryhmien investointiavustusta.

Hakemuksen liitteenä tuli olla kirjallinen konseptikuvaus, jossa on esitettyä asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodot sekä suunnitelma kohteiden asuntojakaumasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tonttiin 837-301-1907-1 kohdistui 16 hakemusta. Kaikissa hakemuksissa ei ollut mukana konseptikuvausta ja/tai yhteistyökumppaneita ei oltu nimetty. Joillain hakijoilla oli kaupungilta saatua toteuttamatonta tonttivarantoa.

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista ryhmittymälle, johon kuuluvat Tampereen Vuokratalosäätiö sr, Asuva Oy ja Insinööritoimisto LaRa Oy.

Härmälänrannan Hansa -nimisen konseptikuvauksen mukaan Asuva Oy toteuttaa tontille tilavia, korkeatasoisia omistusasuntoja. Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n tuotanto on valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa, johon sisältyy haussa edellytetty sosiaalisen asuttamisen osuus. Insinööritoimisto LaRa Oy ryhmärakennuttaa tontille kaupunkipiien- ja rivitaloja.

Hakemuksen mukaan kerrostaloihin rakennetaan mm. sporttipaja, verstaas-, pesula-, sauna- ja kerhotiloja. Lisäksi tontille on tarkoitus toteuttaa korttelitalo sekä yhteiskäyttöinen sisäpiha. Kaupunkipientalot toteutetaan hirsirakenteisina ja kerrostalojen julkisivuissa käytetään muurattua tiiltä. Huoneistojakauman luvataan olevan monipuolinen ja asuntojen keskipinta-alan olevan yli 50 m<sup>2</sup>.

Tässä vaiheessa tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot ja varata tontti ryhmittymälle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti 1.5.2021 alkaen.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 5 554 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10 350 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään seitsemänkerroksisia asuinrakennuksia.

Tonttihaun ohjeiden mukaisesti ryhmittymä on hakemuksessaan ilmoittanut, että puolet tuotannosta on valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa ja puolet vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi vapaarahoitteisen hinnoittelun (5 175 k-m<sup>2</sup>) osalta 93 150 euroa (pääoma-arvo 2 328 750 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4 718,84 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 450 euron kerrosneliömetriarvoa.

Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnoittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään 11.12.2020 hyväksynyt tontilla käytettäväksi hinnaksi 300 euroa/k-m<sup>2</sup>. Näin ollen valtion pitkän korkotuen (5 175 k-m<sup>2</sup>) osuuden tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 62 100 euroa (pääoma-arvo 1 552 500 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 145,90 euroa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 1974 pistettä /v. 2020). Vuokra- ajan tulisi olla 60 vuotta.

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 päätökseen, 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 (450 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tässä vaiheessa tontti 837-301-1907-1 tulisi varata (5 175 k-m<sup>2</sup>) Tampereen Vuokralosäätö sr:lle sekä (5 175 k-m<sup>2</sup>) Asuva Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja Insinööritoimisto LaRa Oy:lle 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, mikä tarkoittaa valtion tukeman asuntotuotannon osalta 2 587 euroa kuukaudessa ja vapaarahoitteisen osuuden osalta 3 881 euroa kuukaudessa.

Vuokra-alue on kunnostettu ympäristöviranomaisen päätöksen (PIRELY /322/07.00/2010, 1.7.2011) mukaisesti. Hakumateriaalin liitteenä olleessa Härmälänranta, korttelin 1907 luovutus ja vastuut, on kuvattu tarkemmin alueen maaperän ja pohjaveden tila ja siihen liittyvät vastuut ja niiden jakautuminen sekä rakentamiseen liittyvät erityisvaatimukset.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta. Laaturyhmän hyväksynnästä laaditaan muistio, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Tontinkäyttösuunnitelmat on syytä toimittaa laaturyhmän käsiteltäväksi hyvissä ajoin, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta.

#### **Tiedoksi**

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi,  
Maritta Närhi

Liitteet

1 Liite Akila 21.4.2021 Härmälänrannan Hansa, konseptikuvaus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### **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**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere  
28.04.2021

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§74

### 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.