

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 78

### Asuntotontin 837-78-7326-1 (Hervantajärvi) varaaminen MVH-Asunnot Oy:lle

TRE:2705/10.00.03/2021

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 837-78-7326-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 158,51 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 22 869 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 165 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 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 (246 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta. Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-78-7326-1 varataan MVH-Asunnot Oy:lle (y-tunnus 2290813-2) 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, enintään kuitenkin 31.10.2021 asti.

Varausaikana tontista 837-78-7326-1 peritään vuokraa 953 euroa kuukaudessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tontin 837-78-7326-1 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.

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.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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.

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

Tontti 837-78-7326-1 oli asetettu haettavaksi valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon sellaiselle yleishyödylliselle rakennuttajalle, joka sitoutuu toteuttamaan tontille kehitysvammaisten henkilöiden asuntoryhmän (tavoitteena 12 henkilöä) sekä muiden vuokra-asuntojen joukkoon kehitysvammaisten henkilöiden tukiasuntoja 10-14 henkilölle.

Hakuohjeiden mukaan kehitysvammaisten osuus tulee suunnitella yhdessä kaupungin edustajien kanssa. Kaupunki tuottaa itse palvelun kehitysvammaisille henkilöille. Kaupunki ei toimi välivuokraajana, vaan asukkaalla on suora oma vuokrasopimuksensa kiinteistönomistajan kanssa.

Hakemuksen liitteenä tuli olla kirjallinen konseptin kuvaus, josta tuli selvitä, miten kehitysvammaisten asuntoryhmä ja tukiasunnot sijoittuvat suhteessa muihin asuntoihin. Lisäksi konseptissa tuli olla esitys yhteisöllisyyden toteuttamisesta.

Tonttiin 837-78-7326-1 kohdistui kolme hakemusta, jotka käytiin läpi psykososiaalisen tuen palvelujen palvelujohtaja Maritta Närhin ja vammaisten palvelujen palvelupäällikkö Marjaana Räsäsen kanssa.

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista MVH-Asunnot Oy:lle. Konseptikuvauksen mukaan yhtiö sitoutuu hakuohjeiden mukaisiin ehtoihin ja yhtiöllä on kokemusta vastaavanlaisesta toiminnasta.

Tässä vaiheessa tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot ja varata tontti MVH-Asunnot Oy:lle 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 7 344 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 300+yht165 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa kaksi-nelikerroksisia asuinrakennuksia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Hervantajärvi sijaitsee ARA:n aluejakokartassa ns. nelosvyöhykkeellä, jolla AK-tontin kerrosneliömetrihinta on 150 euroa. ARA:n 12.2.2018 hyväksymän ja asunto- ja kiinteistölautakunnan 28.3.2018 vahvistaman hinnoittelun mukaisesti enimmäishintoja voidaan korottaa 0–10 %:lla, mikäli tontti sijaitsee kaupallisten ja julkisten palvelujen keskittymässä, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Näin ollen tontin 837-78-7320-1 hinnoittelussa tulisi käyttää 10 %:lla korotettua hintaa eli 165 euroa /kerrosneliömetri ja neljän prosentin korkokantaa. Tontin vuosivuokraksi saadaan näin 22 869 euroa (pääoma-arvo 571 725 euroa) vuodessa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 158,51 euroa (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, 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 (246 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tässä vaiheessa tontti 837-78-7326-1 tulisi varata MVH-Asunnot Oy:lle hankkeen suunnittelua varten 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.10.2021 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varusajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 953 euroa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-78-7326-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

### **Tiedoksi**

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Maritta Närhi, Marjaana Räsänen

### **Liitteet**

1 Liite Akila 21.4.2021 MVH-Asunnot Oy, Hervantajärven konseptisuunnitelma

### **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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere  
28.04.2021

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§78

### 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.