

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 159

### **Asuntotontin 837-133-1851-10 (Kissanmaa) varaaminen Pohjola Rakennus Oy Suomi -nimiselle yhtiölle perustettavan yhtiön lukuun**

TRE:6646/10.00.03/2022

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: Teppo Rantanen, Johtaja

#### **Päätösehdotus**

Tontille 837-133-1851-10 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 7 863,16 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 158 600 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-133-1851-10 varataan Pohjola Rakennus Oy Suomi -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 2539942-5) perustettavan yhtiön lukuun 1.11.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.4.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 31.10.2023 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista peritään vuokraa 6 608 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-133-1851-10 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

#### **Kokouskäsitely**

Puheenjohtaja Pekka Salmi poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana. Matti Höyssä toimi tästä eteenpäin kokouksen puheenjohtajana.

#### **Perustelut**

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 6.6. – 1.7.2022 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Haussa oli yhteensä 10 asuntotonttia, joista yksi sijaitsee Kissanmaalla, neljä Ojalassa, yksi Ranta-Tampellassa ja neljä Vuoreksessa.

Ojalan tontteja oli mahdollista hakea sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto) asuntotuotantoon. Vuoreksen tontit olivat haettavissa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Ranta-Tampellan tontti oli haettavissa kohtuuhintaiseen tuotantoon. Kissanmaan tontti oli haettavissa omistusasuntotuotantoon. Lisäksi Kissanmaan tonttihakemuksen liitteenä tuli olla konseptitason suunnitelma siitä, miten tontille sijoitettavassa hankkeessa tullaan hyödyntämään kiertotalouden periaatteiden mukaisia rakennusosia tai -materiaaleja.

Ojalassa ja Kissanmaalla tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Haku aikana jätettiin yhteensä 57 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.

Kissanmaalla haettavana ollut tontti sijaitsee asemakaavan nro 8549 mukaisella alueella. Asemakaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa Hipposkylän täydennysrakentaminen ja määrittää riittävä suojelutaso olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle. Asemakaavan ja erillisen tonttijaon perusteella alueelle on muodostunut kaksi asuinrakennusten (A) korttelialuetta olevaa tonttia, joille säilytettävät rakennukset sijoittuvat. Lisäksi alueella on muodostunut viisi asuinrakennusten korttelialuetta (AK) olevaa tonttia uudisrakentamista varten, yksi palvelurakennusten korttelialuetta (P) oleva tontti sekä muuntamotontti.

Eteläreunalle esitetty pysäköintirakennus ja siihen liittyvä meluseinä suojaavat asuinrakennuksia ja piha-alueita Hervannan valtavyöhykkeen liikennemelulta.

Tässä haussa oli haettavana tontti 837-133-1851-10 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

*Kiertotaloustalo*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Hakumateriaalissa oli kerrottu, että tontinluovutuksen tavoitteena on osaltaan edistää Tampereen kaupungin tavoitetta olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tonttihakemuksen liitteenä tuli olla konseptitason suunnitelma siitä, miten tontille sijoitettavassa hankkeessa tullaan hyödyntämään kiertotalouden periaatteiden mukaisia rakennusosia tai -materiaaleja: uudelleenkäytetyt materiaalit, uusiomateriaalit tai uusiutuvat materiaalit. Rajaus koskee hankkeen maanpäällisiä rakenteita.

Tonttiin 838-133-1851-10 kohdistui 18 hakemusta, joista yhdessä ei ollut liitteenä konseptikuvausta.

Tontinluovutuskilpailun suunnitelmien arviointi tehtiin kiertotalousratkaisujen jalostusasteen sekä uutuusarvon perusteella. Materiaalien uudelleenkäyttö alkuperäistä vastaavassa käyttötarkoituksessa arvosteltiin korkeimmalle. Useissa suunnitelmissa uudelleenkäytettyjä rakennusosia oli suunniteltu käytettäväksi piharakennuksissa ja pihapiirin muissa rakenteissa. Voittajan valinnassa korostui kuitenkin uudelleenkäytettyjen rakennusosien osuus asuinrakennuksessa sekä uudelleenkäytettyjen materiaalien monipuolisuus. Voittajan valintaan vaikutti myös se, että esityksessä kuvatut materiaalit olivat saatavilla hakijan muilta työmailta, voittajan esityksessä pääosin Tampereen seudulta.

Lopulliseen valintaan vaikutti lisäksi se, onko toimijalla toteuttamatonta tonttivarantoa.

Kiinteistötoimi esittää, että tontti 837-133-1851-10 varataan Pohjola Rakennus Oy Suomi -nimiselle yhtiölle perustettavan yhtiön lukuun 1.11.2022 alkaen hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten.

Hakemuksen perusajatuksena on betonirakenteinen kerrostalo, jossa luvataan uudelleen käyttää toisesta rakennuksesta purettuja betonielementtejä ja verhoilla julkisivut osin toisesta rakennuksesta kierrätetyllä puulla. Yhtiöllä on työmaita mm. Santalahdessa ja Kaukajärvellä ja esityksen mukaan porrassyvennyksiin tulisi Santalahden tulitikkutehtaan alueelta purettua käytettyä tiiltä. Porrashuoneiden ikkunoissa hyödynnettäisiin Kaukajärven seurakuntatalosta ikkunoita. Vesikaton rakenteista vähintään 10 % luvataan olevan uudelleenkäytettyä puuta. Lisäksi luvataan materiaalien uudelleenkäyttöä ja uusiomateriaalien käyttöä piharakennuksissa sekä yhteiskäyttötilassa.

Asuinkerrostalotontin (AK) 837-133-1851-10, Hipposkylänkuja 12, pinta-ala on 3 562 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 6 100 k-m<sup>2</sup>; tontille voi rakentaa viisi-kahdeksankerroksisia rakennuksia.

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 158 600 euroa (pääoma-arvo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

3 965 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 7 863,16 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 650 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2017 pistettä/v. 2021). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-133-1851-10 tulisi varata Pohjola Rakennus Oy Suomelle 1.11.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.4.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 31.10.2023 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varusajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 6 608 euroa kuukaudessa.

Tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä. Lisäksi kaupunki pyytää raportoimaan toteuman vastaanottovaiheessa. Hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki tulee laskea ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmän mukaisesti. Arvioinnissa tulee käyttää arviointihetkellä julkaistua uusinta arviointimenetelmää sekä hakumateriaalin liitteessä esitettyjä ohjeita.

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 42 m<sup>2</sup>. Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Tontin autopaikat voivat sijoittua joko omalle tontille pihakannen alle tai osin tontille 837-133-1851-9 sijoittuvaan pysäköintirakennukseen.

Tonttien 837-133-1851-7, 8, 9 ja 10 haltijoiden tulee sopia keskenään autopaikkojen sijoittumisesta pysäköintirakennukseen.

Kaavamuutokseen liittyvässä yhteistyö- ja toteutus sopimuksessa on sovittu myös alueella olevan suojeltavan saunarakennuksen käytöstä. Sopimuksen mukaan tontilla 837-133-1851-3 oleva saunarakennus vuokrataan Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n perustamalle kiinteistöosakeyhtiölle. Saunarakennuksen ylläpito- ja muista kustannuksista vastaavat kaavamuutosalueen tonttien haltijat vuokraamiensa tonttien rakennusoikeuksien suhteessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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

Liitteet

1 Liite Akila 12.10.2022 Kiertotalouden konsepti - Pohjola Rakennus

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 18.10.2022 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 24.10.2022

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere  
24.10.2022

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§159

### 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 osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla 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.