

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Asuntotontin 837-225-2077-38 (Lamminpää) varaaminen A-Kruunu Oy:lle****TRE:2329/10.00.03/2023****Lisätietoja päätöksestä**

Johtaja Teppo Rantanen, puh. 0400 235 442, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Valmistelijan yhteystiedot**

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

**Päätös**

Tontille 837-225-2077-38 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 629,34 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 13 600 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. 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 (320 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-225-2077-38 varataan A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla enintään kuitenkin 30.4.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-225-2077-38 peritään vuokraa 567 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-225-2077-38 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

**Perustelut**

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2022- 31.1.2023 tonttihaun, missä oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista kolme sijaitsee Haukiluomassa, yksi Hervannassa, yksi Koivistonkylässä, kaksi Lamminpäässä, yksi Niemenrannassa, neljä Ojalassa, yksi Olkahisissa, ja kolme Tesomajärvellä.

Haun perusteella tontteja on tarkoitus luovuttaa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto.

Asuntojakaumatavoite on kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle. Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 55 hakemusta.

Tonttien 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.

Lamminpäässä haettavana olleet tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8585 alueella Länsi-Tampereella, Ylöjärven rajalla, Lamminpään asuntoalueen itäreunalla Paasikiventien länsipuolella. Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen Lamminpään Paasikiventien varteen, olemassa olevan pienen teollisuusalueen tilalle. Alue on pääosin yksityisen omistuksessa ja alkanut jo osin rakentumaan. Kaupungin omistuksessa alueella ovat nyt haussa olleet kaksi tonttia.

Lamminpään tonteista toiselle toivottiin hakijoiksi vähintään kahden toteuttajan ryhmiä. Tontille tulee toteuttaa sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Toinen Lamminpään tonteista oli haettavissa ensisijaisesti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Tonttiin 837-225-2077-38, Suorannankatu 18, kohdistui kolme hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista 1.5.2023 alkaen A-Kruunu Oy:lle hankkeen suunnittelua varten. Hakemuksen mukaan tontille rakennetaan haun ensisijaisen tavoitteen mukaisesti pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 1 052 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 700 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa korkeintaan viisikerroksisen asuinrakennuksen.

Lamminpää sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. nelosvyöhykkeellä, joten hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n 9.11.2022 § 180 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostaloille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 13 600 euroa (pääoma-arvo 340 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 629,34 euroa vuodessa. Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2161 pistettä /v. 2022). 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 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 (320 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tässä vaiheessa tontti 837-225-2077-38 tulisi varata A-Kruunu Oy:lle 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.4.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varusajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 567 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, 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

### **Yhteisjärjestelysopimukset**

Hakumateriaalin liitteenä olivat tekeillä olevat yhteisjärjestelysopimukset, joilla on sovittu asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä ja niihin läheisesti liittyvistä asioista. Päivitetyt sopimukset liitteineen toimitetaan aikanaan tontin varaajalle.

Yhteisjärjestelysopimukset, oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyvät tontin 837-225-2077-38 vuokralaiselle.

### **Pilaantuneen maaperän kunnostus**

Asemakaavan 8585 alueella on tehty ympäristötekniisiä tutkimuksia ja kunnostuksia, jotka ovat vielä osittain käynnissä. Haettavia kiinteistöjä koskevat maaperän tilan tiedot tullaan toimittamaan tiedoksi ennen tonttien vuokraamista.

### **Energiatehokkuus**

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-225-2077-38 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä selvitys energiatehokkuudesta.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää Elinvoiman ja kilpailukyvyyn 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.

### **Tiedoksi**

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

### **Allekirjoitus**

Johtaja Teppo Rantanen

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

**Tampere**

Johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

**Ote viranhaltijapäätöksestä**

03.05.2023

5 (7)

**§ 66**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Päätös on nähtävillä 5.5.2023

[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty tiedoksi sähköpostilla 3.5.2023

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§ 66

### 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](mailto: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

**Tampere**

Johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

**Ote viranhaltijapäätöksestä**

03.05.2023

7 (7)

**§ 66**

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.