

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 54

### Asuntotontin 837-225-2077-17 (Lamminpää) varaaminen VRP Länsi-Suomi Oy:lle ja Kiinteistö Oy M2-Kodeille

TRE:2020/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi

#### 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: Rantanen Teppo, Johtaja

#### Päätösehdotus

Tontille 837-225-2077-17 vahvistetaan vapaarahoitteen tuotannon (2400 /6500 k-m<sup>2</sup>) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 421,56 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 30 720 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (4100/6500 k-m<sup>2</sup>) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 517,82 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 32 800 euroa).

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 200 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 (320 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Tontti 837-225-2077-17 varataan VRP Länsi-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2691165-4) (2400/6500) ja Kiinteistö Oy M2-Kodeille (Y-tunnus 1839043-0) (4100/6500) 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.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteen tuotannon osalta 1 280 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 1 367 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-225-2077-17 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

### **Perustelut**

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

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-vuokrataso 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

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 837-225-2077-17, Nauhatehtaanraitti 5/Suonsivunkatu 10, kohdistui 12 hakemusta. Muutamassa hakemuksessa hakijana oli vain vapaarahoitteinen tai kohtuuhintainen toimija. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista 1.5.2023 alkaen ryhmittymälle VRP Länsi-Suomi Oy ja Kiinteistö Oy M2-Kodit hankkeen suunnittelua varten. Hakemuksen mukaan tontille rakennetaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa pääosin omistusasuntotuotantona.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 4 337 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 6 500+p150 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa kolme-kahdeksankerroksisia asuinrakennuksia.

VRP Länsi-Suomi Oy ja Kiinteistö Oy M2-Kodit ovat ilmoittaneet, että alustavan tarkastelun mukaan rakennusoikeus jakaantuu seuraavasti:

- vapaarahoitteista asuntotuotantoa 2 400 k-m<sup>2</sup>
- pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa 4 100 k-m<sup>2</sup>

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus ja muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät tulisi vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käyttää 320 euron kerrosneliömetrihintaa.

Lamminpää sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. nelosvyöhykkeellä, joten asumisoikeustuotannon osalta hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n ko. vyöhykkeelle asuinkerrostaloille hyväksymää ja asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessaan 9.11.2022 § 180 vahvistamaa 200 euron kerrosneliömetrihintaa.

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).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Näin ollen tontille saadaan tämänhetkinen vuosivuokra ja elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra seuraavasti:

	Vuosivuokra/ euroa	Perusvuokra/ euroa	Pääoma-arvo/ euros
Vapaaarahoitteinen (2 400 k-m <sup>2</sup> )	30 720	1 421,56	768 000
ARA, pitkä korkotuki/ (4 100 k-m <sup>2</sup> )	32 800	1 517,82	820 000

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2161 pistettä /v. 2022). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-225-2077-17 tulisi varata VRP Länsi-Suomi Oy: lle (2400/6500) ja Kiinteistö Oy M2-Kodeille (4100/6500) 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla, enintään kuitenkin 30.4.2025 asti. Mikäli tontti jaetaan varausaikana useammaksi tontiksi, niin varausaika päättyy vapaaarahoitteisen tuotannon tonttien osalta viimeistään 30.4.2024 ja valtion tukeman tuotannon tontin osalta 30.4.2025. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaaarahoitteisen tuotannon osalta 1 280 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuen tuotannon osalta 1 367 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. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

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. Marraskuun 2. päivänä 2022 päivätystä sopimuksesta on valmisteltu ainoastaan tekstiosia, liitteet ovat vasta tekeillä. Päivitetty sopimus liitteineen toimitetaan aikanaan tontin varaajalle.

Yhteisjärjestelysopimukset oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyvät tonttien 837-225-2077-17, 25 ja 38 vuokralaisille.

#### Rakentamisesta

Hakumateriaalin liitteenä oli Pohjola Rakennus Oy Suomen arvio yhtiön omistamien tonttien rakentamisaikataulusta.

Tontin 837-225-2077-17 rakentajan tulee järjestää väliaikainen ajoyhteys LPA-tontilleen 25 Suonsivunkadulta Nauhatehtaanraitin kokonaisuuden valmistumiseen ja käyttöönottoon asti. Tonttien 17 ja 25 vuokralaisen tulee kokonaisuudessaan yhteensovittaa osuutensa rakentaminen Nauhatehtaanraitista, myös aikataulun osalta, muiden tonttien rakentamisen kanssa.

#### 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.

#### LPA-tontti

Tontin autopaiikat sijoittuvat tontille 837-225-2077-25, joka vuokrataan tontin 17 vuokralaiselle asuntotontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-225-2077-17 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä selvitys energiatehokkuudesta.

#### Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 25.4.2023 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 28.4.2023

**Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

16.04.2024

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Oikaisuvaatimus

§54

### 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 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.