

Tampella

TAMPERE.
FINLAND

TONTTIHAKUOHJELMOINTI

2019-2023

Yhtiömuotoiset tontit

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

4.4.2019



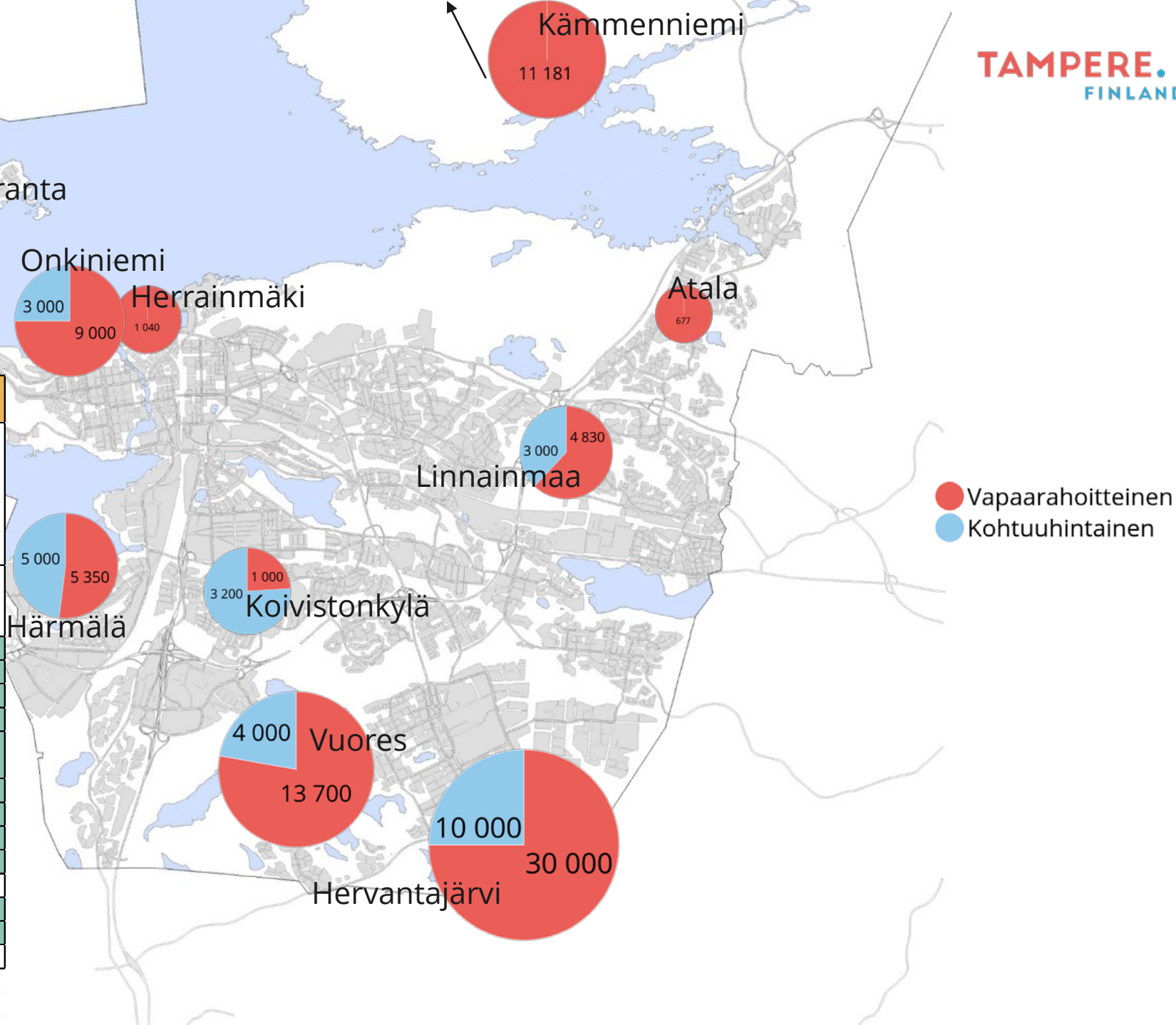
TAMPEREEN KAUPUNKI

- tehdään viisivuotiskaudeksi
- perustuu asemakaavoitusohjelmaan
- ohjelmoinnissa esitetään kunakin vuonna yleiseen tonttihakuihin ja erilaisiin kilpailuihin haettavaksi tuleva rakennusoikeuden määrä
- ohjelmoinnissa esitetään vuosittain kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon haettavaksi laitettavan rakennusoikeuden osuus
- kohtuuhintaisen tuotannon määritelmä MAL3-sopimuksesta: *sekä ARA-rahoituksella toteutettava että kuntien oma, ARA-vuokratasoa vastaava, vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto (ARA tuotanto: pitkä ja lyhyt korkotuki)*
- yksityisten maanomistajien ja/tai hankekehityskaavojen kautta hakuun tuleva rakennusoikeuden määrä esitetään yhtenä lukuna excel-taulukossa; kaavat ja neuvottelut ovat vielä keskeneräisiä
- kilpailut ja niiden tavoitteet tarkentuvat suunnittelun edetessä

2019

TAMPERE.
FINLAND

Kaavanro	Kaupunginosa		k-m2/ hakuun	kohtuuhintaisen* osuus haussa
8663	VIII	Särkänniemi, Mustalahti, Onkiniemi	12000	3000
8755	XXII	Viinikanlahden uusi alue		
8641	IX	Herrainmäki	1040	
		Atala	677	
8192	Hervantajärvi II		40000	10000
8388	Härmälä	kortteli 1907	10350	5000
8617	Koivistonkylä	Ilokkaanpuisto	4200	3200
8227	Kämmenniemi		11181	
8559	Linnainmaa		7830	3000
8048	Santalahti		2100	2100
8496	Niemenranta III		10000	7000
8709	Tesomajärvi	koulun tontti	20000	
8369	Vuores	Isokuusi III	13400	4000
		0-energiakisa	4300	
			137078	37300



*MAL3 sopimuksen määritelmä
= lainvoimainen asemakaava

Vuosi 2019 – kilpailut ja tavoitteet

- ARA:n kehittämishankkeet, puurakentaminen ja kohtuuhintainen asuminen
- ryhmä- ja osuuskuntarakentamista
- puurakentamista ja pieniä pientaloja Vuorekseen
- nuorisoasumista; asumista myös tuen tarpeessa oleville nuorille

VIII, Särkänniemi, Mustalahti, Onkiniemi

- tontinluovutuskilpailu, missä myydään vanhat rakennukset, minkä lisäksi voi saada uudisrakennusoikeutta asumiseen
- kulttuuritehtaan kehittäminen
- asumisen osalta: monipuolinen asuntojakauma, asumisen ja työtilojen yhdistäminen, rannan läheisyys: järvinäköalat asunnoista, viherkatot, julkinen taide

IX, Herrainmäki

- rakennukset myydään tarjouskilpailulla; tontit vuokrataan

XXIII, Viinikanlahden puhdistamon alue

- oas:n jälkeen ideakilpailu kaavan pohjaksi
- kaupunkiasumista kaiken ikäisille

Hervantajärvi

- osalle tonteista puurakentamista ja/tai taideteema; tontinkäyttösuunnitelman esittämisen yhteydessä esitettävä, miten taide toteutuu
- pienen hiilijalanjäljen kerrostalo/kortteli: tontti luovutetaan sillä ehdolla, että siinä lasketaan rakennuksen hiilijalanjälki; mukana sekä puukerrostalo että vastaavan kokoinen betonikerrostalo sekä mahdollisesti myös pientaloja
- (ympäristöministeriön laskentamallin testausta, esim. ideavaiheessa karkea laskelma, rakennuslupavaiheessa YM:n työkalulla laskelma)

Härmälä, 1907

- useammalle toimijalle, sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntotuotantoa
- tonttihaun yhteydessä esitettävä konsepti, mm. monipuolinen asuntojakauma.

Tesomajärven koulun tontti

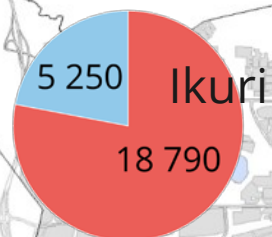
- tontinluovutuskilpailu kaavaluonnoksen jälkeen
- kohtuuhintaista omistusasumista

Vuores, Isokuusi III

- yhteen kortteliin käynnistynyt tontinluovutuskilpailu: nollaenergia
- kilpailussa haetaan erityisesti korttelitason älykkäitä ja innovatiivisia energiaratkaisuja, jotka ovat energiatehokkaita ja vähähiilisiä, hyödyntävät uusiutuvia energiamuotoja ja uusia esineiden internetiin perustuvia ratkaisuja, edistävät turvallista ja terveellistä rakennustapaa, ovat taloudellisesti toteutettavissa ja osallistavat asukkaat ja rakennusten käyttäjät aktiivisesti energian tuottajiksi ja säästäjiksi.

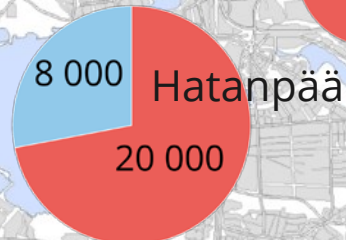
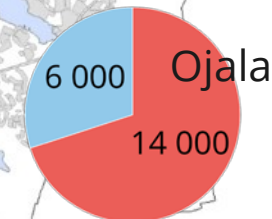
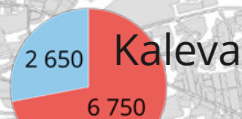
2020

TAMPERE.
FINLAND



Taidemuseo

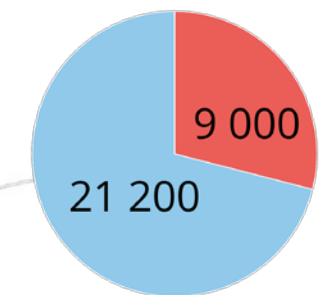
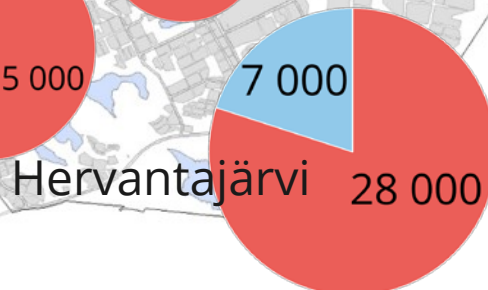
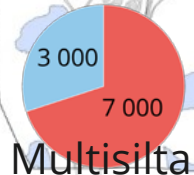
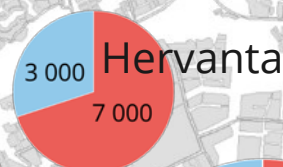
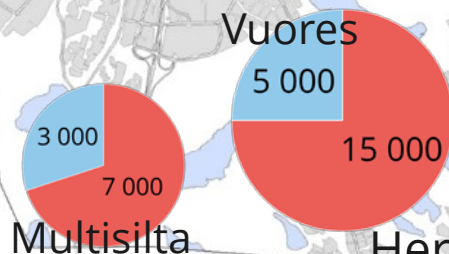
2 600



● Vapaa-rahasto
● Kohtuuhintainen

Kaavanro	Kaupunginosa		k-m2/ hakuun	kohtuuhintaisen* osuus haussa
8667	V	Taidemuseo	2600	
8578	XXII	Hatanpää	28000	8000
8603	Hervanta	pääakseli	10000	3000
8192	Hervantajärvi II		35000	7000
8539	Ikuri	Taimisto	13640	1750
8539	Ikuri	Tuomarinkatu	10400	3500
8297	Kaleva	Pellervon koulu	9400	2650
8227	Kämmenniemi		11181	
8647	Multisilta	koulun tontti	10000	3000
8637	Ojala I		20000	6000
8717	Vuores	Isokuusi IV	20000	5000
maankäyttö- ja yhteistyösopimukset			30200	21200
			200421	61100

*MAL3 sopimuksen määritelmä
= lainvoimainen asemakaava



Maankäyttö- ja yhteistyösopimukset

2.4.2019

6

Vuosi 2020 – kilpailut ja tavoitteet

- puurakentamista ja ryhmä- ja osuuskuntarakentamista Vuorekseen ja Ojalaan
- Yhteiskäyttötalo: jakamistalous keskiössä (tavaroiden ja tilojen yhteiskäyttömahdollisuudet älyratkaisuin), tilojen muuntojoustavuus, autoton talo/kortteli + liikkumisen palvelut (yhteiskäyttöautot ja -pyörät, kotiin tuotavat palvelut kuten kylmätila ruokakasseille), alueena keskusta tai aluekeskus, esimerkiksi ryhmärakennuttamisen yhteydessä

V, Taidemuseo

- tontinluovutuskilpailu arkkitehtuurin ja taiteen perusteella

XXII, Hatanpää

- tonttihaun yhteydessä suunnittelukilpailu (monipuolinen asuntokauma, urbaanin elämäntavan kehittäminen yms.)

Hervantajärvi

- osalle tonteista puurakentamista ja/tai taideteema; tontinkäyttösuunnitelman esittämisen yhteydessä esitettävä, miten taide toteutuu

Kaleva, Iskun alue (yhteistyösopimus)

- hintakilpailu

Kaleva, Pellervon koulun alue

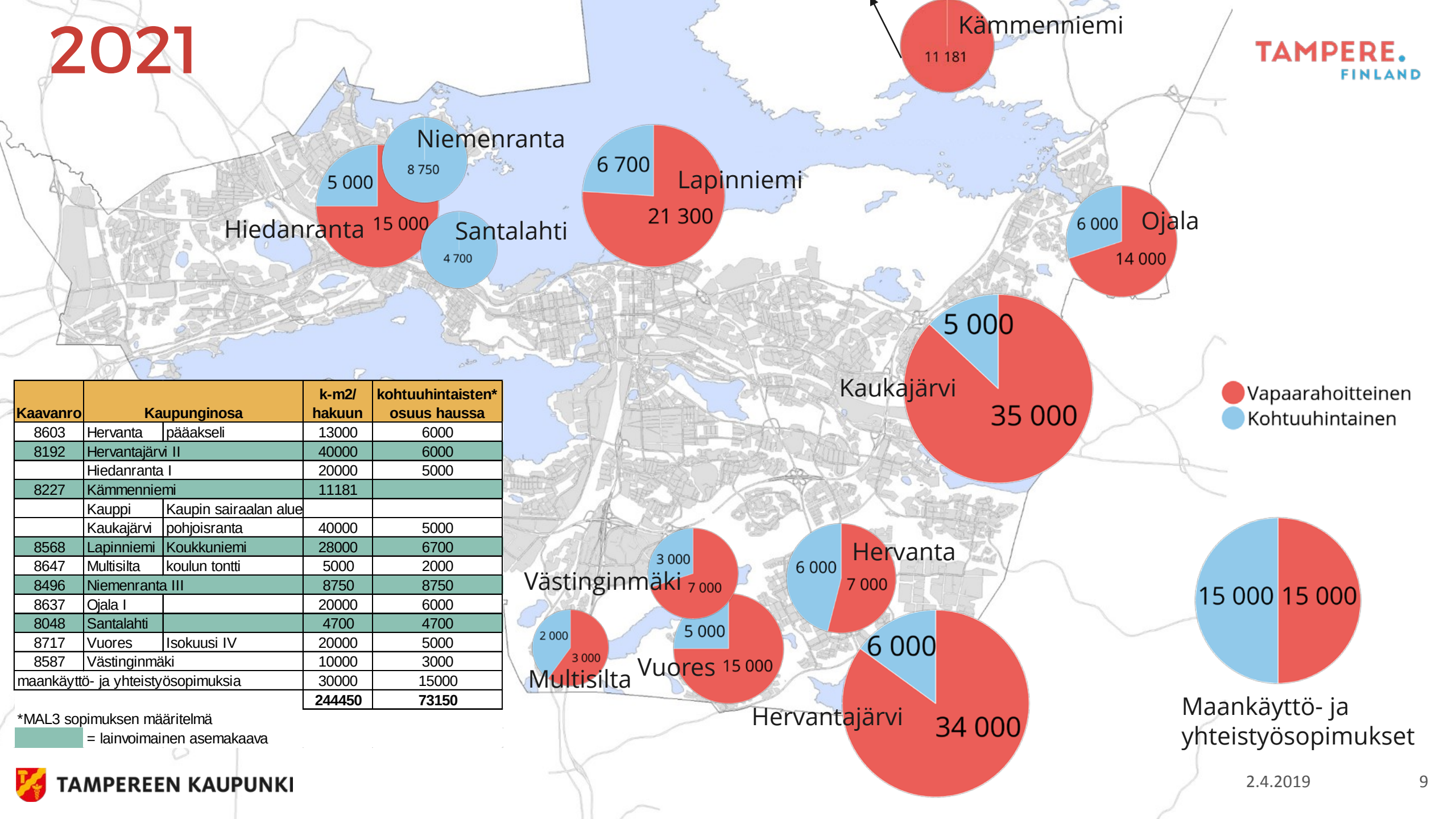
- perheasuntoja, yhteisöllisyyttä tukevia yhteistiloja, ryhmärakennuttaminen tai osuuskunta-asuminen

Ojala

- osalle tonteista (keskustakorttelit) puurakentamista ja/tai taideteema; tontinkäyttösuunnitelman esittämisen yhteydessä esitettävä, miten taide toteutetaan

2021

TAMPERE.
FINLAND



● Vapaa- ja yhteistyösopimukset
● Kohtuuhintainen

Kaavanro	Kaupunginosa		k-m2/ hakuun	kohtuuhintaisten* osuus haussa
8603	Hervanta	pääakseli	13000	6000
8192	Hervantajärvi II		40000	6000
	Hiedanranta I		20000	5000
8227	Kämmenniemi		11181	
	Kauppi	Kaupin sairaalan alue		
	Kaukajärvi	pohjoisranta	40000	5000
8568	Lapinniemi	Koukkuniemi	28000	6700
8647	Multisilta	koulun tontti	5000	2000
8496	Niemenranta III		8750	8750
8637	Ojala I		20000	6000
8048	Santalahti		4700	4700
8717	Vuores	Isokuusi IV	20000	5000
8587	Västingimäki		10000	3000
maankäyttö- ja yhteistyösopimuksia			30000	15000
			244450	73150

*MAL3 sopimuksen määritelmä
= lainvoimainen asemakaava

Vuosi 2021 – kilpailut ja tavoitteet

- puurakentamista ja/tai ryhmä- ja osuuskuntarakentamista Hervantaan, Hiedanrantaan, Ojalaan ja Vuorekseen nuorisoasumista; asumista myös tuen tarpeessa oleville nuorille
- hiilineutraali asuinkortteli (myös jossain muualla kuin Vuoreksessa)
- **Kaupunkivihreä talo:** kaupunkivihreä ja luontoperäiset ratkaisut (ei leikattavaa nurmikkoa vaan monimuotoisuuden huomioiva), viherkertoimen hyödyntäminen

Hervantajärvi

- osalle tonteista puurakentamista ja/tai taideteema; tontinkäyttösuunnitelman esittämisen yhteydessä esitettävä, miten taide toteutuu

Hiedanranta

- erilaisia tontinluovutuskilpailuja (puurakentaminen, yhteisöllisyys, energiapositiivisuus yms.)
- tontinluovutuskilpailu, missä valitaan toteutukseen vähähiilisin rakennus; laskennat tehdään ennen rakentamista

Kaukajärvi, pohjoisranta

- arkkitehtuuri/tontinluovutuskilpailu kaavaluonnoksen jälkeen
- puurakentamista

Lapinniemi, Koukkuniemen alue

- hakuvaiheessa esitettävä konsepti, monimuotoista asumista
- yksi tontti myydään

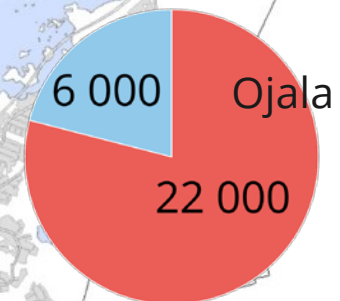
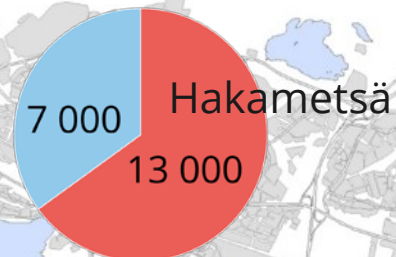
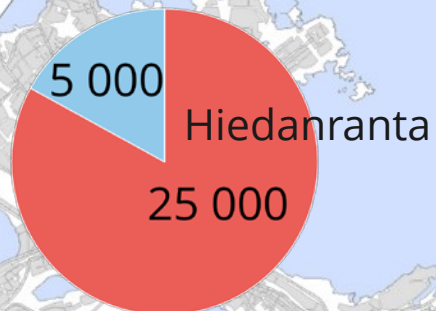
Vuores, Isokuusi IV

- Asuntoreformi 2018 -kilpailu: avoin arkkitehtuurikilpailu, jossa etsittiin innovatiivisia ja toteuttamiskelpoisia ratkaisuja ajankohtaisiin asumisen haasteisiin.
- kilpailun järjestivät yhdessä Jyväskylän, Tampereen ja Vantaan kaupungit, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Ympäristöministeriö, Tampereen teknillinen yliopisto, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA, Alvar Aalto -säätiö
- kilpailun tuloksena saatiin toteuttamiskelpoinen ja laadukas voittajaehdotus; kaupunki asettaa tontinluovutuksessa etusijalle ne tontin hakijat, jotka sitoutuvat toteuttamaan kohteen voittajaehdotuksen pohjalta ja tilaamaan jatkosuunnittelutyön voittajaehdotuksen tekijältä.

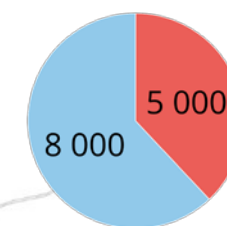
2022

Kaavanro	Kaupunginosa	k-m2/ hakuun	kohtuuhintaisten* osuus haussa
	Hakametsä	20000	7000
	Hiedanranta	30000	5000
8227	Kämmenniemi	8924	
8637	Ojala I	28000	6000
8587	Västinginjärvi	10000	3000
maankäyttö- ja		13000	8000
		109924	29000

*MAL3 sopimuksen määritelmä
= lainvoimainen



● Vapaa-rahoinen
● Kohtuuhintainen



Maankäyttö- ja
yhteistyösopimukset

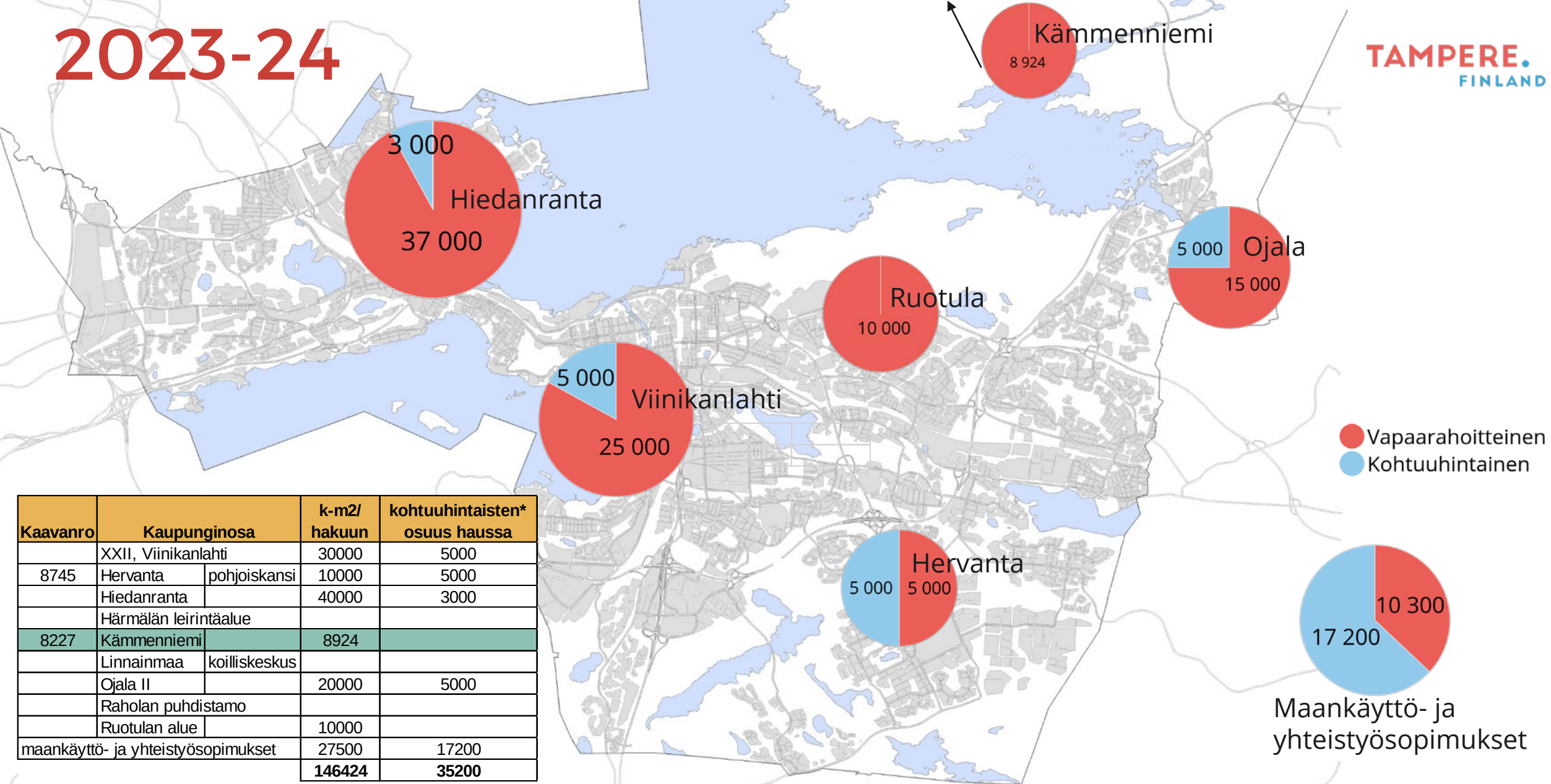
Vuosi 2022 – kilpailut ja tavoitteet

- puurakentamista ja/tai ryhmä- ja osuuskuntarakentamista Hervantaan, Hiedanrantaan, Ojalaan ja Vuorekseen
- Älykäs energiatalo: älykkäät ratkaisut kuten sähkön ja lämmityksen kulutusjousto, aurinkoenergian passiivinen ja aktiivinen hyödyntäminen, energian varastointi, rakennuksen tietomallin hyödyntäminen suunnittelusta aina käyttöön asti (sis. asukasnäkymä), energia palveluna mukaan (ostetaan olosuhteet).

Hiedanranta

- erilaisia tontinluovutuskilpailuja (puurakentaminen, yhteisöllisyys, energiapositiivisuus yms.)
- Kiertotalo: talonrakentamisen kiertotalouden mukaisuus kerrostalon tai korttelin kokoluokassa, kierrätettyjen elementtien, maamassojen ja uusiomateriaalien käyttö, hyödynnetään syyskuussa 2019 valmistuvia tontinluovutuskriteereitä (Satu Huuhka)

2023-24



*MAL3 sopimuksen määritelmä
= lainvoimainen

Vuosi 2023 – kilpailut ja tavoitteet

- puurakentamista ja/tai ryhmä- ja osuuskuntarakentamista Hervantaan, Hiedanrantaan, Ojalaan ja Vuorekseen
- nuorisoasumista; asumista myös tuen tarpeessa oleville nuorille

XXIII, Viinikanlahden puhdistamon alue

- tontinluovutuskilpailu

Hiedanranta

- erilaisia tontinluovutuskilpailuja (puurakentaminen, yhteisöllisyys, energiapositiivisuus yms.)

Härmälän leirintäalue

- tontinluovutuskilpailu ennen tai jälkeen kaavan

Rivi- ja kerrostalotonttien luovutus/ tonttien saajien valinta

- **tonttihaku 2 kertaa vuodessa**
- **luovutuksensaajien valinnassa tavoitteina mm.**
 - alueiden sisäinen monimuotoisuus (hallintamuodot, erityisryhmät)
 - asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttaminen, mm. kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen luovutetaan keskimäärin 30.000 kem²/vuosi (neljän vuoden liukuva seuranta)
 - yhdenvertainen kohtelu ja tasapuolisuus eri toimijoiden kesken
 - rakentamisen nopea aloitus
 - kilpailun edistäminen (mm. ara-tuotantoon rakennettavat kohteet luovutetaan rakennuttajille)
- **tieto vuokrattujen ja myytyjen tonttien saajista (päättösten lisäksi) julkaistaan kaupungin internet-sivuilla, päivitetään puolivuositain www.tampere.fi/tontit**
- **tontinluovutuskilpailuita pidetään keskeisillä alueilla ja muilla erityisalueilla**
 - kriteereinä esim. arkkitehtuuri/kaupunkikuva, toimintakonseptit, energiatehokkuus
 - tavoitteena 2-5 kilpailua/vuosi
- **kumppanuuskaavoituskilpailuita erityisesti aluerakentamis- ja muissa kehittämiskohteissa**
 - tonttien saajat valitaan laatukilpailun kautta ennen asemakaavoitusta tai sen aikana; kaavaa tehdään yhteistyössä tulevan rakentajan/rakennuttajan kanssa
- **vain hintaan perustuvia kilpailuita tonteista, joiden myynnillä ei yleistä kaupungin maanhintatasoa nostavaa merkitystä**

Rivi- ja kerrostalotonttien luovutus/ keskeiset ehdot

- **Pääsääntöisesti tontit vuokrataan**
- **Myynti luovutustapana erityisalueilla (esim. keskusta ja sen lähialueet)**
- **Hinnoitteluperusteet**
 - vuokrakohteissa ja ilman tarjouskilpailua myytävissä kohtuullinen käypä markkinahinta
 - hinnoittelun tueksi teetetään ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatima vyöhykehinta-arvio
 - tarvittaessa erikseen ulkopuolinen arvio yksittäisen tontin käyvästä hinnasta
 - vuosivuokra 4 % pääoma-arvosta elinkeinoindeksiin sidottuna
 - ns. ARA-enimmäishinnat valtion tukemaan tuotantoon
 - hintakilpailuun perustuvat hinnat erityiskohteissa
- **Luovutusehdoissa lähtökohtana keinottelun estäminen ja nopea rakentuminen**
 - tontti rakennettava kolmen vuoden kuluessa
 - rakentamattoman tontin edelleen luovutus käytännössä estetty (merkittävät korvaussanktiot)
- **Pääsääntöisesti edellytetään tontinkäyttösuunnitelma ennen tontin luovutusta**
 - tavoitteena rakentamisen laatu ja rakennuslupaprosessin nopeutus
- **Mahdolliselta varausajalta peritään vuokraa**
 - tavoitteena nopea rakentuminen
 - varausajan vuokra 50% tulevasta vuokrasta (vastaava taso myyntitonteilla)
 - kumppanuuskaavoitushankkeissa varausajan vuokraa peritään vasta infran valmistuttua

Yritystontit

- Tonttien haussa pääsääntönä jatkuvaan hakuun perustuva neuvottelumenettely.
- Haettavissa olevia alueita/tontteja koskevat perustiedot ja varaustilanne kaupungin internet-sivuilla osoitteessa www.tampere.fi/yritystontit
- Tonttitarjontaa mm.
 - Lahdesjärvi (liike- ja toimitilarakentaminen)
 - Kolmenkulma (toimisto- ja työpaikkarakentaminen sekä niihin liittyvät liike- ja varastotilat)
 - Rusko (teollisuus- ja varastorakentaminen)
 - Taraste (teollisuus- ja varastorakentaminen)
- Tonttien saajien valinta
 - elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttaminen
 - yhdenvertainen kohtelu ja tasapuolisuus eri toimijoiden kesken
 - rakentamisen nopea aloitus
 - kilpailun edistäminen
- Luovutuksensaajien kilpailuttaminen erityiskohteissa
 - laatuun ja/tai hintaan perustuvat tontinluovutuskilpailut keskeisistä liike- ja toimitilatonteista
- Tonttien luovutustapana sekä vuokraus että myynti mahdollisia

Lisätietoja

Aila Taura, tonttipäällikkö asuminen

aila.taura@tampere.fi, puh. 050 351 8256

Pasi Kamppari, tonttipäällikkö yritystontit

pasi.kamppari@tampere.fi, puh. 040 779 5615



TAMPERE.

FINLAND

KIITOS

Virpi Ekholm

virpi.ekholm@tampere.fi

0400 205 044

Twitter: [@ekholmvirpij](https://twitter.com/ekholmvirpij)



TAMPEREEN KAUPUNKI