

Tampella

TAMPERE.
FINLAND

TONTTIHAKUOHJELMOINTI

2021-2025

Yhtiömuotoiset tontit

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

15.4.2021



TAMPEREEN KAUPUNKI

- Tehdään viisivuotiskaudeksi
- Perustuu asemakaavoitusohjelmaan
- Ohjelmoinnissa esitetään kunakin vuonna yleiseen tonttihakuuun ja erilaisiin kilpailuihin haettavaksi tuleva rakennusoikeuden määrä
- Ohjelmoinnissa esitetään vuosittain kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon haettavaksi laitettavan rakennusoikeuden osuus
- Kohtuuhintaisen tuotannon määritelmä MAL4-sopimuksesta:
 - a) ARA-rahoituksella toteutettavat
 - *Tavalliset vuokra-asunnot (pitkä ja lyhyt korkot)*
 - *Asumisoikeusasunnot*
 - *Erityisryhmäasunnot vanhusväestölle, asunnottomille, kehitysvammaisille, opiskelijoille ja nuorisolle sekä muille erityisryhmille (pitkä korkotuki + investointiavustus)*
 - *ARA:n tukemat monimuotoisen asumisen kokeilut, kuten sekarahoitteiset kohteet asuntojen monipuolisen hallintamuodon varmistamiseksi*
 - b) kuntakonsernin oma ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto (omakustannusperiaate)

- Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon riittävyyden varmistamiseksi tontteja voidaan luovuttaa neuvottelumenettelyllä kaupunkikonserniin kuuluvien vuokra-asuntoyhteisöjen omaan vuokra-asuntotuotantoon
- Toteutetaan Hiilineutraali Tampere 2030 tiekartan toimenpiteitä ja tavoitteita, kohdat:
 - 112. Hiilijalanjälkiarviointi (pilotointi)
 - 115. Nollaenergiarakentaminen
 - 117. Kestävän ja älykkään rakentamisen teemat
 - 130. Puurakentaminen
 - 158. Hajautettujen energiajärjestelmien pilotointi.
- 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

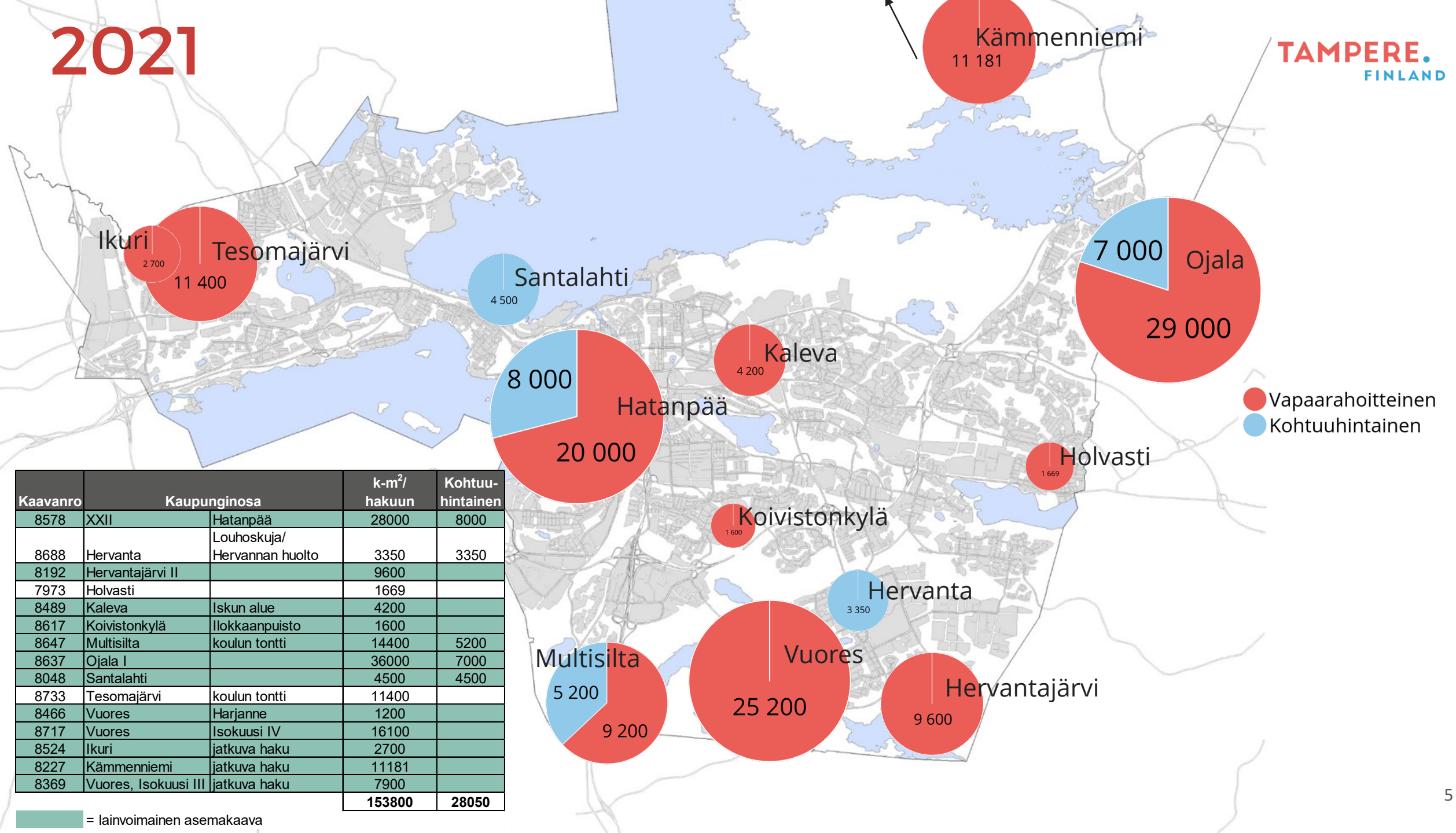
Asuntojakauma

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunginhallitus hyväksyi 11.1.2021 asuntokokojen ohjauksen linjaukset:

Tampereen kaupunki ohjaa asuntokokoja ja asuntojakaumaa niillä alueilla, joilla se on perusteltua monipuolisen asuntokannan varmistamiseksi. Ohjausta tehdään tarvittaessa sekä kaupungin omistamalla että yksityisomisteisella maalla. Kaupungin luovuttaessa tontteja ohjaustarve määritellään tonttien haettavaksi asettamisen yhteydessä alueelta saatavaan tietoon perustuen. Asemakaavatyön ohjaustarve ja -tapa sekä tavoiteltu asuntojakauma määritellään tapauskohtaisesti työn alussa alueelta saatavaan tietoon perustuen.

2021

TAMPERE.
FINLAND



= lainvoimainen asemakaava

Vuosi 2021 – kilpailut ja tavoitteet

- Puurakentamista ja ryhmä- ja osuuskuntarakentamista
- Hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskenta, energiatehokkaat ratkaisut
- **Yhteiskäyttötalo:** jakamistalous keskiössä (tavaroiden ja tilojen yhteiskäyttömahdollisuudet älyratkaisuin), tilojen muuntojoustavuus, liikkumisen palvelut (yhteiskäyttöautot ja -pyörät, kotiin tuotavat palvelut kuten kylmätila ruokakasseille), alueena keskusta tai aluekeskus, esimerkiksi ryhmärakennuttamisen yhteydessä

XXII, Hatanpää

- Tonttihaun yhteydessä konseptikilpailu (monipuolinen asuntojakauma, urbaanin elämäntavan kehittäminen, pihasuunnitelma yms.)
- Puurakentamista
- Erityisasumista: vaikeavammaisten asumisyksikkö

Hervantajärvi

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

Kaleva, Iskun alue

- Myydään tarjousten perusteella vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon

Koivistonkylä

- Etusijalla ryhmä- tai osuuskuntarakentaminen

Ojala

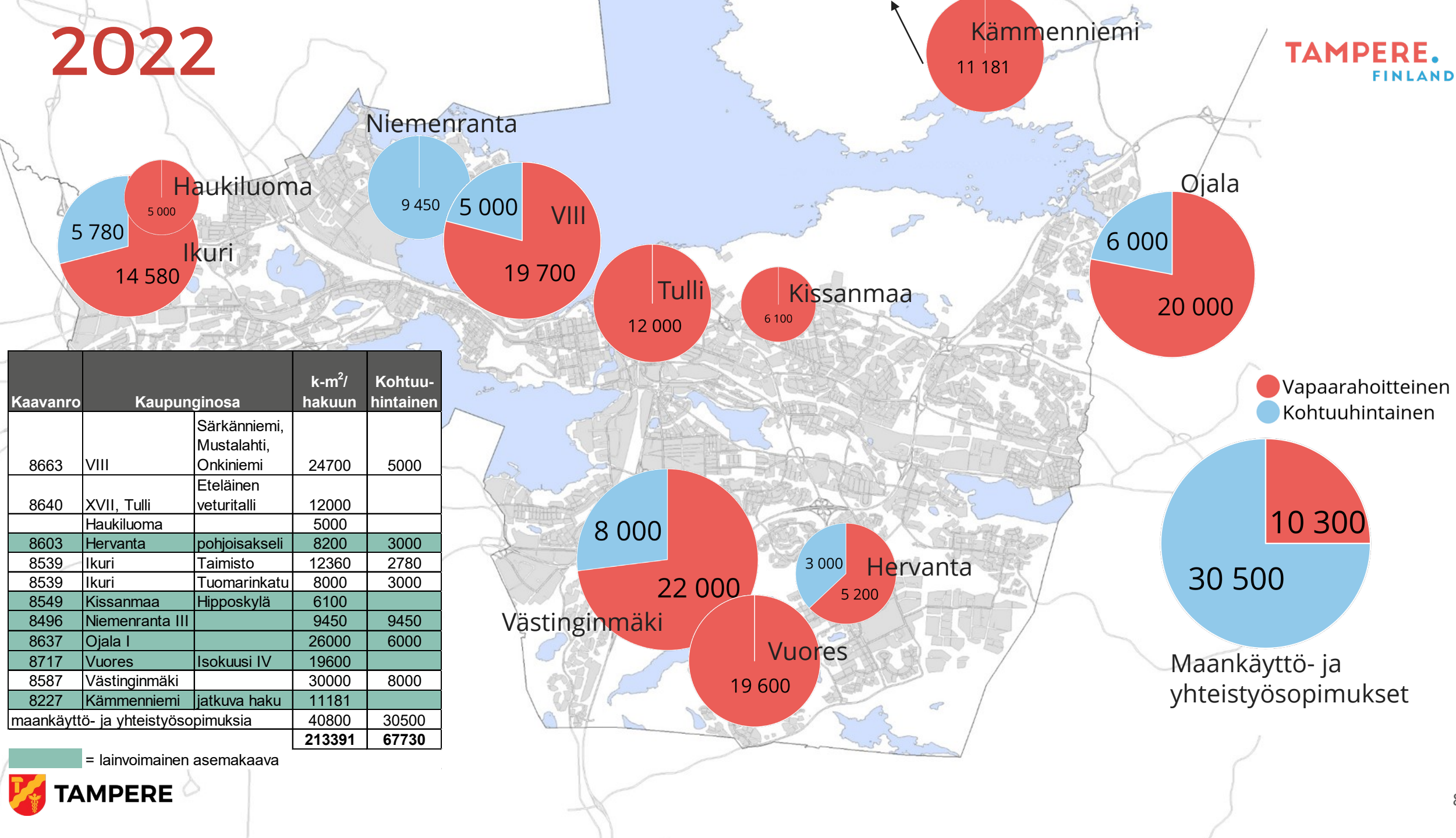
- Osalle tonteista (keskustakorttelit) puurakentamista ja/tai taideteema; tontinkäyttösuunnitelman esittämisen yhteydessä esitettävä, miten taide toteutetaan

Vuores, Isokuusi IV

- Puurakentamista

2022

TAMPERE.
FINLAND



Vuosi 2022 – kilpailut ja tavoitteet

- Puurakentamista ja/tai ryhmä- ja osuuskuntarakentamista
- Nuorisoasumista; asumista myös tuen tarpeessa oleville nuorille
- Hiilineutraali asuinkortteli
- **Kaupunkivihreä talo:** monimuotoisuuden huomioiva kaupunkivihreä ja luontoperäiset ratkaisut, viherkertoimen hyödyntäminen
- **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)

XVII, Tulli (Eteläinen veturitalli)

- Tontinluovutuskilpailu (konsepti/idea/hinta) kaavaluonnoksen jälkeen

VIII, Särkänniemi, Mustalahti, Onkiniemi

- Konseptikilpailu: monipuolinen asuntojakauma, rannan läheisyys, (järvinäköalat asunnoista), viherkatot, julkinen taide tms;
lisäksi erityisryhmäasumista: kehitysvammaisten ryhmäkoti +satelliittiasuntoja
- Yksi tontti myydään
- Puurakentaminen



Haukiluoma

- Pieniä pientaloja joko yhtiömuotoiseen tai omatoimiseen rakentamiseen

Hervanta, pohjoisakseli

- Ryhmittymälle, missä omistusasuntotuotantoa ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa

Ikuri, Tuomarinkatu

- Konseptikilpailu: konsortiolle, jossa osana kehitysvammaisten ryhmäkoti + satelliittiasuntoja

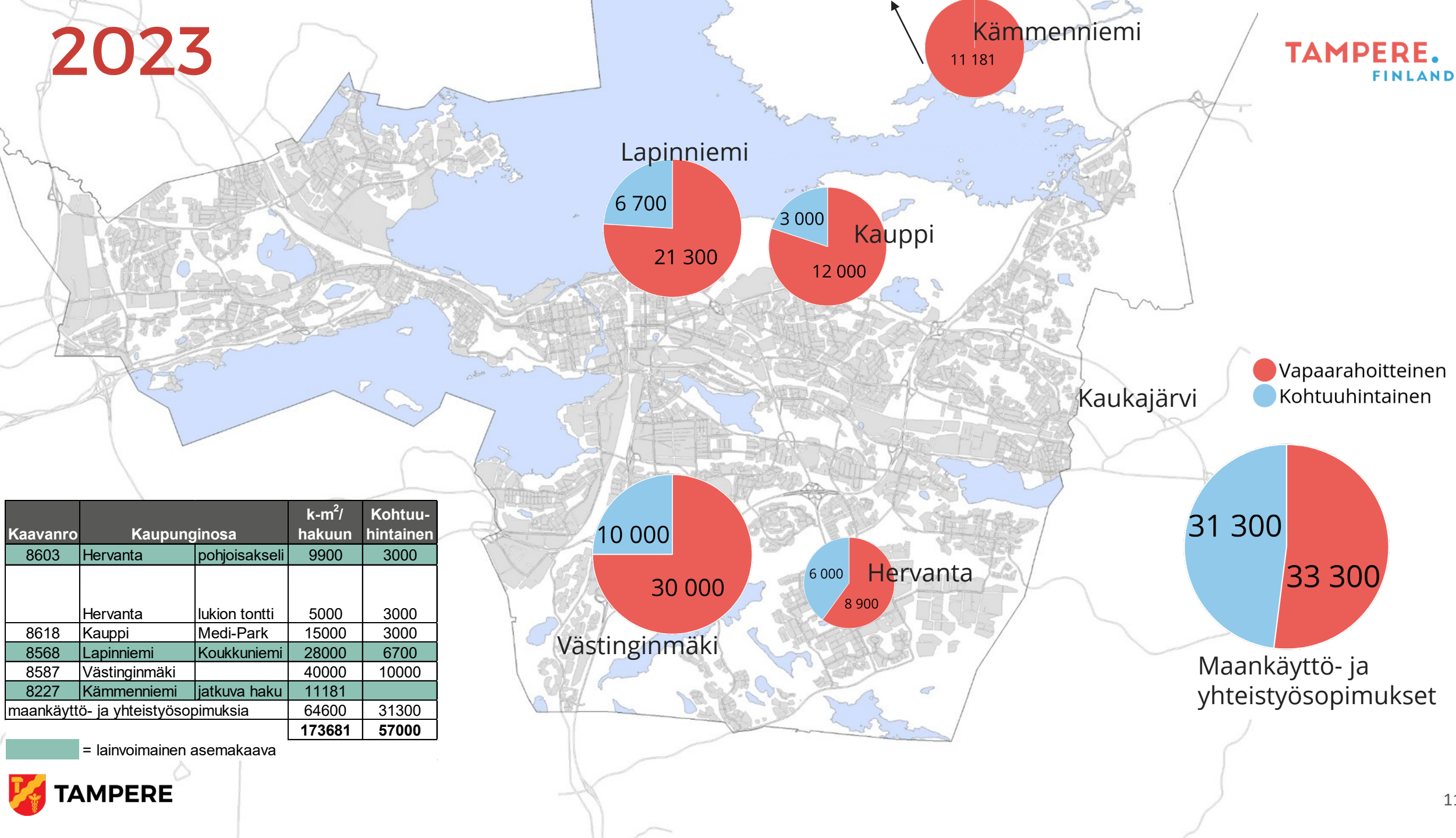
Ojala

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

Västingimäki

- Puurakentamista
- Pieniä pientaloja joko yhtiömuotoiseen tai omatoimiseen rakentamiseen

2023



Vuosi 2023 – kilpailut ja tavoitteet

- Puurakentamista ja/tai ryhmä- ja osuuskuntarakentamista
- Hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskenta, energiatehokkaat ratkaisut
- **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)

Hervanta, lukion tontti

- Erityisryhmäsumista: vaikeavammaisten ryhmäkoti + satelliittiasuntoja

Hervanta, pohjoisakseli

- Ryhmittymälle, missä omistusasuntotuotantoa ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa

Kauppi, Medi-Park

- Erityisryhmäasumista: mielenterveys- ja päihdekuntoutujat

Lapinniemi, Koukkuniemen alue

- Hakuvaiheessa esitettävä konsepti, monimuotoista asumista
- Yksi tontti myydään

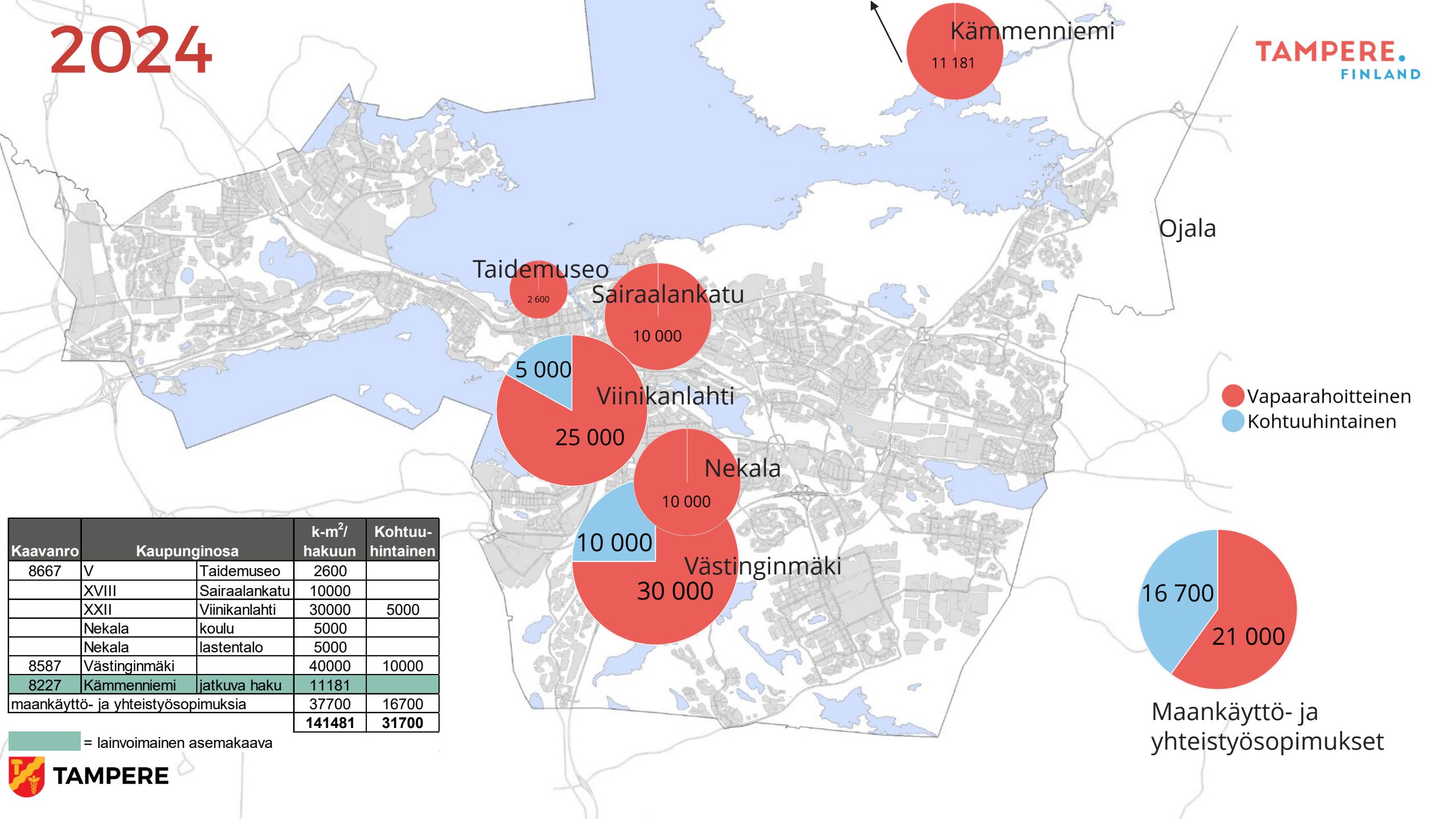
Peltolampi, hyvinvointikeskuksen alue

- Erityisryhmäasumista: kehitysvammaisia ja/tai ikäihmisten tehostettua palveluasumista
- Palvelukorttelikonsepti

Västinginmäki

- Puurakentamista
- Pieniä pientaloja joko yhtiömuotoiseen tai omatoimiseen rakentamiseen

2024



Kaavanro	Kaupunginosa		k-m ² /hakuun	Kohtuu-hintainen
8667	V	Taidemuseo	2600	
	XVIII	Sairaalankatu	10000	
	XXII	Viinikanlahti	30000	5000
	Nekala	koulu	5000	
	Nekala	lastentalo	5000	
8587	Västingimäki		40000	10000
8227	Kämmenniemi	jatkuva haku	11181	
maankäyttö- ja yhteistyösopimuksia			37700	16700
			141481	31700

 = lainvoimainen asemakaava

Vuosi 2024 – kilpailut ja tavoitteet

- Puurakentamista ja/tai ryhmä- ja osuuskuntarakentamista
- Hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskenta, energiatehokkaat ratkaisut
- Nuorisoasumista; asumista myös tuen tarpeessa oleville nuorille
- **Kiertotalo:** talonrakentamisen kiertotalouden mukaisuus kerrostalon tai korttelin kokoluokassa, kierrätettyjen elementtien, maamassojen ja uusiomateriaalien käyttö, hyödynnetään tontinluovutuskriteereitä, jotka on kehitetty Tulevaisuuden kiertotalouskeskukset CircHubs-hankkeessa ([Satu Huuhka](#))

V, Taidemuseon alue

- Tontinluovutuskilpailu arkkitehtuurin ja taiteen perusteella
- Puurakentaminen

XXIII, Viinikanlahti

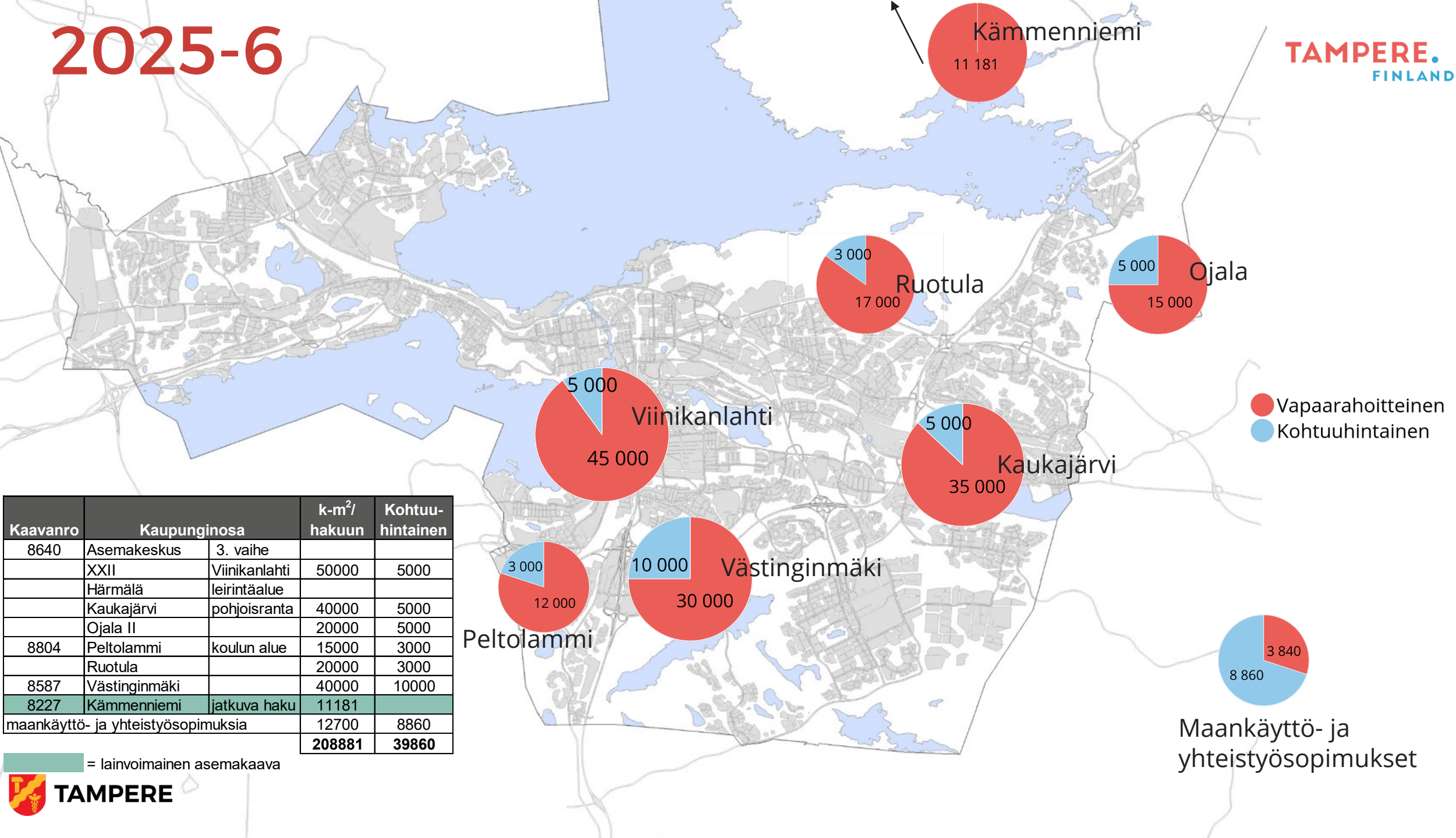
- Tontinluovutuskilpailu, erilaisia teemoja
- Puurakentamista
- Korttelipohjaisia asumisen ja muun rakentamisen kokonaisuuksia (päivittäistavarakauppa sekä liike- ja muita toimitiloja)
- Tulevaisuuslähtöisiä asumisen konsepteja ja profiileja paikan ominaisuuksien mukaan
- Erityisryhmä- ja palveluasumista ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa kortteleihin integroituna
- Kaupunkivihreä ja luontoperäiset ratkaisut, viherkertoimen hyödyntäminen

Västinginmäki

- Puurakentamista

2025-6

TAMPERE.
FINLAND



Kaavanro	Kaupunginosa		k-m ² /hakuun	Kohtuu-hintainen
8640	Asemakeskus	3. vaihe		
	XXII	Viinikanlahti	50000	5000
	Härmälä	leirintäalue		
	Kaukajärvi	pohjoisranta	40000	5000
	Ojala II		20000	5000
8804	Peltolampi	koulun alue	15000	3000
	Ruotula		20000	3000
8587	Västingimäki		40000	10000
8227	Kämmenniemi	jatkuva haku	11181	
maankäyttö- ja yhteistyösopimuksia			12700	8860
			208881	39860

= lainvoimainen asemakaava

Vuodet 2025-6 – kilpailut ja tavoitteet

- Puurakentamista ja/tai ryhmä- ja osuuskuntarakentamista

Asemakeskus 3. vaiheen kilpailu

- Kilpailun teemat tarkentuvat myöhemmin

Härmälän leirintäalue

- Tontinluovutus/suunnittelukilpailu ennen kaavaa

Kaukajärvi, pohjoisranta

- Arkkitehtuuri/tontinluovutuskilpailu kaavaluonnoksen jälkeen
- Puurakentamista

Ojala

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

Ruotulan alue

- Suunnittelukilpailu kaavan vahvistumisen jälkeen
- Puurakentamista

Viinikanlahti

- Tontinluovutuskilpailuja, erilaisia teemoja
- Korttelipohjaisia asumisen ja muun rakentamisen kokonaisuuksia (päivittäistavarakauppa sekä liike- ja muita toimitiloja)
- Tulevaisuuslähtöisiä asumisen konsepteja ja profiileja paikan ominaisuuksien mukaan
- Erityisryhmä- ja palveluasumista ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa kortteleihin integroituna
- Kaupunkivihreä ja luontoperäiset ratkaisut, viherkertoimen hyödyntäminen
- Puurakentamista

Västringinmäki

- Puurakentamista

Rivi- ja kerrostalotonttien luovutus - tonttien saajien valinta

- tonttihaku 2 kertaa vuodessa
- luovutuksensaajien valinnassa tavoitteina mm.
 - alueiden sisäinen monimuotoisuus (hallintamuodot, erityisryhmät)
 - asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttaminen, MAL 4 sopimuksen mukaiseen asuntotuotantoon keskimäärin 40 000 k-m²/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 (päästösten lisäksi) julkaistaan kaupungin internet-sivuilla, päivitetään puolivuositain sivulle: [Luovutetut yhtiömuotoiset 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

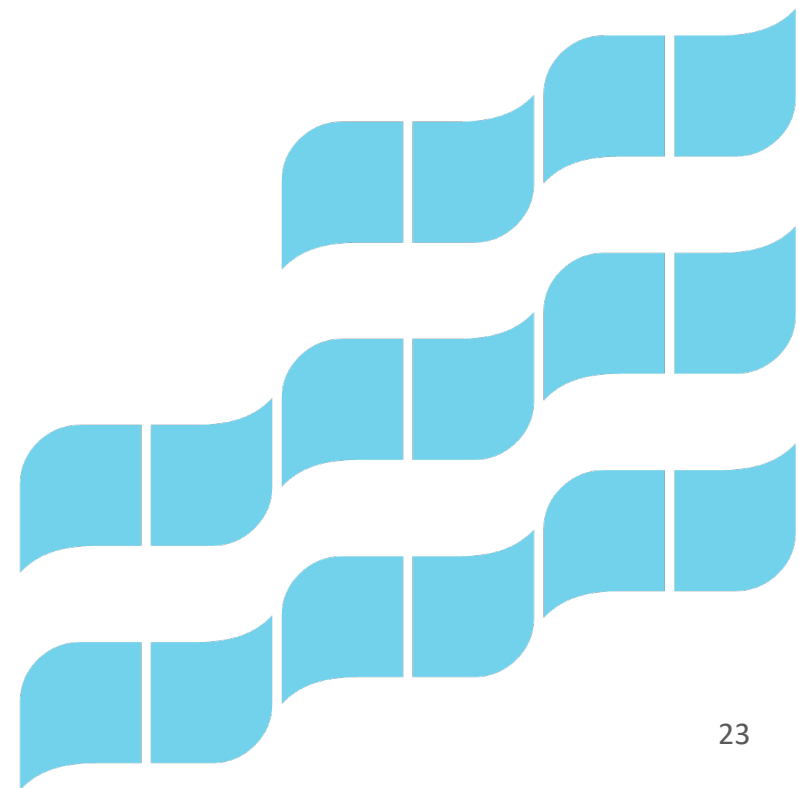
Lisätietoja

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

Virpi Ekholm

virpi.ekholm@tampere.fi
puh. 0400 205 044

KIITOS



TAMPEREEN KAUPUNKI