

TONTTIHAKUOHJELMOINTI

2022–2026

Yhtiömuotoiset tontit

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Tonttipäivä 28.4.2022

- Tehdään viisivuotiskaudeksi
- Perustuu asemakaavoitusohjelmaan
- Ohjelmoinnissa esitetään kunakin vuonna yleiseen tonttihakukuun 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-vuokratasoa 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.

Hiedanranta

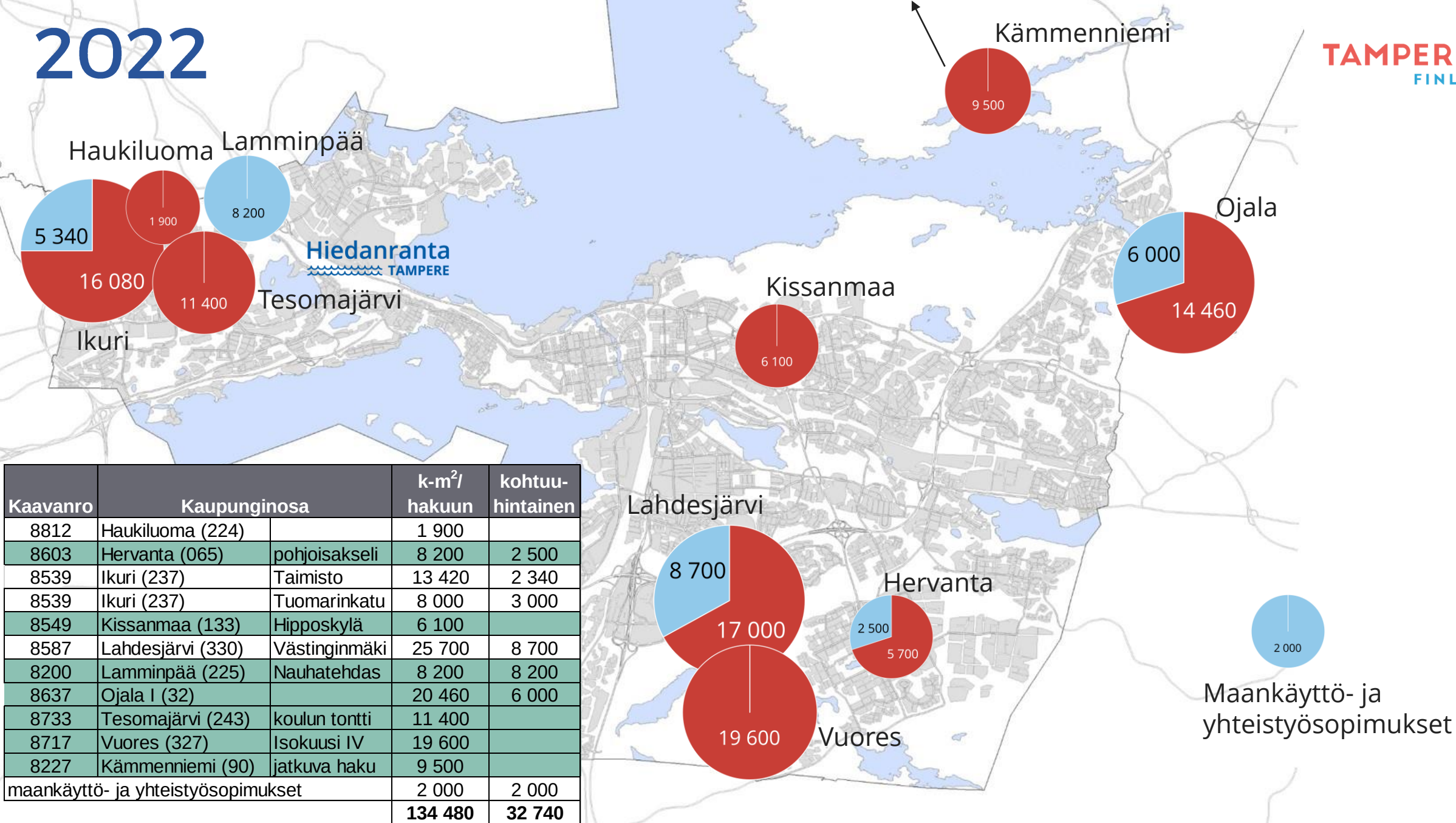
- Hiedanrannan tonttien luovutuksesta vastaa kaupungin omistama Hiedanrannan Kehitys Oy.
- **Yhteystiedot:**
 - info@hiedanranta.fi
 - www.hiedanranta.fi

Hiedanranta
TAMPERE



2022

TAMPERE.
FINLAND



= lainvoimainen asemakaava

Vuosi 2022 – kilpailut ja tavoitteet

- Puurakentamista
- Ryhmä- ja/tai osuuskuntarakentamista
- Hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskenta
 - Tavoitteena testata hiilijalanjäljen ja –kädenjäljen laskentamenetelmää todellisissa kohteissa.
 - Tavoitteena on ottaa kyseinen laskentamenetelmä myös ohjaavaan rooliin osana tontinluovutuskilpailuja, esimerkiksi pisteyttämällä kilpailuehdotuksia laskennan tulosten perusteella.
- Tontinluovutus-/konseptikilpailu: **Kiertotalo**
 - Talonrakentamisen kiertotalouden mukaisuus kerrostalon tai korttelin kokoluokassa. Huomiota kiinnitetään erityisesti uudelleenkäytettyjen rakennusmateriaalien ja -osien käyttöön ja hyödyntämiseen

Vuosi 2022 – kilpailut ja tavoitteet

Haukiluoma

- Pienimittakaavaista rakentamista

Hervanta, pohjoisakseli

- Ryhmittymälle, missä omistusasuntotuotantoa ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa

Ikuri, Tuomarinkatu

- Konseptikilpailu: konsortiolle, jossa kehitysvammaisten ryhmäkoti + satelliittiasuntoja

Lahdesjärvi (Västinginmäki)

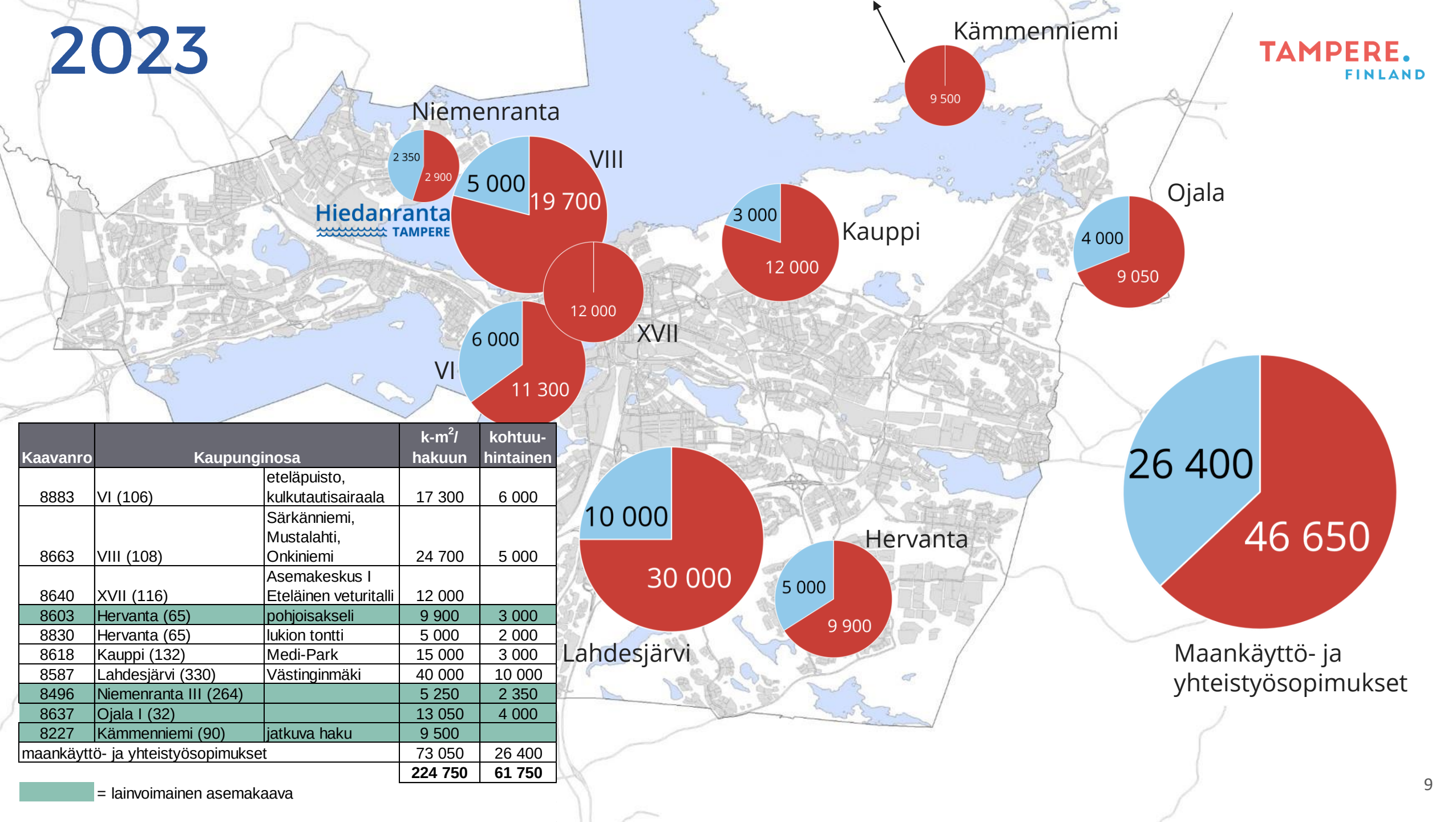
- Puurakentamista
- Pienimittakaavaista rakentamista

Ojala

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

2023

TAMPERE.
FINLAND



Vuosi 2023 – kilpailut ja tavoitteet

- Puurakentamista
- Ryhmärakennuttamista ja/tai osuuskunta-asumista
- Hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskenta
 - Tavoitteena testata hiilijalanjäljen ja –kädenjäljen laskentamenetelmää todellisissa kohteissa.
 - Tavoitteena on ottaa kyseinen laskentamenetelmä myös ohjaavaan rooliin osana tontinluovutuskilpailuja, esimerkiksi pisteyttämällä kilpailuehdotuksia laskennan tulosten perusteella.
- Tontinluovutus-/konseptikilpailu: **Energiatalo**
 - Uudet vähähiiliset ratkaisut kuten sähkön ja lämmityksen kulutusjousto, aurinkoenergian passiivinen ja aktiivinen hyödyntäminen, energian varastointi, hybridiratkaisut kuten esimerkiksi kaukolämmön ja lämpöpumppujen yhteisratkaisut. Rakennuksen toimiminen aktiivisena osana energiajärjestelmää.

Vuosi 2023 – kilpailut ja tavoitteet

VI, Eteläpuisto, kulkutautisairaala

- Konseptikilpailu: vapaarahoitteista asumista, MAL sopimuksen mukaista kohtuuhintaista asumista, ratkaisut kulkutautisairaalan ja kärysaunan uudelle käytölle

XVII, Tulli (Eteläinen veturitalli)

- Tontinluovutuskilpailu (konsepti/idea/hinta) kaavaluonnoksen jälkeen

VIII, Särkänniemi, Mustalahti, Onkiniemi

- Kaupunginvaltuusto päätti 25.10.2021 § 172 Särkänniemen elämysalueen kehittämisen periaatteista. Osana periaatepäätöksen mukaista valmistelua tulee määritellyksi tontinluovutuksen tavoitteet ja luovutustavat. Alustavia tavoitteita alueelle ovat monipuolinen asuntojakauma, rannan läheisyyden huomioiminen, asuntojen järvinäköalat, viherkatot, julkinen taide rakennushankkeessa, erityisryhmien asumista (kehitysvammaisten asumisyksikkö sekä satelliittiasunnot) ja puurakentaminen.

Vuosi 2023 – kilpailut ja tavoitteet

Hervanta, lukion tontti

- Erityisryhmien asuminen: vaikeavammaisten ryhmäkoti + satelliittiasunnot

Hervanta, pohjoisakseli

- Ryhmittymälle, missä omistusasuntotuotantoa ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa

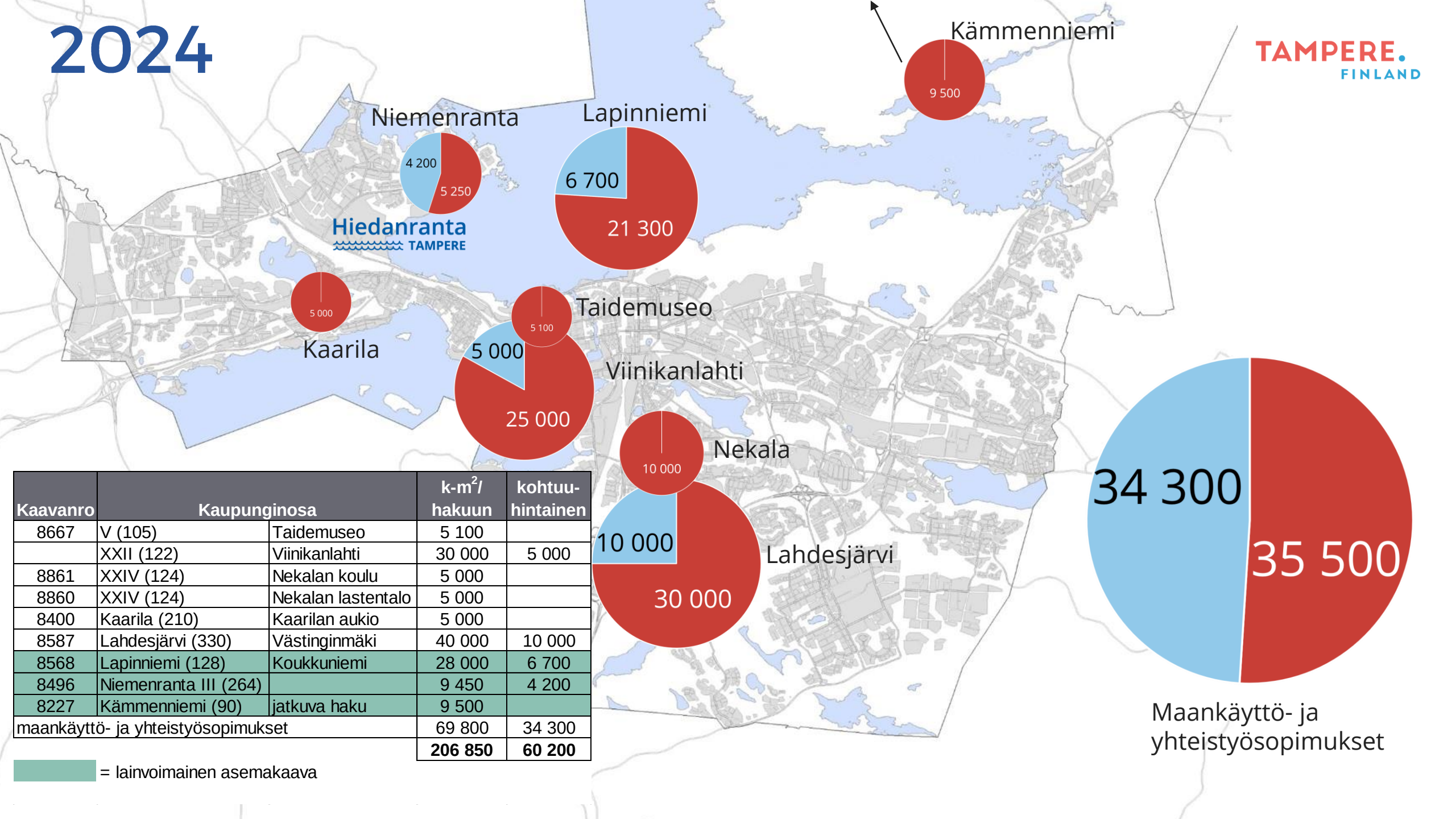
Kauppi, Medi-Park

- Erityisryhmä: mielenterveys- ja päihdekuntoutujat

Lahdesjärvi (Västingimäki)

- Puurakentamista
- Pienimittakaavaista rakentamista

2024



Kaavanro	Kaupunginosa		k-m ² /hakuun	kohtuu-hintainen
8667	V (105)	Taidemuseo	5 100	
	XXII (122)	Viinikanlahti	30 000	5 000
8861	XXIV (124)	Nekalan koulu	5 000	
8860	XXIV (124)	Nekalan lastentalo	5 000	
8400	Kaarila (210)	Kaarilan aukio	5 000	
8587	Lahdesjärvi (330)	Västringinmäki	40 000	10 000
8568	Lapinniemi (128)	Koukkuniemi	28 000	6 700
8496	Niemenranta III (264)		9 450	4 200
8227	Kämmeniemi (90)	jatkuva haku	9 500	
maankäyttö- ja yhteistyösopimukset			69 800	34 300
			206 850	60 200

= lainvoimainen asemakaava

Maankäyttö- ja yhteistyösopimukset

Vuosi 2024 – kilpailut ja tavoitteet

- Puurakentamista
- Ryhmärakennuttamista ja/tai osuuskunta-asumista
- Hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskenta
 - Tavoitteena testata hiilijalanjäljen ja –kädenjäljen laskentamenetelmää todellisissa kohteissa.
 - Tavoitteena on ottaa kyseinen laskentamenetelmä myös ohjaavaan rooliin osana tontinluovutuskilpailuja, esimerkiksi pisteyttämällä kilpailuehdotuksia laskennan tulosten perusteella.
- Tontinluovutus-/konseptikilpailu: **Älykäs talo**
 - Rakennusten käyttäjien mahdollisuudet osallistua aktiivisesti rakennuksen ylläpitoon, rakennuksen tietomallin hyödyntäminen suunnittelusta aina käyttöön asti (sis. asukasnäkö). Rakennuksessa syntyvän datan jakaminen kaupungin data-alustalle.

Vuosi 2024 – kilpailut ja tavoitteet

V, Taidemuseo

- Kaupunkikuvallinen laatu: tontinluovutuksessa edellytetään arkkitehtuurikilpailun järjestämistä
- Taide osana rakennushanketta

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

Vuosi 2024 – kilpailut ja tavoitteet

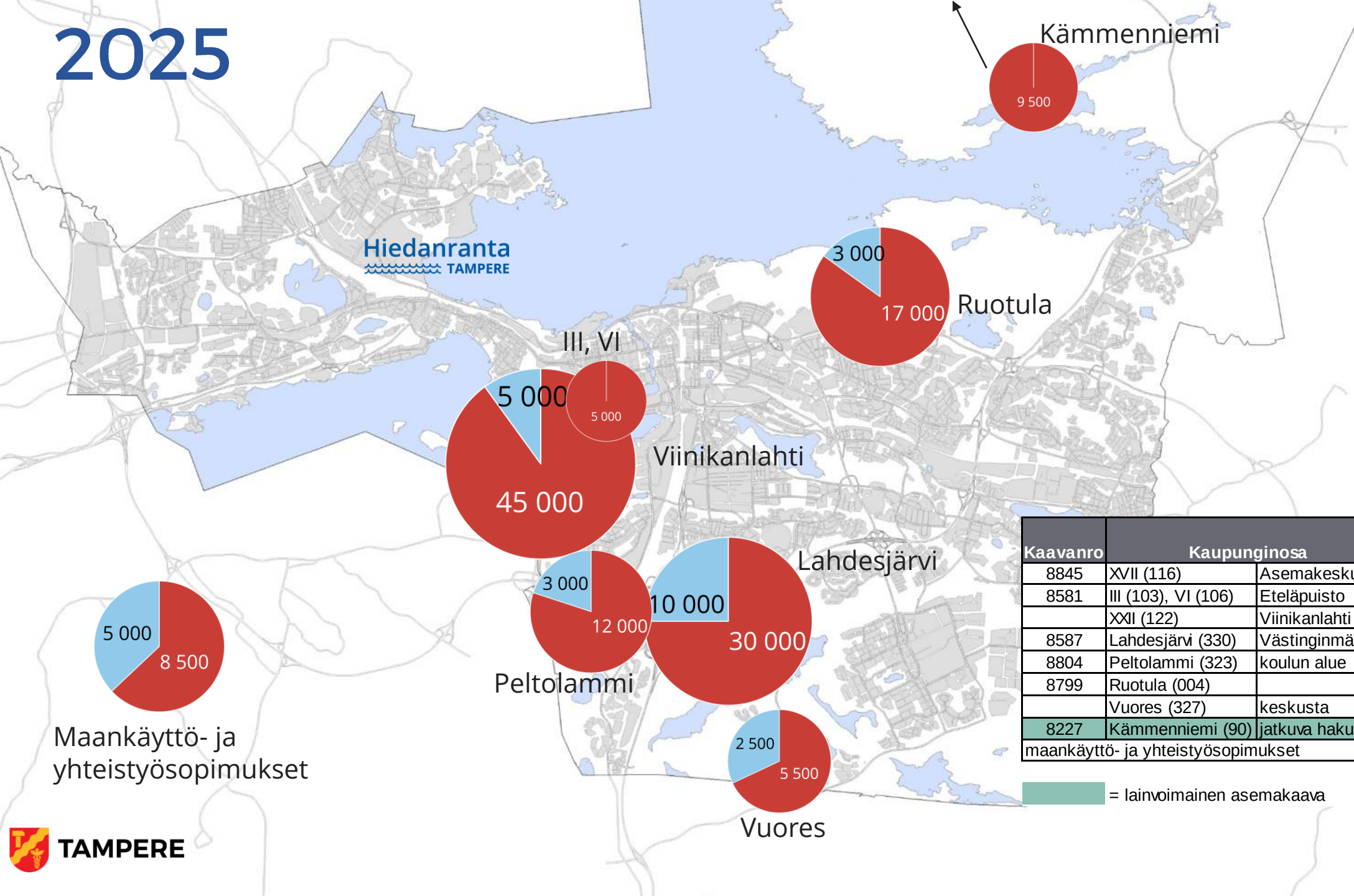
Lapinniemi, Koukkuniemen alue

- Hakuvaiheessa esitettävä konsepti, monimuotoista asumista
- Yksi tontti myydään

Peltolammi, hyvinvointikeskuksen alue

- Tavoitteena palvelukortteli, jossa asuu kaikenlaisia ja kaikenikäisiä asukkaita: kehitysvammaisten asumista ja ikääntyneiden välimuotoista asumista
- Houkuttelevaa kohtuuhintaista ja vapaarahoitteista asumista
- Monipuolinen asuntojakauma

2025



Kaavanro	Kaupunginosa		k-m ² /hakuun	kohtuu-hintainen
8845	XVII (116)	Asemakeskus II		
8581	III (103), VI (106)	Eteläpuisto	5 000	
	XXII (122)	Viinikanlahti	50 000	5 000
8587	Lahdesjärvi (330)	Västringinmäki	40 000	10 000
8804	Peltolampi (323)	koulun alue	15 000	3 000
8799	Ruutula (004)		20 000	3 000
	Vuores (327)	keskusta	8 000	2 500
8227	Kämenniemi (90)	jatkuva haku	9 500	
maankäyttö- ja yhteistyösopimukset			13 500	5 000
			161 000	28 500

= lainvoimainen asemakaava

Maankäyttö- ja yhteistyösopimukset

Vuosi 2025 – kilpailut ja tavoitteet

- Puurakentamista
- Ryhmärakennuttamista ja/tai osuuskunta-asumista
- Hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskenta
 - Tavoitteena testata hiilijalanjäljen ja –kädenjäljen laskentamenetelmää todellisissa kohteissa.
 - Tavoitteena on ottaa kyseinen laskentamenetelmä myös ohjaavaan rooliin osana tontinluovutuskilpailuja, esimerkiksi pisteyttämällä kilpailuehdotuksia laskennan tulosten perusteella.
- Hiilineutraali asuinkortteli
- Tontinluovutus-/konseptikilpailu: **Kaupunkivihreä talo**
 - Monimuotoisuuden huomioiva kaupunkivihreä ja luontoperäiset ratkaisut, viherkertoimen hyödyntäminen

Vuosi 2025 – kilpailut ja tavoitteet

Asemakeskus 2. vaiheen kilpailu

- Kilpailun teemat tarkentuvat myöhemmin

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

Vuosi 2025 – kilpailut ja tavoitteet

Lahdesjärvi, Västingimäki

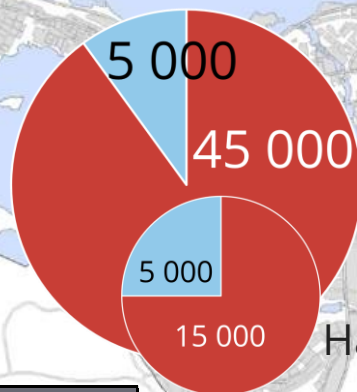
- Puurakentamista
- Pienimittakaavaista rakentamista

Ruotulan alue

- Suunnittelukilpailu kaavan vahvistumisen jälkeen
- Puurakentamista

2026-2027

Hiedanranta
TAMPERE



Viinikanlahti

Härmälä

Hallila

Kaukajärvi

Ojala

Maankäyttö- ja
yhteistyösopimukset

Kaavanro	Kaupunginosa		k-m ² / hakuun	kohtuu- hintainen
	X (110)	Juhamuskylä, paloasema		
	XXI (123)	Viinikanlahti	50 000	5 000
	Hallila (62)		15 000	3 000
	Härmälä (301)	leirintäalue	20 000	5 000
	Kaukajärvi (60)	pohjoisranta	20 000	5 000
	Ojala II (32)		20 000	4 000
maankäyttö- ja yhteistyösopimukset			25 000	8 000
			150 000	30 000

Vuosi 2026-7 – kilpailut ja tavoitteet

- Puurakentamista
- Ryhmärakennuttamista ja/tai osuuskunta-asumista
- Hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskenta
 - Tavoitteena on ottaa kyseinen laskentamenetelmä myös ohjaavaan rooliin osana tontinluovutuskilpailuja, esimerkiksi pisteyttämällä kilpailuehdotuksia laskennan tulosten perusteella.
- **Yhteiskäyttötalo 2026**
 - 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.

Vuosi 2026-7 – kilpailut ja tavoitteet

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

Härmälän leirintäalue

- Tontinluovutus/suunnittelukilpailu ennen kaavaa

Kaukajärvi, pohjoisranta

- Arkkitehtuuri/tontinluovutuskilpailu kaavaluonnoksen jälkeen
- Puurakentamista

Rivi- ja kerrostalotonttien luovutus - tonttien saajien valinta

- tonttihakua 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 (päättösten 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
 - vuokraohteissa 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)

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