

TAMPERE.
FINLAND

TAMPEREEN TONTTITARJONTA

Yhtiömuotoiset asuntotontit
Yritystontit

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm
Tampereen tonttipäivä 23.4.2024

Tässä esityksessä

- **Yhtiömuotoiset asuntotontit**

- Tonttihakuohjelmointi vuosille 2024-2028
- Tonttien luovutusta ohjaavat periaatteet
- Toimenpiteet asuntorakentamisen aloitusten edistämiseksi

- **Yritystontit**

- Keskeiset yritystonttialueet
- Tuleva yritystonttitarjonta

Hiedanranta

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

Hiedanranta
TAMPERE



YHTIÖMUOTOISET ASUNTOTONTIT

Tonttihakujohjelmointi v. 2024-2028

Tonttien luovutuksen periaatteet

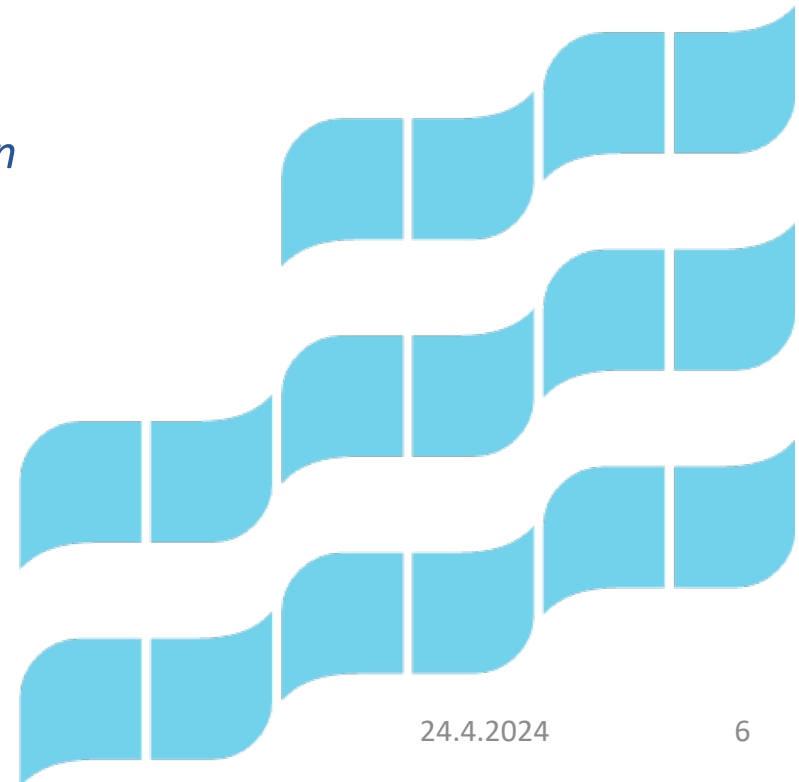
Toimenpiteet asuntorakentamisen aloitusten edistämiseksi

Tonttihakuehjelmointi

- Laaditaan viisivuotiskaudeksi, päivitetään vuosittain
 - Ohjelmoinnissa esitetään kunakin vuonna yleiseen tonttihakueen ja erilaisiin kilpailuihin haettavaksi tuleva rakennusoikeuden määrä
 - Ohjelmoinnissa esitetään vuosittain kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon haettavaksi laitettavan rakennusoikeuden osuus
- Perustuu asemakaavoitusohjelmaan
- Toteuttaa 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 vuosittain; kaavat ja neuvottelut ovat vielä keskeneräisiä

Kohtuuhintainen asuntotuotanto

- Kohtuuhintaisen tuotannon määritelmä tulee MAL4-sopimuksesta:
 - a) ARA-rahoituksella toteutettavat:
 - *Tavalliset vuokra-asunnot (pitkä ja lyhyt korkotuki)*
 - *Asumisoikeusasunnot*
 - *Erytisryhmäasunnot 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.



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.

Sosiaalinen kestävyys ja alueellisen eriytymisen torjunta

- Tontinluovutuksen tavoitteena on edistää alueiden sosiaalista kestävyttä ja torjua alueellista eriytymistä.
- Tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma sekä hallintamuodoiltaan monipuoliset asuinalueet.
- Tontinluovutuksessa eritellään tonttikohtaisesti, mitä hallintamuotoja tontille voidaan toteuttaa.
- Sosiaalista kestävyttä edistetään kaikilla alueilla, mutta erityisesti kaupunginosaohjelma-alueella Kaukajärvellä ja Annalassa vuosina 2023-2025 ja jatkossa erityisillä kaupunginosakehittämisen pitkäkestoisiksi kohdealueiksi määritellyillä alueilla.



Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta

- Kaikissa yhtiömuotoisissa hankkeissa tulee esittää hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta tontinkäyttösuunnitelman esittämisen yhteydessä
- Tavoitteena testata hiilijalanjäljen ja –kädenjäljen laskentamenetelmää todellisissa kohteissa
- Tavoitteena on ottaa kyseinen laskentamenetelmä myös ohjaavaan rooliin osana tontinluovutuskilpailuja, esimerkiksi pisteyttämällä kilpailuehdotuksia laskennan tulosten perusteella



Kilpailut/tavoitteet

- Laadukkaat, toimivat ja joustavat asunnot
 - Toteutetaan konseptihakuja, joiden tavoitteena on edistää laadukkaiden, arjessa toimivien ja erilaisiin elämäntilanteisiin joustavien asuntojen rakentamista.
 - Konseptihakuun on valmiiksi valittu näitä tavoitteita edistäviä ominaisuuksia
 - Hakija esittää, mitkä näistä ominaisuuksista sitoutuu toteuttamaan hankkeessa, ja kuinka suuressa osassa asunnoista. Lisäksi myös omia innovaatioita on mahdollista esittää.
- Puurakentaminen
- Ryhmärakennuttaminen ja/tai osuuskunta-asuminen
- Erityisryhmäasumista, joka suunnitellaan/koordinoidaan yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa
 - Erityisryhmien asuminen ja siihen liittyvä uudisrakentaminen Pirhassa varmentuu vuoden 2024 aikana
 - Tarve tulee määrittämään aluehallituksessa hyväksytyjen palveluiden verkkosuunnitelmien mukaisesti
- Yhteisöllisyyttä edistävä asuminen
 - Toteutetaan konseptihaku/hakuja, jossa teemana on yhteisöllistä elämäntapaa tukevat ratkaisut. Kohderyhmää ei ole rajattu tiettyyn ikä- tai erityisryhmään.
- Rakentamisen kiertotalous: edistetään rakentamisen kiertotaloutta materiaalien kierrättämisen ja purettavaksi suunnitellun kautta
- Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta

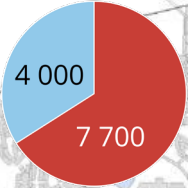
2024

TAMPERE.
FINLAND

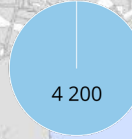


Maankäyttö- ja yhteistyösopimukset

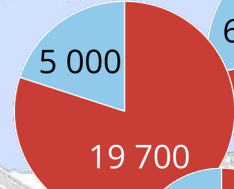
Ikuri



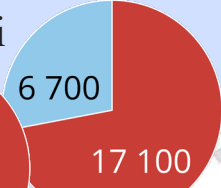
Niemenranta



Särkänniemi



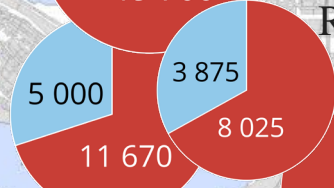
Lapinniemi



Rahola



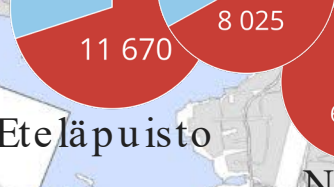
Ratina



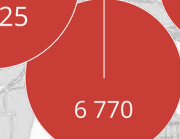
Kaleva



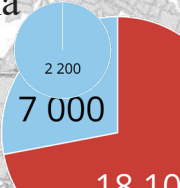
Eteläpuisto



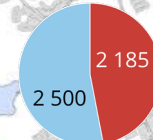
Nekala



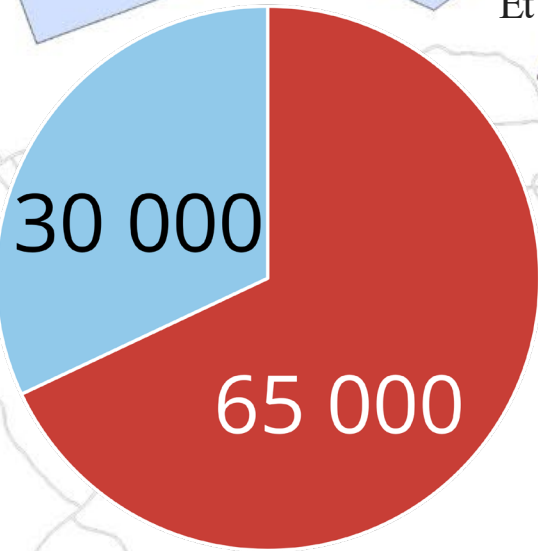
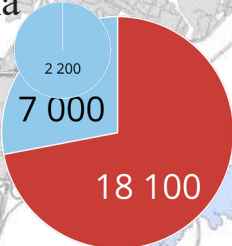
Taalala



Hervanta



Lahdesjärvi



Jatkuva haku

- vapaarahoitteinen
- kohtuuhintainen

Kaavanro	Kaupunginosa		k-m ² /hakuun	kohtuuhintainen
8883	VI (106)	Eteläpuisto, kulkutautisairaala	16 670	5 000
8663	VIII (108)	Särkänniemi, Mustalahti, Onkiniemi	24 700	5 000
8615	XIII (113)	Ratina, Voimakatu	11 900	3 875
8861	XXIV (124)	Nekalan koulu	2 520	
8860	XXIV (124)	Nekalan lastentalo	4 250	
8830	Hervanta (65)	lukion tontti	4 685	2 500
8539	Ikuri (237)	Tuomarinkatu	11 700	4 000
8489	Kaleva (129)	Isku-Areena	4 200	
8587	Lahdesjärvi (330)	Västinginjmäki	25 100	7 000
8568	Lapinniemi (128)	Koukkuniemi	23 800	6 700
8496	Niemenranta III (264)		4 200	4 200
8707	Rahola (233)	radanvarsi	1 650	1 650
7415	Taatala (309)		2 200	2 200
Jatkuva haku			95 000	30 000
maankäyttö- ja yhteistyösopimukset			12 600	
Yhteensä			245 175	72 125

= lainvoimainen asemakaava

Vuoden 2024 nostot 1/3

- **VI, Eteläpuisto, kulkutautisairaala**

- Vireillä olevan kaavan tarkoitus säilyttää kulkutautisairaalan rakennukset, lisäksi täydennysrakentamista (asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa)
- Konsepti: vapaarahoitteista asumista, MAL sopimuksen mukaista kohtuuhintaista asumista, ratkaisut kulkutautisairaalan ja kärysaunan uudelle käytölle
- Kulkutautisairaalan ja kärysaunan tontit rakennuksineen sekä yksi täydennysrakennustontti myydään

- **Lapinniemi, Koukkuniemi**

- Hakuvaiheessa esitettävä konsepti, monimuotoista asumista
- yksi tontti myydään tarjousten perusteella

Vuosi 2024 nostot 2/3

- **VIII, Särkänniemi, Mustalahti, Onkiniemi**

- Asemakaavalla muutettu entisen Onkiniemen tehdasalueen käyttötarkoitus, lisäksi asuinkerrostalojen täydennysrakentaminen
- 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.
- Osa tonteista myydään ja osa vuokrataan

- **XXIII, Ratina, Voimakatu**

- Osa tonteista myydään; kohtuuhintaiseen tuotantoon tarkoitettu tontti vuokrataan

- **Nekalan koulu**

- Vireillä olevan kaavan tavoitteena entisen koulurakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen kulttuuripalveluiden tarpeisiin; lisäksi asuintäydennysrakentamista erillisille tonteille

- **XXIV, Nekalan lastentalo**

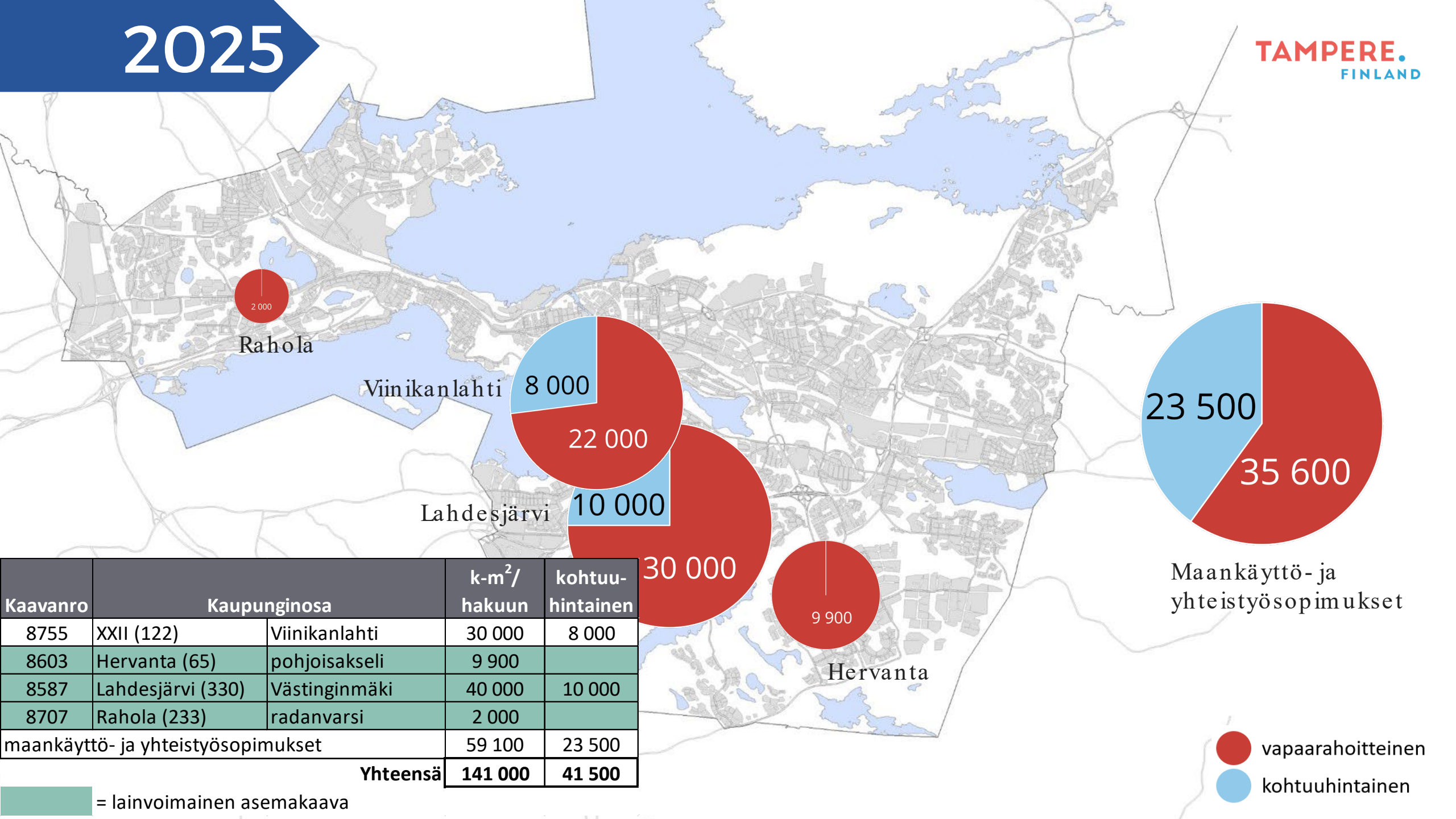
- Vireillä olevan kaavan tavoitteena entisen lastentalon käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen; lisäksi asuintäydennysrakentamista
- Lastentalon tontti rakennuksineen sekä yksi täydennysrakennustontti myydään

Vuosi 2024 nostot 3/3

- **Kaleva, Isku-Areena**
 - myydään tarjousten perusteella
- **Lahdesjärvi (Västingimäki)**
 - Asuinkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia
 - Puurakentamista
- **Jatkuva haku:**
 - Tällä hetkellä tontteja tarjolla: *Haukiluoma, Ikuri, Kämmenniemi, Lahdesjärvi, Multisilta, Niemenranta, Ojala, Vuores*
 - Tontteja on tarkoitus luovuttaa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon

2025

TAMPERE.
FINLAND



Rahola

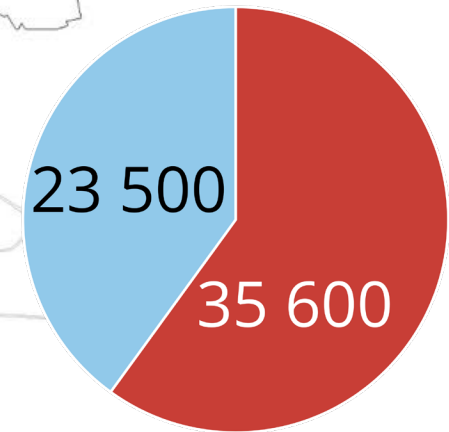
Viinikanlahti



Lahdesjärvi



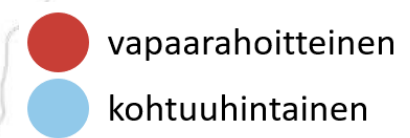
Hervanta



Maankäyttö- ja yhteistyösopimukset

Kaavanro	Kaupunginosa		k-m ² /hakuun	kohtuuhintainen
8755	XXII (122)	Viinikanlahti	30 000	8 000
8603	Hervanta (65)	pohjoisakseli	9 900	
8587	Lahdesjärvi (330)	Västringinmäki	40 000	10 000
8707	Rahola (233)	radanvarsi	2 000	
maankäyttö- ja yhteistyösopimukset			59 100	23 500
Yhteensä			141 000	41 500

= lainvoimainen asemakaava



Vuosi 2025 nostot 1/2

- **XXIII, Viinikanlahti**



- Vireillä olevan kaavan mukaan mm. asuin- ja liikerakennustontteja, minkä lisäksi alueelle on tulossa mm. laaja rantapuisto, koulu, päiväkoti, liikuntahalli, nuorisotila, soutu- ja melontakeskus, satama, uimaranta ja leikkipuisto
- Tontinluovutuskilpailu, erilaisia teemoja
- Puurakentamista
- Korttelipohjaisia asumisen ja muun rakentamisen kokonaisuuksia (päivittäistavarakauppa sekä liike- ja muita toimitiloja)
- Tulevaisuuslähtöisiä asumisen konsepteja ja profiileja paikan ominaisuuksien mukaan
- Kaupunkivihreä ja luontopohjaiset ratkaisut, viherkertoimen hyödyntäminen, myös kattopihoja
- Keskitetty pysäköinti kahdessa useampaa korttelia palvelevassa laitoksessa, joihin on mahdollista yhdistää myös liiketoimintaa

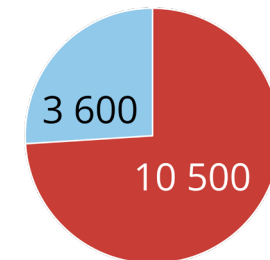
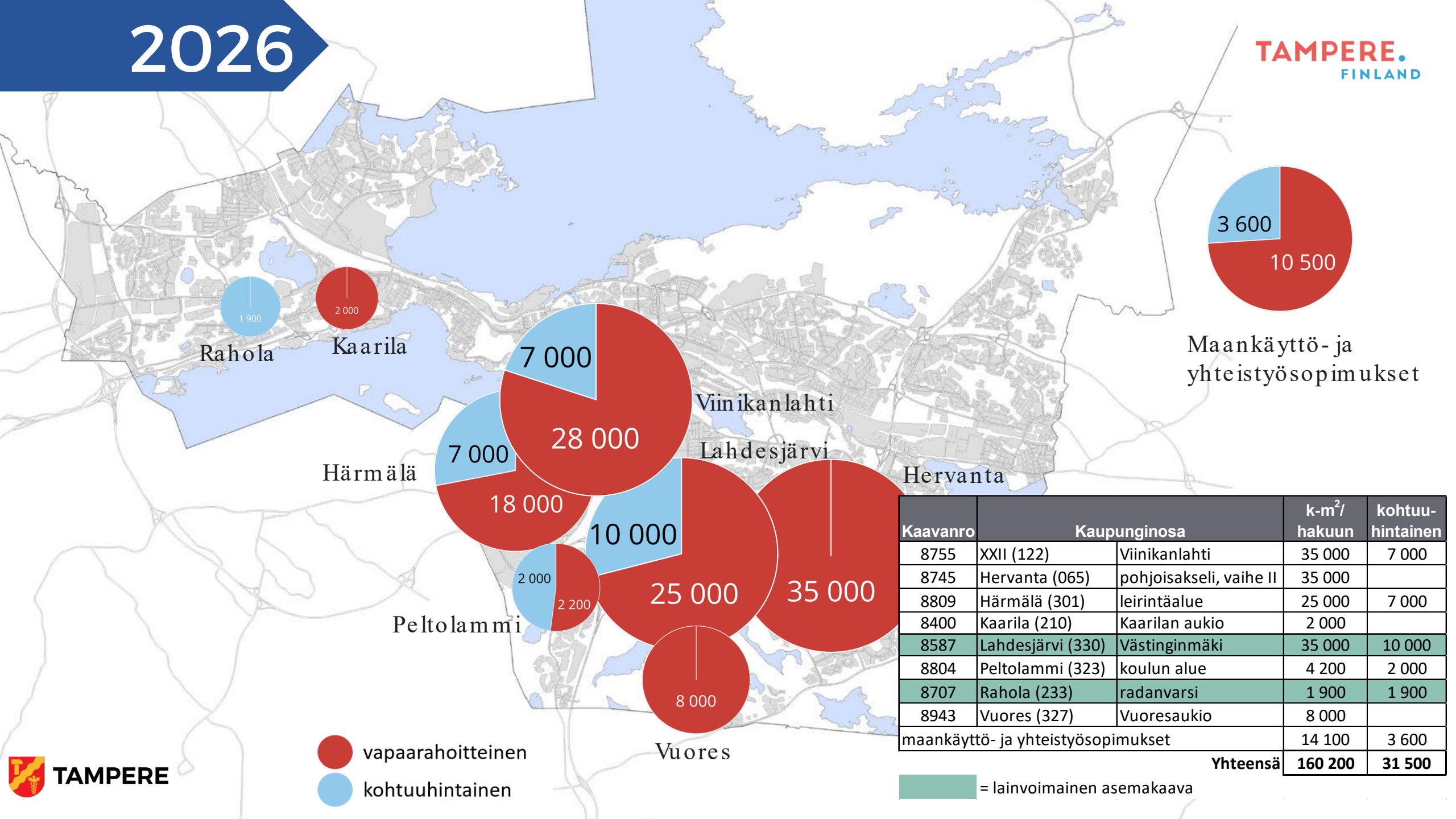


Vuosi 2025 nostot 2/2

- **Tontinluovutus-/konseptikilpailu: Älykäs talo**
 - Rakennusten käyttäjien mahdollisuudet osallistua aktiivisesti rakennuksen ylläpitoon, rakennuksen tietomallin hyödyntäminen suunnittelusta aina käyttöön asti (sis. asukasnäkymä). Rakennuksessa syntyvän datan jakaminen kaupungin data-alustalle.
- **Lahdesjärvi (Västingimäki)**
 - Asuinkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia
 - Puurakentamista
 - Pienimittakaavaista rakentamista
- **Peltolampi, hyvinvointikeskuksen alue**
 - Hyvinvointikeskuksen lisäksi alueelle kaavoitetaan asuinrakentamista
 - Houkuttelevaa kohtuuhintaista ja vapaarahoitteista asumista
 - Monipuolinen asuntotontit

2026

TAMPERE.
FINLAND



Maankäyttö- ja yhteistyösopimukset

- vapaarahoitteinen
- kohtuuhintainen

Kaavanro	Kaupunginosa		k-m ² /hakuun	kohtuuhintainen
8755	XXII (122)	Viinikanlahti	35 000	7 000
8745	Hervanta (065)	pohjoisakseli, vaihe II	35 000	
8809	Härmälä (301)	leirintäalue	25 000	7 000
8400	Kaarila (210)	Kaarilan aukio	2 000	
8587	Lahdesjärvi (330)	Västinginmäki	35 000	10 000
8804	Peltolampi (323)	koulun alue	4 200	2 000
8707	Rahola (233)	radanvarsi	1 900	1 900
8943	Vuores (327)	Vuoresaukio	8 000	
maankäyttö- ja yhteistyösopimukset			14 100	3 600
Yhteensä			160 200	31 500

= lainvoimainen asemakaava

Vuosi 2026 nostot 1/4

- **Tontinluovutus-/konseptikilpailu:
Kaupunkivihreä talo**

- Monimuotoisuuden huomioiva kaupunkivihreä ja luontoperäiset ratkaisut, viherkertoimen hyödyntäminen

- **Lahdesjärvi (Västingimäki)**

- Asuinkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia
- Puurakentamista
- Pienimittakaavaista rakentamista



Vuosi 2026 nostot 2/4

- **XXIII, Viinikanlahti**

- Vireillä olevan kaavan mukaan mm. asuin- ja liikerakennustontteja, minkä lisäksi alueelle on tulossa mm. laaja rantapuisto, koulu, päiväkotia, liikuntahalli, nuorisotila, soutu- ja melontakeskus, satama, uimaranta ja leikkipuisto
- Tontinluovutuskilpailu, erilaisia teemoja
- Puurakentamista
- Korttelipohjaisia asumisen ja muun rakentamisen kokonaisuuksia (päivittäistavarakauppa sekä liike- ja muita toimitiloja)
- Tulevaisuuslähtöisiä asumisen konsepteja ja profiileja paikan ominaisuuksien mukaan
- Kaupunkivihreä ja luontopohjaiset ratkaisut, viherkertoimen hyödyntäminen, myös kattopihoja
- Keskitetty pysäköinti kahdessa useampaa korttelia palvelevassa laitoksessa, joihin on mahdollista yhdistää myös liiketoimintaa

Vuosi 2026 nostot 3/4

- **Hervanta, pohjoisakseli**
 - Korttelikokonaisuudet
 - Sosiaalisen kestävyden huomioiminen
 - Palvelutarjonnan monipuolistaminen
 - Tiivistyvä ja eheä kaupunkirakenne
 - Kaupunkikuvan kehittäminen
 - Raitiotiehen tukeutuminen
 - Kiertotalous ja puurakentaminen

Vuosi 2026 nostot 4/4

- **Härmälän leirintäalue**

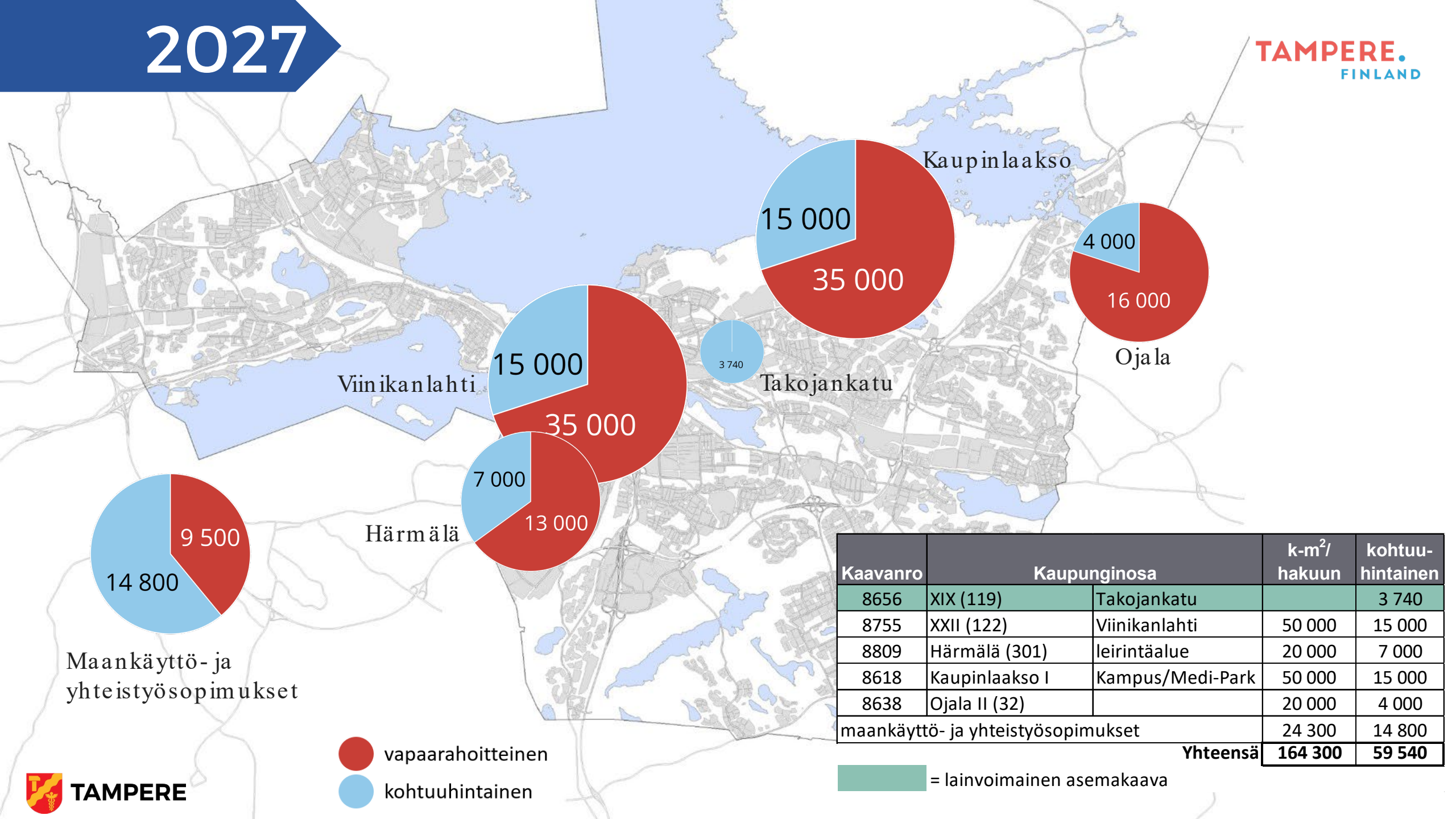
- Asemakaavoituksen pohjaksi järjestetään suunnittelukilpailu
- Tiivistyvä ja eheä kaupunkirakenne
- Asuntotyyppien ja hallintamuotojen monipuolisuus
- Laadukasta, monimuotoista asumista Pyhäjärven rannalla
- Kaupunkikuva
- Viherverkko, luontoarvot, virkistyskäyttö
- Energiaselvitys
- Kiertotalous

- **Vuores, vuoresaukio**

- Palveluverkon tarpeiden päivitys
- Asumisen uudet mahdollisuudet
- Laadukkaat, urbaanit korttelikonaisuudet
- Vuoreksen keskustan täydentäminen
- Tiivistyvä ja eheä kaupunkirakenne
- Kaupunkikuvan kehittäminen
- Kiertotalous

2027

TAMPERE.
FINLAND



Vuodet 2027 nostot

1/3

- **Tontinluovutus-/konseptikilpailu:
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

- **Kaupinlaakso I**

- Raitiotiekaupunginosa
- Kestävä kehitys
- Luontoarvojen huomiointi
- Hiilineutraali rakentaminen



Vuodet 2027 nostot 2/3

- **XXIII, Viinikanlahti**

- Vireillä olevan kaavan mukaan mm. asuin- ja liikerakennustontteja, minkä lisäksi alueelle on tulossa mm. laaja rantapuisto, koulu, päiväkoti, liikuntahalli, nuorisotila, soutu- ja melontakeskus, satama, uimaranta ja leikkipuisto
- 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 yhteisöllistä asumista ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa kortteleihin integroituna
- Kaupunkivihreä ja luontopohjaiset ratkaisut, viherkertoimen hyödyntäminen, myös kattopihoja
- Keskitetty pysäköinti kahdessa useampaa korttelia palvelevassa laitoksessa, joihin on mahdollista yhdistää myös liiketoimintaa

- **Lahdesjärvi, Västingimäki**

- Asuinkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia
- Puurakentamista
- Pienimittakaavaista rakentamista

Vuodet 2027 nostot 3/3

- **Härmälän leirintäalue**

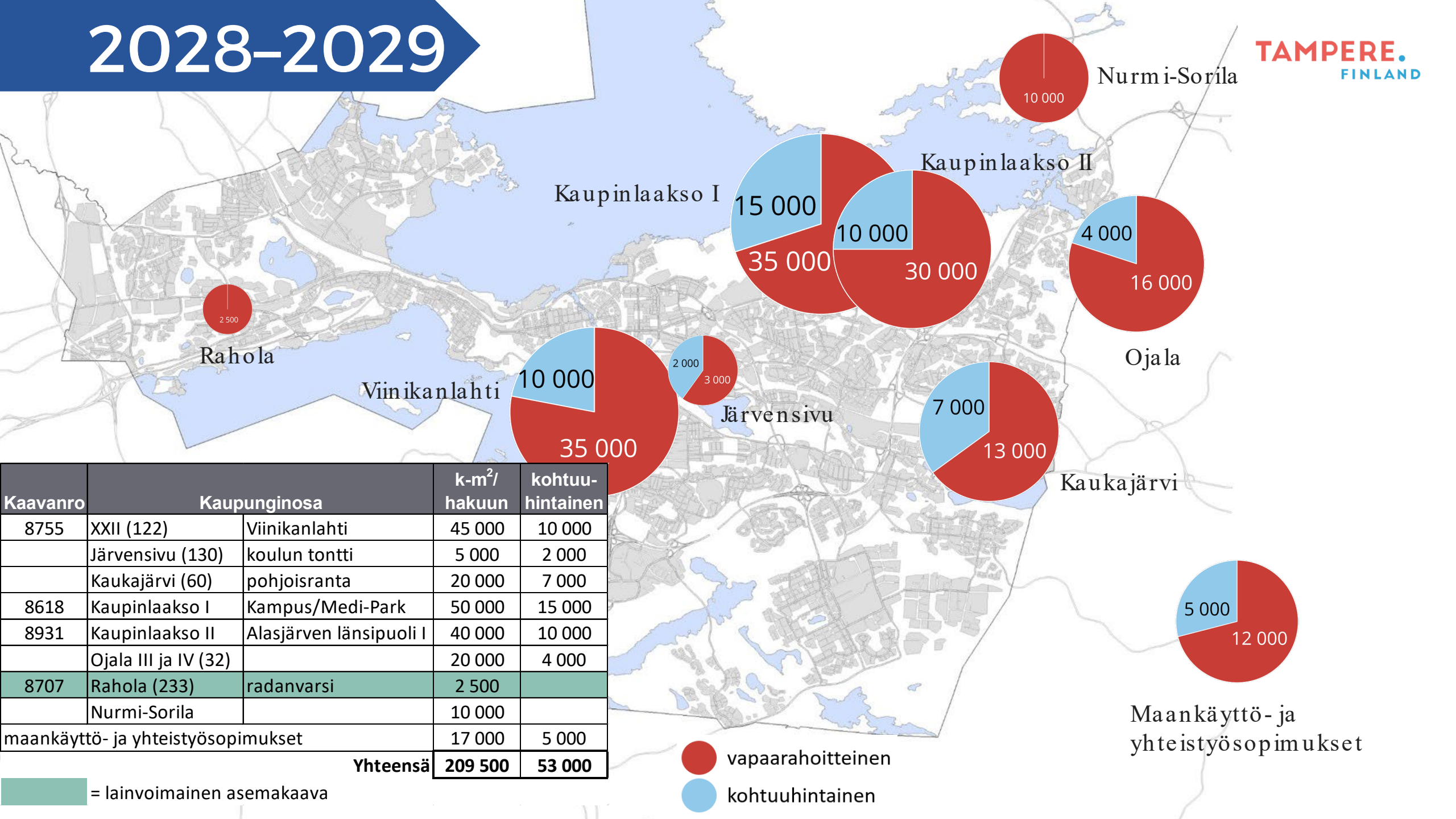
- Tiivistyvä ja eheä kaupunkirakenne
- Asuntotyyppien ja hallintamuotojen monipuolisuus
- Laadukasta, monimuotoista asumista Pyhäjärven rannalla
- Kaupunkikuva
- Viherverkko, luontoarvot, virkistyskäyttö
- Energiaselvitys
- Kiertotalous

- **Ojala II**

- Monimuotoinen pientalorakentaminen
- Laadukas elinympäristö
- Puurakentaminen
- Kestävä kehitys ja energiatehokkuus
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutusmahdollisuudet
- Kestävä ja ekologinen rakentaminen
- Hulevesien hallinta

2028–2029

TAMPERE.
FINLAND



Kaavanro	Kaupunginosa		k-m ² /hakuun	kohtuuhintainen
8755	XXII (122)	Viinikanlahti	45 000	10 000
		Järvensivu (130)	5 000	2 000
		Kaukajärvi (60)	20 000	7 000
8618	Kaupinlaakso I	Kampus/Medi-Park	50 000	15 000
8931	Kaupinlaakso II	Alasjärven länsipuoli I	40 000	10 000
		Ojala III ja IV (32)	20 000	4 000
8707	Rahola (233)	radanvarsi	2 500	
		Nurmi-Sorila	10 000	
maankäyttö- ja yhteistyösopimukset			17 000	5 000
Yhteensä			209 500	53 000

 = lainvoimainen asemakaava

● vapaarahoitteinen
● kohtuuhintainen

Maankäyttö- ja yhteistyösopimukset

Vuodet 2028-2029 nostot 1/2

- **XXIII, Viinikanlahti**

- Vireillä olevan kaavan mukaan mm. asuin- ja liikerakennustontteja, minkä lisäksi alueelle on tulossa mm. laaja rantapuisto, koulu, päiväkoti, liikuntahalli, nuorisotila, soutu- ja melontakeskus, satama, uimaranta ja leikkipuisto
- 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 yhteisöllistä asumista ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa kortteleihin integroituna
- Kaupunkivihreä ja luontopohjaiset ratkaisut, viherkertoimen hyödyntäminen, myös kattopihoja
- Keskitetty pysäköinti kahdessa useampaa korttelia palvelevassa laitoksessa, joihin on mahdollista yhdistää myös liiketoimintaa

- **Järvensivu, koulun tontti**

- Rakennussuojelu
- Päiväkoti
- Laadukas asuinrakentaminen
- Ympäristöhäiriöiden hallinta

Vuodet 2028-2029 nostot 2/2

- **Kaupinlaakso II**

- Suunnittelukilpailu kaavan vahvistumisen jälkeen
- Raitiotiekaupunginosa
- Monipuolinen, sekoittunut ja elinvoimainen asumisen alue
- Luontoarvojen huomiointi ja maiseman hyödyntäminen
- Laadukas kaupunkiympäristö, urbaanit korttelikokonaisuudet ja monimuotoinen kaupunkiasuminen
- Kaupunginosa- ja hulevesipuisto
- Puurakentaminen
- Kestävä ja älykäs energiajärjestelmä

- **Kaukajärvi, pohjoisranta**

- Arkkitehtuuri/tontinluovutuskilpailu kaavaluonnoksen jälkeen
- Puurakentamista
- Laadukkaan asumisen uudet mahdollisuudet Kaukajärven ranta-alueella
- Kantakaupungin täydentäminen
- Tiivistyvä ja eheä kaupunkirakenne
- Kaupunkikuva
- Virkistyspalveluiden ja –yhteyksien turvaaminen

- **Ojala III/IV**

- Ojalan keskustan kerrostaloalueen täydentäminen
- Pientalorakentaminen
- Keskitehokas rakentaminen
- Lähiluonto
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutusmahdollisuudet

Rivi- ja kerrostalotonttien luovutus - tonttien saajien valinta

- [Tonttihaku](#) 2 kertaa vuodessa
- Lisäksi tontteja tarjolla [jatkuvassa haussa](#)
- 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](#)
- Tontinluovutuskilpailuja pidetään keskeisillä alueilla ja muilla erityisalueilla
 - *kriteereinä esim. arkkitehtuuri/kaupunkikuva, toimintakonseptit, energiatehokkuus*
 - *tavoitteena 1-3 kilpailua/vuosi*
- Kumppanuuskaavoituskilpailuja 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)

Toimenpiteet asuntorakenta- misen aloitusten edistämiseksi

Määräaikaiset toimenpiteet 30.6.2025 saakka 1/2

1. Tonttikierron nopeuttaminen

- Mikäli kertaalleen varatusta yhtiömuotoisesta tontista luovutaan, se siirretään suoraan jatkuvaan hakuun.
- Myös tontista kertaalleen luopuneet toimijat voivat myöhemmin hakea tontteja, mikäli edellytykset hankkeen liikkeelle lähtemiseksi ovat olemassa.
- Jatkuvassa haussa olevat vapaat tontit luovutetaan sellaisille toimijoille, joilla on edellytykset lähteä hanketta toteuttamaan.

2. Rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen

- Varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen muuhun asuntotuotantoon mahdollistetaan, mikäli se edistää tontin ja alueen nopeaa rakentumista.
- Huomioidaan alueellisen eriytymisen ehkäiseminen – hallintamuodon muutosten mahdollisuus sekä vaikutukset arvioidaan alueittain.
- Ennen neuvotteluja yleishyödyllisen toimijan tai ARA:n kanssa, tulee vapaarahoitteisen toimijan käydä neuvottelu kaupungin kanssa muutoksen mahdollisuudesta, mikäli kaupungilta halutaan puoltaa tuetun asumisen hankkeeseen.
- Todettakoon, että ARA edellyttää tuetulta asuntotuotannolta ensisijaisesti hintakilpailua ja mahdollinen neuvottelu-urakointi on luvanvaraista ja edellyttää tavanomaista alhaisempaa hankintahintaa.

Määräaikaiset toimenpiteet

30.6.2025 saakka 2/2

3. Pidempien rakentamisaikojen soveltaminen toteutussopimuksissa ja maankäyttösopimuksissa

- Yleisesti käytetty rakentamisvelvoiteaika on ollut 3 vuotta. Nyt neuvoteltaviin sopimukseen esitetään pidempiä rakentamisaikoja, joka edistäisi sopimusten syntymistä ja asemakaavan vahvistumista.
- Kaupunki voi perustellusta hakemuksesta myöntää rakentamisvelvoiteaikaan jatkoa kaikissa sopimuksissa.
- Tällä toimenpiteellä tavoitellaan asemakaavan vahvistumisen edellytyksenä olevien toteutus- tai maankäyttösopimusten oikea-aikaista syntymistä ja näin varmistaa riittävä asemakaavavaranto tulevaisuudessa.

4. Usealle kehittäjälle varatut tontit ja korttelit, joissa yhteispysäköinti

- Mikäli joku varaajista luopuu varauksesta, voidaan tontti luovuttaa jäljelle jääneiden varaajien etsimälle kumppanille, mikäli se varmistaa toteutuksen nopean käynnistymisen.

5. Rakentamattomien tonttien vastaanottaminen sopimuskorvauksena

- Kun kyseessä kaupungin merkittävät taloudelliset intressit tai hankkeiden edistäminen, voidaan rahallisen sopimuskorvauksen sijaan ottaa vastaan rakentamatonta maaomaisuutta
 - Hakijan tulee perustella, miksi kaupungin tulisi vaihtaa rahasaatavansa rakennusoikeuteen – hakemus liitetään asiasta tehtävään päätökseen ja on julkinen.
- Hinnoittelussa sovelletaan Kuntalakia ja mahdollisessa aiemmassa kaavakehitysvaiheessa laaditussa maankäyttösopimuksessa käytettyä arvonmääritystä.

Kaikissa toimenpiteissä huomioidaan voimassaolevien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaiset tavoitteet sekä toimijoiden yhdenvertainen kohtelu.

Määräaikainen vuokravapaus rakentamista nopeuttavana toimenpiteenä

- Kun rakentaminen aloitetaan **vuoden 2024** aikana, voidaan yhtiölle hakemuksesta myöntää määräaikainen vapautus maanvuokrien maksusta.
 - Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan aloituskokouksen pitäminen.
 - Maanvuokra peritään takautuvasti, mikäli loppukatselmusta ei ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa, ellei kaupunki vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.
 - Hakemus tulee kaupungille toimittaa ennen aloituskokouksen pitämistä.
 - Vuokravapauden määrä ei saa ylittää de minimis -tuen enimmäismäärää.
 - ARA-hinnoiteltujen tonttien osalta vastuun de minimis -tuen säännöistä perustelee ja kantaa hakija.

YRITYSTONTIT

An aerial photograph of Tampere, Finland, showing a mix of modern and traditional architecture. The Nokia Arena is prominent in the center. The sky is a vibrant blue with light, wispy clouds. The city streets are visible, with some traffic and pedestrians. The overall scene is bright and clear.

Yritystonttien luovutuksen periaatteet

Tuleva yritystonttitarjonta

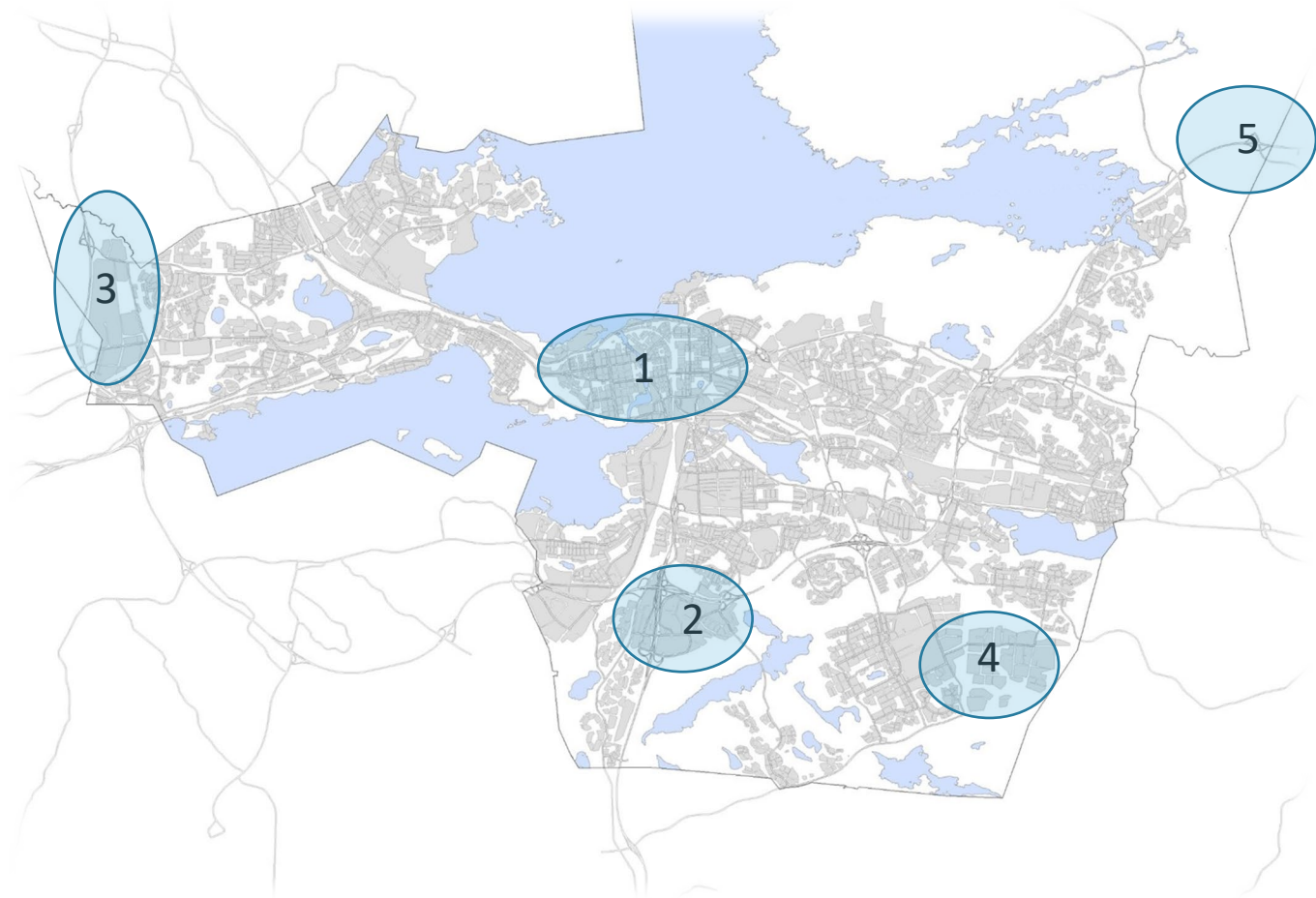
Yritystonttien luovutus

- Tonttien haussa pääsääntönä jatkuvaan hakuun perustuva neuvottelumenettely
- Haettavissa olevia alueita/tontteja koskevat perustiedot ja varaustilanne kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.tampere.fi/yritystontit
- 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 luovutustavaksi mahdollisia yleensä ovat sekä vuokraus että myynti
- Tonttien hinnoittelu perustuu markkina-arvoon
 - Hinnoittelussa hyödynnetään teetettyjä ulkopuolisia vyöhykehintamalleja ja tarvittaessa kohdekohtaisia arvioita (AKA)
- Tonttien rakennusoikeudesta valtaosa on rakennettava kolmen vuoden sisällä tontin luovutuksesta
 - Perustellusta syystä rakentamisveloitteen vähimmäismäärästä voidaan poiketa ja vaiheistettua rakentamisveloitetta voidaan käyttää hankkeen ominaispiirteet huomioiden.

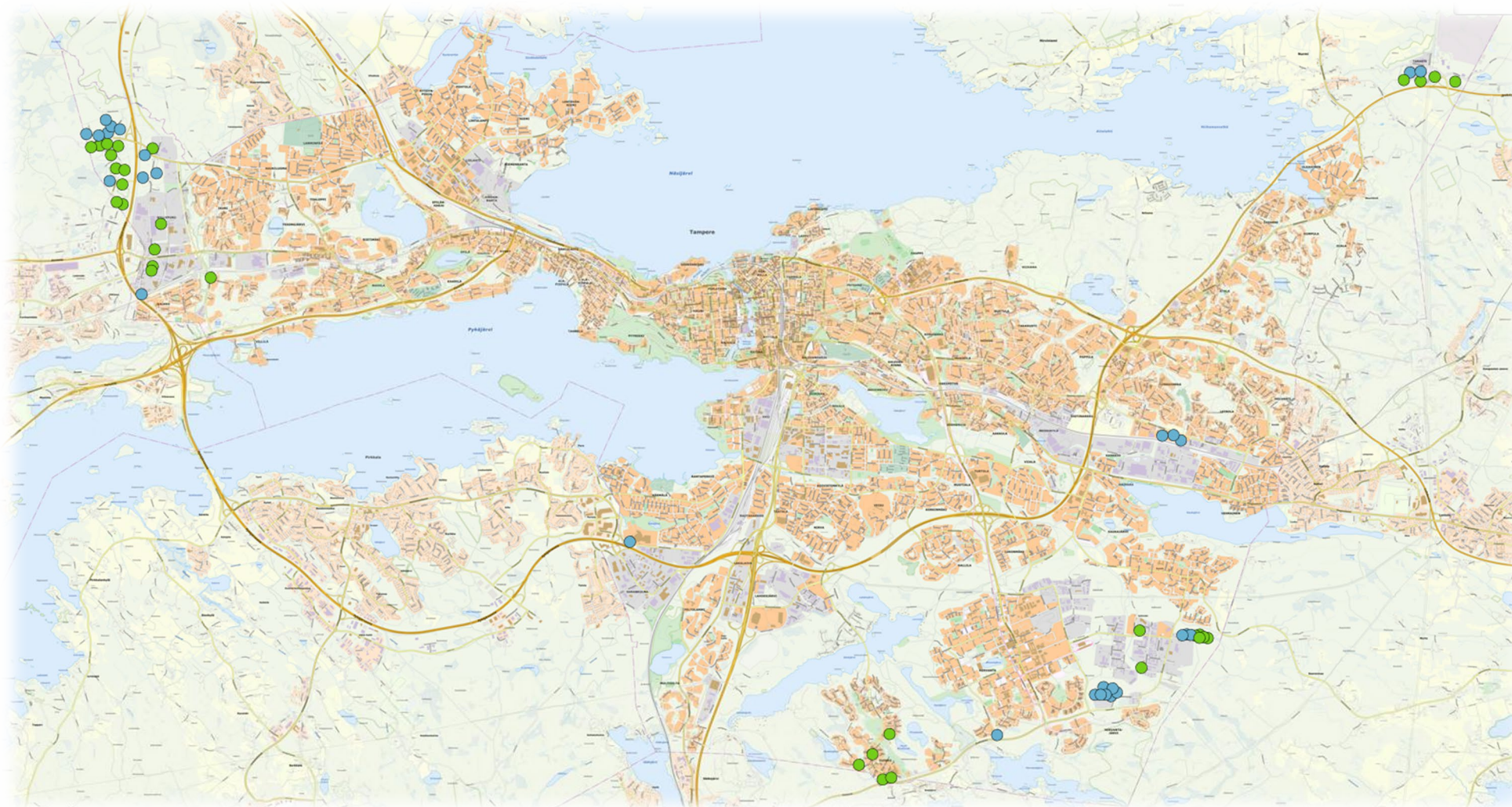
Yritystontitarjonta

Keskeisimmät rakentuvat alueet, joihin yritystoimintoja sijoittuu

- 1. Keskusta ja alakeskukset**
 - toimintojen sekoittuminen
- 2. Lahdesjärvi**
 - liike- ja toimitilarakentaminen
- 3. Kolmenkulma**
 - toimisto- ja työpaikkarakentaminen sekä niihin liittyvät liike- ja varastotilat
- 4. Rusko**
 - teollisuus- ja varastorakentaminen
- 5. Taraste**
 - teollisuus- ja varastorakentaminen, erityisesti kiertotalous



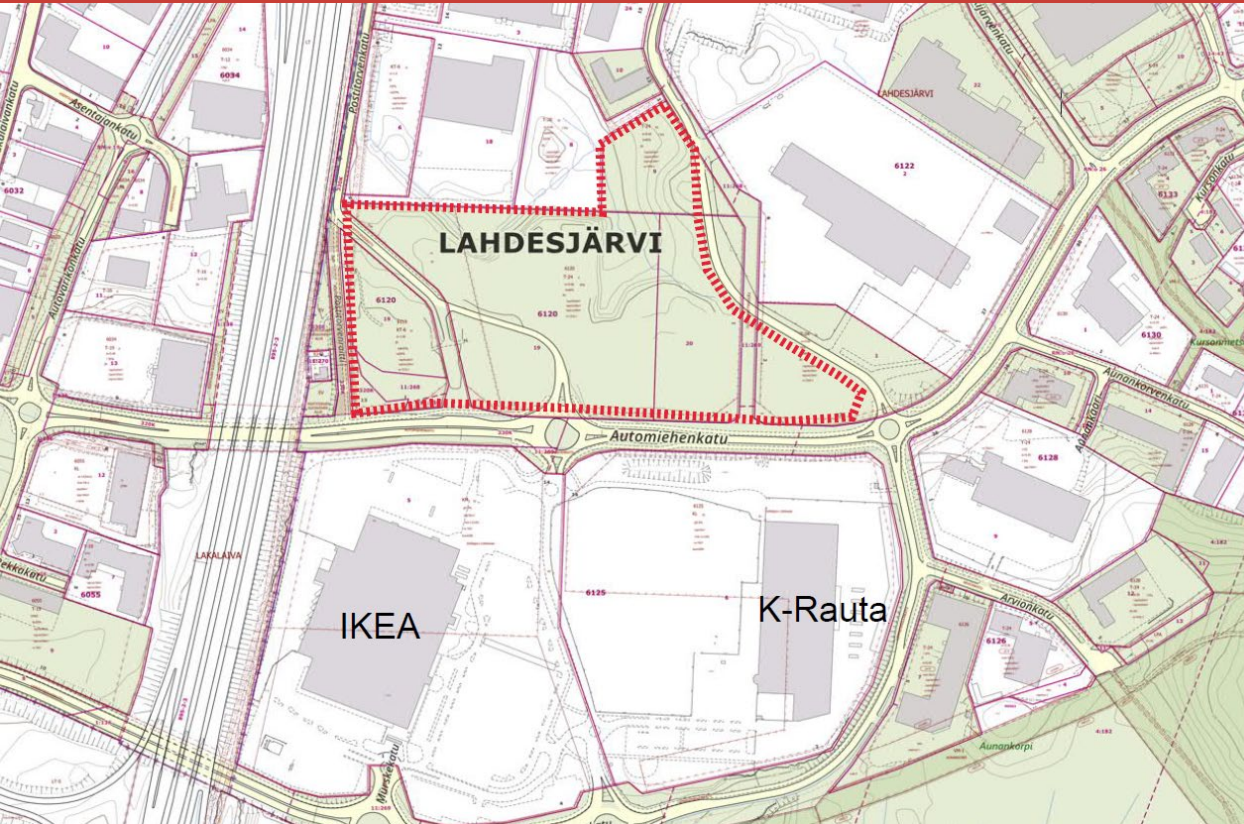
Jatkuvassa haussa oleva tarjonta



Tontinluovutuskilpailut ja julkiset haut

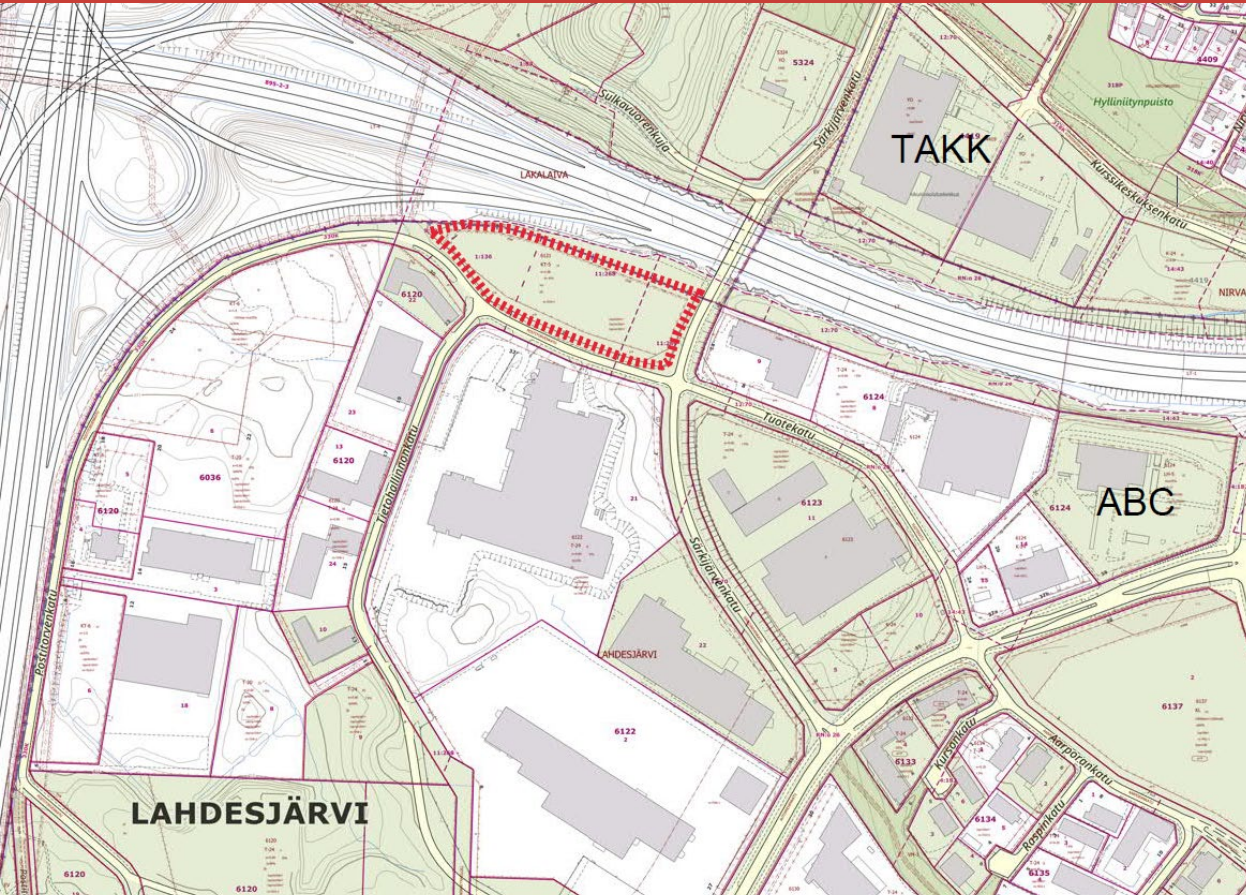
- Niemenrannan liikuntahallitontti
 - Kaavamuutos käynnistetty 2023
 - Kilpailu tai hakumenettely 2025
- Palvelusetelipäiväkotien tontteja
 - Västingimäki ja Raholan radanvarsi 2024-2025
- Lahdesjärvi, Automiehenkadun pohjoispuolen liikerakentamisen tontit 2025
- Vuoreksen liikekeskuksen alueelle arkkitehtuurikilpailu asemakaavamuutoksen pohjaksi yhdessä asemakaavoituksen kanssa.
 - Koko Vuoreksen alueen kaupallisten palveluiden tarpeen selvittäminen
 - Tonttien toteuttajien mahdollinen kilpailuttaminen kaavaluonnoksen jälkeen

Lahdesjärvi, Automiehenkadun pohjoispuoli

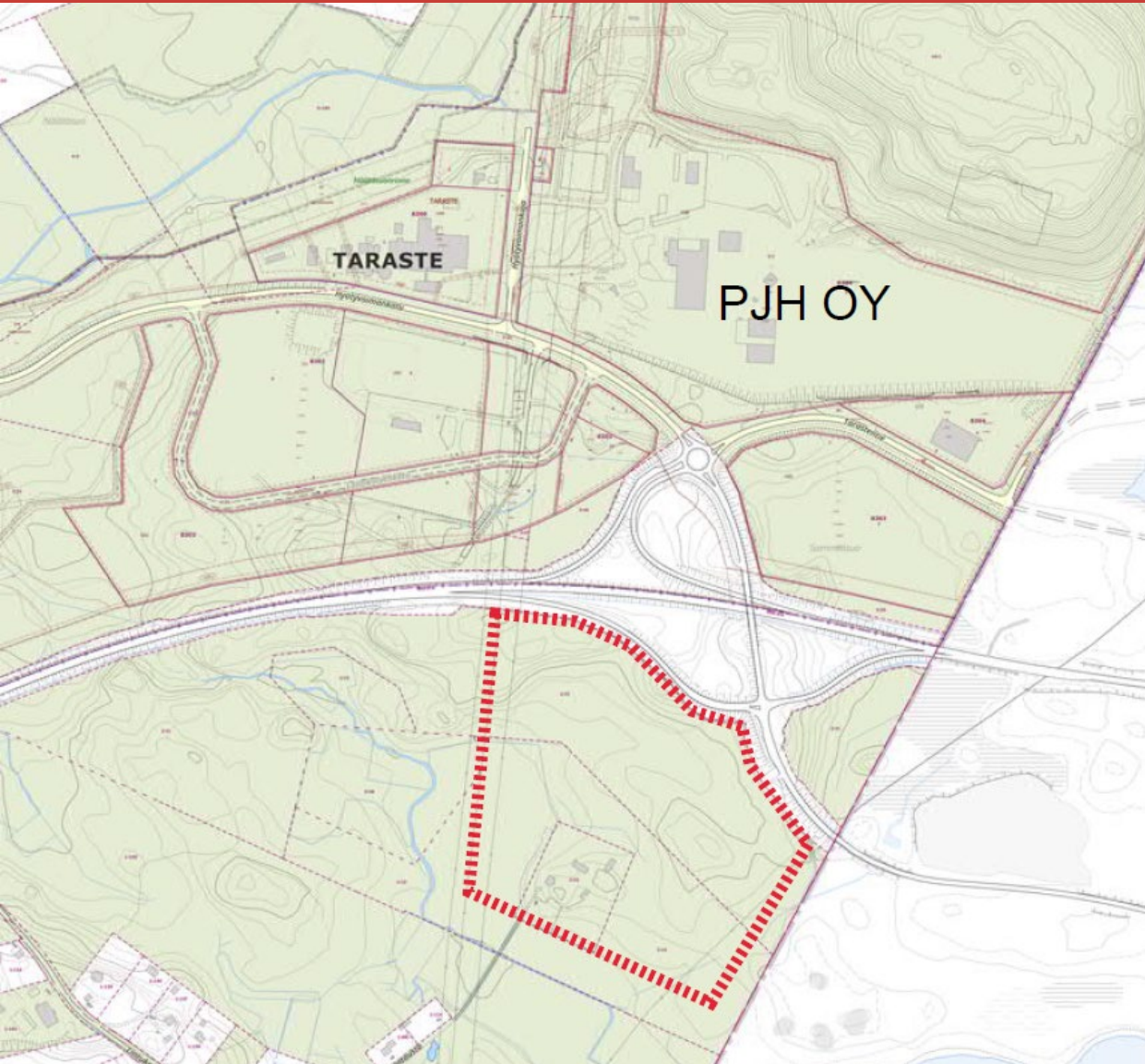


- Pääosin liikerakentamiseen (pl. päivittäistavara-alan liiketilat)
- Asemakaavamuutos käynnissä. Aikatauluarvio: Hyväksyminen 2025
- Alustava liikerakentamiseen rakennusoikeus n. 50 000 k-m²
- Järjestetään julkinen haku- tai kilpailuprosessi tonteista kaavamuutoksen saatua lainvoiman

Lahdesjärvi, Postitorvenkatu



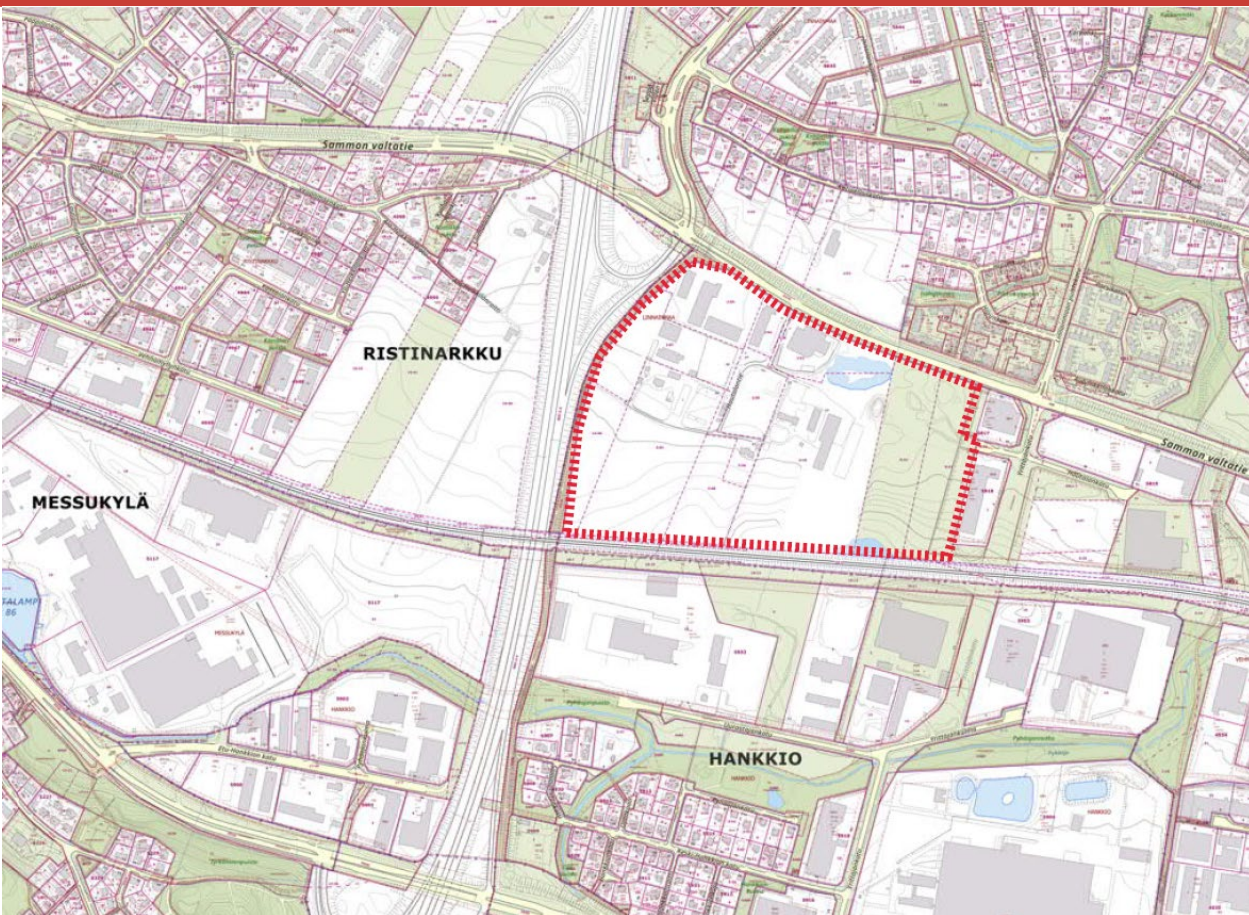
- Päivitetään Lahdesjärven pohjoisosassa Postitorvenkadun varrella sijaitsevan rakentumattoman korttelin asemakaava vastaamaan elinkeinoelämän tarpeita ja tonttien nykyistä kysyntätilannetta.
- Ohjelmoitu asemakaavoitusohjelmaan vuodelle 2024
- Alustavan rajauksen mukainen alueen pinta-ala n. 1,5 ha



Taraste, 9-tien eteläpuoli

- Tavoitteena on muodostaa edellytykset yritys- ja työpaikka-alueen perustamiselle valtatie 9 eteläpuoleiselle risteysalueelle
- Asemakaavamuutos käynnissä. Aikatauluarvio: Hyväksyminen 2025
- Tavoitellaan noin 10 ha yritysaluekokonaisuutta

Linnainmaa, Hautalan alue



- Pääosin yksityisessä omistuksessa
- Suunnittelualue n. 23 ha
- Ohjelmoitu asemakaavoitusohjelmaan vuodelle 2024
- Yleiskaava: alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativaa vähittäiskauppaa

Lisätietoja

- Aila Taura, tonttipäällikkö asuminen
aila.taura@tamper.fi, puh. 050 351 8256
Rivi- ja kerrostalotontit
Tonttihakuohjelmointi
- Pasi Kamppari, tonttipäällikkö yritystontit
pasi.kamppari@tamper.fi, puh. 040 779 5615
Yritystontit

KIITOS

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja