

Aika 21.02.2018, klo 16:00 - 19:09

Paikka Kaupunginhallituksen istuntosali

### **Käsitellyt asiat**

- § 19 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 20 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 21 Läsnäolo- ja puheoikeudet**
- § 22 Ajankohtaiset asiat**
- § 23 Vuorestalon toisen rakennusvaiheen toteutussuunnitelma**
- § 24 Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018–2021**
- § 25 Valtuustoaloite keinottelun estämiseksi kaupungin vuokratonteilla - Sinikka Torkkola ym.**
- § 26 Asunto- ja yritystonttien vuokrauksissa käytettävien vuokrasopimus pohjien hyväksyminen**
- § 27 Asunto- ja kiinteistölautakunnan selonteko sisäisen valvonnan järjestämisestä**
- § 28 Tontin 837-215-1063-1 vuokra-ajan jatkaminen**
- § 29 Tontin 837-119-836-00011 (XIX) vuokra-ajan jatkaminen**
- § 30 Tontin 837-120-415-2 (XX) vuokra-ajan jatkaminen**
- § 31 Tontin 837-129-817-1 (Kaleva) vuokra-ajan jatkaminen**
- § 32 Tontin 837-130-940-1 (Järvensivu) vuokra-ajan jatkaminen**
- § 33 Vilusen Rinne Oy:lle vuokrattujen tonttien 837-060-5864-5 ja 7 (Kaukajärvi) vuokrauksen uudelleenjärjestely**
- § 34 Tontin 837-120-412-2 (XX) vuokra-ajan jatkaminen**
- § 35 Linnainmaan päiväkodin väistötilan vuokrasopimus**
- § 36 Olkahisten koulun ja päiväkodin tarveselvitys**
- ### **Lisäpykälät**
- § 37 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 38 Johanneksen koulutalon lisärakennuksen toteutussuunnitelman hyväksyminen**

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

#### Saapuvilla olleet jäsenet

Heinämäki Anna-Kaisa, puheenjohtaja  
Kiili Kalle, 1. varapuheenjohtaja  
Ivanoff Antti  
Lydén Erik  
Porttikivi Ilkka  
Rantanen Ilpo  
Lindvall Oscar  
Eskelinen Riina-Eveliina  
Lyytikäinen Riitta  
Oksanen Tiina Tuulikki  
Pohjola Tuula  
Vehviläinen Tero, varajäsen  
Tynkkynen Ville, varajäsen

#### Muut saapuvilla olleet

Vehmaanperä Karoliina, sihteeri, pöytäkirjanpitäjä  
Rantanen Teppo T, esittelijä, johtaja  
Ekholm Virpi Johanna, kiinteistöjohtaja  
Sasi Ilkka, kaupunginhallituksen edustaja, poistui 19:05  
Lindell Raija, viestintäpäällikkö  
Kaappa Eero, tietohallintopäällikkö, saapui 16:09, poistui 16:44  
Välimäki Pauli, kehityspäällikkö, saapui 16:09, poistui 16:44  
Suoniemi Niko, tilapäällikkö, saapui 16:09, poistui 16:44  
Lakka Antti, Hankepäällikkö, saapui 16:48, poistui 17:41  
Hiekkataipale Eemeli, nuorisovaltuuston edustaja, poistui 18:06  
Turpeinen Leo, nuorisovaltuuston edustaja, poistui 18:58

#### Poissa

Oksanen Lasse  
Harmaala Sonja

#### Allekirjoitukset

Heinämäki Anna-Kaisa  
Puheenjohtaja

Karoliina Vehmaanperä  
Sihteeri

#### Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

26.02.2018

Erik Lydén

Antti Ivanoff

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Nähtävänä 27.2.2018:  
[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)  
27.02.2018

Karoliina Vehmaanperä

## **§ 19**

### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### **Päätösehdotus oli**

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

#### **Ylimääräisen asian ottaminen käsiteltäväksi**

Puheenjohtajan esityksestä lautakunta päätti ottaa käsiteltäväksi lisäesityslistalla olevat asiat §37 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus sekä §38 Johanneksen koulutalon lisärakennuksen toteutussuunnitelman hyväksyminen.

#### **Asioiden käsittelyjärjestyksen muuttaminen**

Puheenjohtajan esityksestä lautakunta päätti käsitellä §:n 23 jälkeen §:n 38.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **§ 20**

### **Pöytäkirjan tarkastus**

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### **Päätösehdotus oli**

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Antti Ivanoff ja Erik Lydén (varalle Oscar Lindvall ja Riitta Lyytikäinen).

#### **Perustelut**

Pöytäkirja on tarkastettavana viimeistään maanantaina 26.2.2018.

## **§ 21**

### **Läsnäolo- ja puheoikeudet**

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### **Päätösehdotus oli**

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus tässä kokouksessa seuraavasti:

- Tietohallintopäällikkö Eero Kaappa § 22
- Kehityspäällikkö Pauli Välimäki § 22
- Tilapäällikkö Niko Suoniemi § 22
- Hankepäällikkö Antti Lakka § 23 ja §38

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **§ 22**

### **Ajankohtaiset asiat**

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### **Päätösehdotus oli**

Merkitään katsaus tiedoksi.

#### **Kokouskäsittely**

Tietohallintopäällikkö Eero Kaappa, kehityspäällikkö Pauli Välimäki ja tilapäällikkö Niko Suoniemi olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

#### **Perustelut**

Johtaja Teppo Rantasen katsaus ajankohtaisiin asioihin:

- Smart Tampere ohjelman tilannekatsaus
- Smart Tampere -ohjelma pähkinäkuoressa, Eero Kaappa
- STARDUST-hanke edistää energiatehokkuutta, Pauli Välimäki
- City IoT Tampereella, Pauli Välimäki
- Kaupunkitilat 24/7 käyttöön, Niko Suoniemi

## § 23

### Vuorestalon toisen rakennusvaiheen toteutussuunnitelma

TRE:510/10.03.06/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Rakennuttamispäällikkö Jukka Kauppinen, puh. 050 321 0355, rakennuttajainsinööri Tero Keisu, puh. 040 621 3217, ja hankepäällikkö Antti Lakka, puh. 040 553 8008, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Vuorestalon toisen rakennusvaiheen toteutussuunnitelma, toteutussopimus ja rakennuttamissopimus hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään toteutussopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan toteutussopimus.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään rakennuttamissopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan rakennuttamissopimus.

#### Kokouskäsitely

Hankepäällikkö Antti Lakka oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

#### Perustelut

Vuorestalon ensimmäinen rakennusvaihe vuonna 2013 oli Vuoreksen ensimmäinen julkinen rakennus, josta tuli tärkeä vetovoimatekijä koko kaupunginosalle. Vaihe sisälsi päiväkodin ja alakoulun tilojen lisäksi 900 m<sup>2</sup>:n palloilusalin oheistiloineen sekä terveystiloihin tiloja hammashoitoa ja perheneuvolaa varten. Mukaan lukien vielä rakentamaton toinen vaihe koko rakennuksen pääkäyttäjänä on yhtenäiskoulu. Koulu on mitoitettu 1200 oppilaalle, esiopetus 60 oppilaalle ja päiväkotitilat 100 lapselle.

Lasten ja nuorten palvelujen lautakunta hyväksyi Vuoreksen koulukeskuksen tarveselvityksen 15.2.2007. Vuonna 2008 hyväksytyn hankesuunnitelman mukaan hankkeen ensimmäisen vaiheen piti valmistua vuonna 2010 ja toisen vaiheen vuonna 2013. Hankkeen aloitus kuitenkin siirtyi, koska alueen rakentaminen ja asuttaminen eivät käynnistyneet ennakoitulla



Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

tavalla. Rakennuksen ensimmäisen vaiheen toteutussuunnitelma hyväksyttiin helmikuussa 2012 ja varsinaiset rakennustyöt käynnistyivät keväällä 2012. Kohteen vastaanottotarkastus pidettiin joulukuussa 2013, ja kohde otettiin käyttöön kahdessa eri osassa, elokuussa 2013 ja tammikuussa 2014.

Rakennuksen toiminnan tarpeet ja sisältö ovat kymmenessä vuodessa muuttuneet. Tämän vuoksi toisen vaiheen suunnitelmat päätettiin tutkia uudelleen ja päivittää ne vastaamaan tulevia tarpeita. Tilakeskus Liikelaitoksen johtokunta hyväksyi toisen rakennusvaiheen hankesuunnitelman päivityksen 25.8.2016 ja kaupunginhallitus 31.10.2016.

Oleellisimmat toiseen rakentamisvaiheeseen tehdyt muutokset ovat auditorion ja yhden fysiikan-kemian luokan poistaminen, teknisen työn tilojen muutokset, aineopetuksen luokkien uudelleenjärjestelyt sekä hallinnon tilojen päivitys. Kirjastosta tulee yhdistetty koulun kirjasto ja yleinen kirjasto, johon on selkeä ja vaivaton kulku ulkoa. Lisäksi on otettu huomioon tulevan lähitorin vaikutukset rakennuksen käyttöön. Tavoitteena on, että Vuorestalo toimii alueen monitoimikeskuksena ja että sen tilat ovat alueen asukkaiden käytössä myös iltaisin ja viikonloppuisin.

Arkkitehtikilpailun voittanut Arkkitehdit von Boehm - Renell Oy on toiminut hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelijana. Rakennesuunnittelijana on toiminut A-Insinöörit Suunnittelu Oy, LVIA-suunnittelijana Insinööritoimisto Granlund Tampere Oy, sähkösuunnittelijana Sweco Talotekniikka Oy, pohjarakennesuunnittelijana Geopalvelu Oy ja hulevesisuunnittelijana Tampereen Infran suunnittelupalvelut.

Hankkeen rakennuttamisesta on vastannut 31.12.2017 saakka Tampereen Tilakeskus Liikelaitos ja 1.1.2018 alkaen Tampereen Tilapalvelut Oy, jossa toisen vaiheen projektipäällikkönä on toiminut rakennuttajainsinööri Tero Keisu. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa helmikuussa 2018, ja ne valmistuvat kesäkuussa 2019 siten, että uusi rakennusosa on otettavissa käyttöön elokuussa 2019.

Rakennus- ja talotekniikkaurakat kilpailutettiin EU-hankintamenettelyn mukaisina avoimina hankintakyselyinä, ja tarjoukset saatiin joulukuussa 2017. Hinnaltaan halvimman tarjouksen rakennustöistä teki Peab Oy, IV-töistä Ilmastointi Mikenti Oy, putkitöistä Consti Talotekniikka Oy, sähkötöistä Quattroservices Tampere Oy ja rakennusautomaatiotöistä Schneider Electric Finland Oy.

Hanke toteutetaan kaupungin ulkopuolisen rahoittajan rahoittamana. Kaupunki on vuokrannut rakennuksen tilat 20 vuoden kiinteistöleasingsopimuksella, josta toisen rakennusvaiheen valmistuessa on jäljellä 14 vuotta. Leasingsopimukseen sisältyy 10 vuoden jatkomahdollisuus ja mahdollisuus lunastaa rakennus omaksi. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kiinteistöleasingsopimuksen 26.3.2012 § 134. Toisen vaiheen rahoitus toteutetaan pääomalisäyksellä alkuperäisen

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

sopimuksen ehtojen mukaisesti. Toisen vaiheen kustannusarvio on 18.240.000,00 euroa ja tähän mennessä toteutuneen hankintahinnan johdosta toisen vaiheen pääomalisäys on suuruudeltaan enintään 22 650 129,96 euroa. Konsernijohtaja tekee pääomalisäyksestä erillisen päätöksen.

Toisen vaiheen kustannusarvio on suunnittelusopimusten, saatujen urakkatarjousten ja arvioitujen muiden kustannusten perusteella 18,24 milj. euroa (alv. 0 %), jolloin neliöhinnaksi tulee 2 022 e/br-m<sup>2</sup>. Ensimmäisen vaiheen toteutuneet kustannukset olivat 26,48 milj. euroa. Kun tähän lisätään toisen vaiheen arvioidut toteutuskustannukset, koko hankkeen arvioidut toteutuskustannukset ovat yhteensä 44,72 milj. euroa (alv. 0 %).

Tampereen kaupungin, valittujen urakoitsijoiden, leasingrahoituslaitoksen ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n välisistä suhteista sovitaan rakennuttamissopimuksessa, joka on valmisteltu yhteistyössä kaupungin lakiyksikön kanssa.

Tampereen Tilapalvelut Oy jatkaa kaupungin ja yhtiön välisen palvelu- ja yhteistyösopimuksen perusteella Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksen tuottamaa palveluliiketoimintaa 1.1.2018 alkaen. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan osapuolen kesken toteutussopimus.

#### **Tiedoksi**

Virpi Ekholm, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Antti Lakka, Tero Keisu, Janne Salonen, Jani Hovila, Jani Knuuttila, Niko Suoniemi, Kristiina Järvelä, Ville Raatikainen, Leena Kostiainen, Irja Peltoniemi, sisäinen tarkastus

#### **Liitteet**

- 1 Liite Akila 21.2.2018 Vuorestalon 2. rakennusvaiheen toteutussuunnitelma
- 2 Liite Akila 21.2.2018 Vuorestalo, 2.rakennusvaiheen toteutussopimusluonnos

## § 24

### Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018–2021

TRE:7669/00.01.02/2017

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### Eriävä mielipide

Kalle Kiili

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että asunto- ja maapolitiikan linjaukset hyväksytään.

#### Kokouskäsitely

Keskustelun kuluessa Kalle Kiili teki seuraavat muutosehdotukset:

"Esitys 1: Sivu 11 muotoon: Kaupungin tavoitteena on, että kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon (ks. kohta 3.5) osuus koko asuntotuotannosta on 25-30 prosenttia. Omistusasuntotuotannon osuus koko asuntotuotannosta on 50-55 prosenttia ja vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon, takauslainoitettun vuokra-asuntotuotannon sekä asumisoikeusasuntojen tuotannon osuus 15–20 prosenttia. Asuntolukumäärät lasketaan vastaamaan näitä suhdelukuja virkatyönä." Peruste: Tampere on nettomuuttohäviöikä ikäryhmissä 0-6, 25-29 ja 30-39. Nuoret työssäkäyvät ja lapsiperheet eivät löydä riittävän usein asuntoa Tampereelta.

"Esitys 2: s41: Vuokrattavien asuintonttien vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Asuintontti hinnoitellaan kohtuulliseen käypään hintaan. Tontinvuokrien määrittelyssä otetaan käyttöön kaupunginvaltuuston hyväksymä vyöhykekartta, josta kaupunkilaiset näkevät tonttien neliöhinnat kaupungin eri alueilla pientalo- kerros- ja rivitaloille ml. rakennusoikeuden vaikutuksen hintaan." Peruste: Kaupunkilaiset kaipaavat läpinäkyvyyttä ja kohtuullisuutta tonttien hinnoitteluun. Nyt virkamiesten määrittellessä hinnat, tontin hinnan osuus on Tampereella 30% asunnosta, kun suurten kaupunkien keskiarvo on 16%.

"Esitys 3: s44: Arvottavat pientalotontit hinnoitellaan kohtuulliseen käypään hintaan. Vuokrattavien tonttien vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Tontinvuokrien määrittelyssä otetaan käyttöön kaupunginvaltuuston hyväksymä vyöhykekartta, josta kaupunkilaiset näkevät tonttien neliöhinnat kaupungin eri alueilla pientalo- kerros- ja rivitaloille ml. rakennusoikeuden vaikutuksen hintaan." Peruste: Kaupunkilaiset kaipaavat läpinäkyvyyttä ja kohtuullisuutta tonttien hinnoitteluun. Nyt virkamiesten määrittellessä hinnat, tontin hinnan osuus on Tampereella 30% asunnosta, kun suurten kaupunkien keskiarvo on 16%.

Puheenjohtaja totesi, että ehdotukset eivät saaneet kannatusta, joten ne raukeavat.

Eemeli Hiekkataipale poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

### **Perustelut**

Asuntopolitiikalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla varmistetaan kaupungin väestönkasvun edellyttämä asuntorakentaminen, asuntotuotannon kilpailun syntyminen ja asumisen kohtuuhintaisuus. Tavoitteena on edistää asumisvaihtoehtojen monipuolisuutta, sosiaalisen asuntotuotannon ja erityisryhmien asumisen kehittämistä sekä ehkäistä asuinalueiden negatiivista eriytymiskehitystä. Asuntopolitiikan toteuttaminen on asunto- ja kiinteistölautakunnan alaista toimintaa, jota hallintosäännön mukaan suunnittelee ja toteuttaa Elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualueella Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä.

Kaupungin asuntopolitiikkaa toteutetaan yhteistyössä kaupungin muiden palvelualueiden ja yksiköiden sekä kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen kanssa. Lisäksi asuntopolitiikan toteuttamisessa on keskeistä yhteistyö rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja asuntoihin investoivien tahojen sekä kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Yhteistyö valtion, kaupunkiseudun kuntien, suurten kaupunkien ja muiden asumiseen vaikuttavien paikallisten ja valtakunnallisten yhteisöjen kanssa kuuluu kaupungin asuntopolitiikan toteuttamiseen. Asuntopolitiikan toteutuksessa huomioidaan valtakunnalliset ja kaupunkitason tavoitteet maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) osalta sekä kiinteistö- ja rakennusalan digitalisaation tuomat mahdollisuudet.

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan ja -luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallinnointiin, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä kaupungin maankäyttöpolitiikan, jolla luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä ja rakentamista. Hyvin hoidetulla maapolitiikalla varmistetaan ja luodaan edellytyksiä suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, rakentamista sekä muuta toimintaa. Hyvällä maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen sekä maanomistajien ja muiden osallisten yhdenvertainen kohtelu. Edelleen maapolitiikan toimenpiteillä omalta osaltaan turvataan kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusten optimointi. Onnistuneella maapolitiikalla luodaan edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle ja sen tarvitsemille palveluille sekä kehittyvälle ja menestyvälle elinkeinotoiminnalle.

Tampereella harjoitettu asunto- ja maapolitiikka on perustunut johdonmukaisiin ja pitkäjänteisiin käytännön linjauksiin, joita on noudatettu päätöksenteossa ja toimenpiteissä.

Maapolitiikan linjaukset 2014–2017 hyväksyttiin 17.3.2014 Tampereen kaupunginvaltuustossa. Ennen vuotta 2014 maapolitiikkaa käsiteltiin vuosittain silloisessa kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa. Maapolitiikan periaatteet ja tilannekatsaus käsiteltiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 14.5.2012.

Asuntopolitiikan osalta ensimmäiset asuntopolitiikan linjaukset vuosille 2015–2017 hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelukokouksessa 8.6.2015. Linjaukset pohjautuvat kaupunkistrategiaan ja sitä toteuttavaan Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmaan. Asuntopoliittisia linjauksia valmisteltiin yhdessä maapoliittisten linjausten kanssa, mutta ne tulivat voimaan vasta Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040 valmistumisen jälkeen.

Tätä ennen asuntopolitiikkaa on käsitelty kaupunkistrategiaa tarkentavassa kaupungin asuntopoliittisessa strategiassa. Asuntopoliittinen strategia 'Jalat oman pöydän alle' vuoteen 2012 oli yksi kuudesta kaupunkistrategiaa tarkentavasta toimintastrategiasta. Se hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 25.11.2002, jonka jälkeen sitä päivitettiin kaupunkistrategian perusteella. Tätä edeltävä asuntopoliittinen strategia hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 17.6.1998.

Kaupunginhallituksessa 15.1.2018 § 19 käydyn keskustelun perusteella linjauksia on päivitetty mm. asuntotonttien luovutuksen ja ryhmä- ja osuuskuntarakentamisen edistämisen osalta. Oheismateriaalin täydennyksissä on esimerkein selvennetty ja otettu huomioon esiin nousseita asioita. Näitä ovat mun massa kaupungin toimenpiteet ryhmärakennuttamisen edistämiseksi, osuuskunta-asumisen mallin edellytysten käyttöönotto, asuntotonttihakujen ohjelmoinnin uusi työkalu, asemakaavaohjelmaan pohjautuvaa arvio lähivuosina haettavaksi tulevasta asuntotonttien määrästä, asunto- ja yritystonttien hinnoittelu, täydennysrakentamisen edistämisen keinot ja

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

prosessit kaupungin sekä yksityisen omistamalla maalla sekä yhteistyösopimuksin tehtävä hankekehittäminen kaupungin ja vuokramiehen hallinnoimalla maalla.

Mielipiteitä asunto- ja maapolitiikan linjauksiin 2018–2021 pyydettiin kaupunkikonserniin kuuluvilta asuntoyhteisöiltä: Tampereen Vuokratalosäätiöltä, Tampereen Vuokra-asunnot Oy:ltä, Tampereen Kotilinnasäätiöltä ja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:ltä. Palautetta saimme Tampereen Vuokratalosäätiöltä ja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:ltä. Lausunnot ovat liitteinä.

Toimitusjohtaja Leo Niemelä ilmoitti, että Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n toiminta luontuu hyvin asunto- ja maapolitiikan linjauksiin.

### **Tiedoksi**

Virpi Ekholm, Mikko Nurminen, Tero Tenhunen, sisäinen tarkastus

### Liitteet

- 1 Liite Akila 21.2.2018 Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018–2021
- 2 Liite Akila 21.2.2018 Esitysaineisto Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018–2021
- 3 Liite Akila 21.2.2018 Tampereen Vuokratalosäätiön lausunto
- 4 Liite Akila 21.2.2018 Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:n lausunto
- 5 Liite Akila 21.2.2018 Tampereen omakotiyhdistysten keskusjärjestö ry:n kirje
- 6 Oheismateriaali Akila 21.2.2018 Toimenpiteet kh 15.1.2018 käydyn keskustelun pohjalta
- 7 Eriävä mielipide Kalle Kiili Akila 21.2.2018

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 25

### **Valtuustoaloite keinottelun estämiseksi kaupungin vuokratonteilla - Sinikka Torkkola ym.**

TRE:738/10.00.01/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Maankäyttöpäällikkö Heli Toukonieni, puh. 040 806 4007,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Lisätietoja päätöksestä**

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### **Päätösehdotus oli**

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Sinikka Torkkolan ym. valtuustoaloite ja siihen annettu lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa esitettyihin toimenpiteisiin.

#### **Perustelut**

Sinikka Torkkola ym. ovat valtuustoaloitteessaan huolissaan keinottelusta kaupungin vuokratonteilla. Valtuustoaloitteessa Sinikka Torkkola ym. esittävät, että vuokrasopimuksissa edellytetään kaupungin lupaa, mikäli kaupan tai muun yhtiöjärjestelyn mukana siirtyisi rakentamattoman tontin vuokraoikeus pois alkuperäiseltä vuokraajalta. Mikäli lupaa ei olisi tai kaupunki ei sitä myöntäisi, vuokrasopimus purkautuisi ja tontti palautuisi kaupungille uudelleen vuokrattavaksi.

Suomessa asunnot rakennetaan pääasiassa asunto-osakeyhtiömuotoisina. Asuntoja voidaan rakentaa myös liiketilojen yhteyteen siten, että enin osa hankkeesta on liiketaitoimitiloja ja näissä tapauksissa yhtiömuotona on yleensä kiinteistöosakeyhtiö. Kun kyseessä on esimerkiksi pääasiassa asuntorakentamiseen tarkoitettu tontti, tehdään tontin maanvuokrasopimus joko perustetun asunto-osakeyhtiön nimiin tai rakennusliike/rakennuttaja vuokraa tontin perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun. Asunto-osakeyhtiöiden rakentamisen rahoitus perustuu usein siihen, että yhtiön osakkeita myydään jo rakentamisen aikana. Vaparahoitteisten asuntojen myyntiä ohjaa asuntokauppalaki ja rakennusaikana asunto-osakkeiden ostajan oikeudet on suojattu rs-järjestelmällä (rakentamisvaiheen

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

suojajärjestelmä) ja rakentajan/rakennuttajan asettamin vakuuksin. Kaikissa asunto-osakeyhtiöille vuokratuissa tonteissa tapahtuu yleensä osakkeiden kauppaa ennen rakennuksen valmistumista. Kun kaupunki vuokraa tontin rakennusliikkeelle/ rakennuttajalle tai sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle, kaupunki tietää, että rakennuksen toteuttaja on päätöksenteossa hyväksytty maanvuokramies eli tässä tapauksessa asunto-osakeyhtiö tai perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin vuokrattaessa yhtiön perustaja.

Vuokra-asuntoja tuottavat rakennuttajat vuokraavat tontin tällä hetkellä yleensä omiin nimiinsä ja rakennukset rakennetaan omaan taseeseen. Rakentamisen aikana osakkeet eivät vaihda omistajaa, vaan asuntojen rakennuttaja harjoittaa niillä vuokraustoimintaa valmistumisen jälkeen. Vuokra-asuntoja, erityisesti vapaarahoitteisia, tuottavat myös kiinteistösijoittajat, jotka usein vuokraavat tontin jo perustetun yhtiön nimissä. Rakennuttajat ja kiinteistösijoittajat kilpailuttavat rakentamisen rakennusliikkeillä. Kun kaupunki vuokraa tontin asuntorakennuttajalle tai kiinteistösijoitusyhtiölle, kaupunki tietää miten asuntojen rakentaminen rahoitetaan. Rahoitusmuodolla tarkoitetaan tässä ARA:n pitkäaikaista korkotukea, ARA:n lyhytaikaista korkotukea, ARA:n välimallia vai ns. vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Rakennuttajalle tai kiinteistösijoittajalle tonttia vuokrattaessa ei tiedetä, kuka rakennuksen rakentaa, mutta synnytetään rakennusmarkkinoille myös urakkakilpailua. Urakkakilpailuilla työllistetään myös niitä rakennusliikkeitä, jotka ovat liian pieniä kantamaan perustajaurakointivastuuta tai eivät voi samanaikaisesti toteuttaa useaa perustajaurakkakohdetta, mutta pystyvät suoriutumaan urakointivelvoitteesta. Samalla edistetään hintakilpailua rakennusmarkkinassa ja vaikutetaan asumisen hintaan, kun erikokoiset toimijat ovat mukana kaupungin rakentamisessa.

Yhtiömuotoisista asuntotonteista järjestetään kaksi kertaa vuodessa julkinen tonttihaku, jossa ilmoitetaan millaiseen tuotantoon kukin tontti tullaan luovuttamaan. Tonttihaussa luovutuksensaajan valinnassa arvioidaan maapolitiikan linjausten mukaisesti yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen, kilpailun edistäminen. Lisäksi tonttihaussa voidaan tapauskohtaisesti edellyttää toimijoilta kaupungin tavoitteiden mukaista tuotantoa. Tonttihaun jälkeen tontista valmistellaan varauspäätös. Varausajan puitteissa tontin varaajan tulee pyytää pitkäaikaista maanvuokrasopimusta kaupungilta. Pitkäaikainen maanvuokrasopimus tehdään, kun tontin varaajan tontinkäyttösuunnitelma on hyväksytty. Tontinkäyttösuunnitelman hyväksymismenettelyllä kaupunki varmistaa, että rakennuslupaa haettaessa hanke täyttää kaavan vaatimusten lisäksi mm. tonttihaussa esitetyt vaatimukset ja hanke on sovitettu ympäristöön.



Yritysten osalta ammattimainen kiinteistönomistaminen on pääsääntö. Tontti vuokrataan kiinteistöosakeyhtiön nimiin ja ammattimainen kiinteistösijoittaja omistaa kiinteistöosakeyhtiön sekä rakennuksen. Tiloissa toimivat yritykset vuokraavat tilat kiinteistöosakeyhtiöstä. Näin tiloissa toimivien yritysten pääomaa tai resursseja ei sitoudu kiinteistöön ja sen hoitoon, vaan he käyttävät pääomansa sekä resurssinsa omaan ydintoimintaansa. Tiloja käyttävät yritykset saattavat myös ostaa kiinteistösijoittajalta tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tai rakentaa tilat nk. omaan taseeseensa, mikäli se on osa yrityksen strategiaa ja sillä on mahdollisuus sitoa pääomaa pitkäaikaisesti tilojen hankintaan. Yritystonttia pitkäaikaisesti vuokrattaessa kaupunki haluaa tietää tilojen päävuokralaisen ja minkälaisia yritystiloja tontille tullaan rakentamaan. Näin kaupungilla on kuva siitä, millaista toimintaa kohteeseen tulee ja miten kaupungin yritystilat kehittyvät.

Maanvuokrasopimukseen laitettavia ehtoja tulee kaupungin seurata ja valvoa. Sinikka Torkkola ym. esittivät valtuustoaloitteessaan, että sopimuksissa tulee edellyttää kaupungin lupaa, mikäli kaupan tai muun yhtiöjärjestelyn mukana siirtyisi rakentamattoman tontin vuokraoikeus pois alkuperäiseltä vuokraajalta. Kaupungilla ei ole keinoa seurata osakkeiden kauppaa. Sopimusehtoja, joita ei voida valvoa, ei ole tarkoituksenmukaista laittaa sopimukseen.

Luvaton, rakentamattoman tontin vuokraoikeuden siirto tulee kaupungille tietoon mm. maanmittauslaitoksen ilmoituksella vuokraoikeuden siirrosta sekä tontinkäyttösuunnitelman hyväksymisprosessissa. Sopimusehtoa, joka kieltää rakentamattoman tontin vuokraoikeuden siirtämisen, pystyy kaupunki siis seuraamaan ja se on tarkoituksenmukaista säilyttää myös tulevaisuudessa maanvuokrasopimuksissa.

Maakaaren 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Maanvuokraoikeuden on siten oltava vapaasti siirrettävissä kolmannelle, jotta siihen on mahdollista vahvistaa kiinnitys. Mikäli vuokrasopimukseen otettaisiin valtuustoaloitteessa esitetyn kaltainen purkava ehto, vuokraoikeus olisi laitoskiinnityskelpoinen vasta, kun rakentamisvelvollisuus on täytetty. Koska vuokraoikeuden tulee olla laitoskiinnityskelpoinen jo ennen rakentamisen aloittamista mm. aiemmin esitettyjen rahoitusjärjestelyiden vuoksi, on valtuustoaloitteessa esitetyn kaltainen ehto käytännössä mahdoton. Rakennushankkeen rahoituksen vakuudeksi hankkeeseen ryhtyvä käyttää pääsääntöisesti vuokraoikeuteen, eli maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, vahvistettua kiinnitystä. Jos Tampereen kaupungin maanvuokrasopimukset eivät

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

ole kiinnityskelpoisia rakentamisen aikana, vaikeutuu rakennushankkeiden rahoitus huomattavasti. Todettakoon, että myös kaupungin tulee voida hakea vuokraoikeuteen kiinnitys vuokranmaksun vakuudeksi maata vuokratessaan.

Maanvuokrasopimusten sopimus pohjat on valmisteltu samanaikaisesti asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelun kanssa sekä tarkasteltu tämän valtuustoaloitteen yhteydessä ja kiinteistötoimi yhdessä lakiyksikön kanssa on valmistellut maanvuokrasopimus pohjien päivityksen asunto- ja kiinteistölautakunnan päätettäväksi.

Maanvuokraamisen prosessin kehittämiseksi otetaan käyttöön määrämuotoinen vuokrauspyyntölomake, jossa vuokraamista pyytävä kuvaa määrämuotoisesti mm. kenen nimiin tonttivuokrasopimusta hakee, mitä tontille on rakentamassa, millaisella yhtiörakenteella ja millaisille asiakkaille suuntaa markkinointinsa.

**Tiedoksi**

Sinikka Torkkola, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 21.2.2018 Valtuustoaloite

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 26

### Asunto- ja yritystonttien vuokrauksissa käytettävien vuokrasopimusohjien hyväksyminen

TRE:503/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256 ja tonttipäällikkö Pasi Kamppari, puh. 040 779 5615, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh.040 142 4654, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Liitteen mukaiset vuokrasopimusohjat hyväksytään käytettäväksi asunto- ja yritystonttien vuokrauksissa.

#### Kokouskäsitely

Leo Turpeinen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

#### Perustelut

Kaupungin käyttämät asuntotonttien maanvuokrasopimusohjat on hyväksytty viimeksi kaupunginhallituksessa 3.3.1997 §:ssä 148. Sen jälkeen on joitakin ehtoja vuosien mittaan ajanmukaistettu ja tarkistettu lainsäädännön muutosten edellyttämällä tavalla.

Yritystonttien sopimusohjina on käytetty soveltuvin osin asuntotonttien sopimusohjia.

Kiinteistötoimi on yhdessä lakiyksikön kanssa laatinut asuntotonteille (omakoti- ja yhtiömuotoiset tontit) ja yritystonteille uudet vuokrasopimusohjat, joiden asiasisältö vastaa pääosin aikaisempia sopimuksia.

Oleellisemmat sopimukseen sisällytetyt lisäehdot liittyvät maaperän pilaantuneisuuteen. Lisäksi asuntotonttisopimukseen on lisätty ehtoja liittyen tietyillä alueilla toteuttaviin keskitettyihin jätteiden keräysjärjestelmiin.

Nykyisen käytännön mukaan suurin osa asuntotonttien vuokrista peritään kaksi kertaa vuodessa, mutta uusien vielä vahvistamattomien maapolitiikan linjausten mukaan jatkossa tarjottaisiin mahdollisuus maksaa vuokra neljässä erässä. Sopimusohjaan on kirjattu molemmat vaihtoehdot.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Sopimusten ulkoasua on muutettu siten, että asiat on ryhmitelty asiakokonaisuuksiksi.

Sopimuksia valmisteltaessa on huomioitu Sinikka Torkkolan ym. jättämä valtuustoaloite keinottelun estämiseksi kaupungin vuokratonteilla. Aloite ei anna aihetta maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttamiseen. Maanvuokraamisen prosessin kehittämiseksi otetaan käyttöön määrämuotoinen vuokrauspyyntölomake, jossa vuokraamista pyytävä kuvaa määrämuotoisesti mm. kenen nimiin tonttivuokrasopimusta hakee, mitä tontille on rakentamassa, millaisella yhtiörakenteella ja millaisille asiakkaille suuntaa markkinointinsa.

Sopimus pohjat ovat päätöksen liitteenä.

### **Tiedoksi**

Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi,  
Patricia Nikko

### Liitteet

- 1 Liite Akila 21.2.2018, Yritystontti, maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Liite Akila 21.2.2018, Yhtiömuotoinen asuintontti, maanvuokrasopimusluonnos
- 3 Liite Akila 21.2.2018, Omakotitalotontti, maanvuokrasopimusluonnos

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 27

### Asunto- ja kiinteistölautakunnan selonteko sisäisen valvonnan järjestämisestä

TRE:1378/00.01.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Annetaan liitteenä oleva selonteko sisäisen valvonnan järjestämisestä.

#### Perustelut

Hallintosäännön 85 §:n mukaan lautakunnat vastaavat tehtäväalueensa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä, toimeenpanon valvonnasta ja tuloksellisuudesta. Lautakunnat raportoivat kaupunginhallitukselle sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä ja keskeisistä johtopäätöksistä.

Kaupunginhallituksen on toimintakertomuksessaan annettava selonteko, miten sisäinen valvonta ja siihen liittyvä riskienhallinta on järjestetty, onko valvonnassa havaittu puutteita kuluneella tilikaudella ja miten sisäistä valvontaa on tarkoitus kehittää voimassa olevalla taloussuunnittelukaudella.

Sisäinen valvonta ja riskienhallinta on päivitettävä vastaamaan muuttunutta toimintamallia.

Sisäisen valvonnan tarkoituksena on varmistaa, että toiminta on taloudellista ja tuloksellista, päätösten perusteena oleva tieto on riittävää ja luotettavaa, että lakeja, viranomaisohjeita ja toimielinten päätöksiä noudatetaan ja että omaisuus ja voimavarat turvataan.

Selonteko sisäisen valvonnan järjestämisestä, merkittävistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ovat liitteinä.

Kokonaisarviona lautakunta lausuu, että sen sisäinen valvonta on pääosin hyvällä tasolla. Merkittäviä sisäisen valvonnan puutteita ei ole todettu.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Tiedoksi**

Virpi Ekholm, Pauliina Laisi, Petra Rantanen, Piritta Haapahuhta,  
sisäinen tarkastus

**Liitteet**

- 1 Liite Akila 21.2.2018 Selonteko
- 2 Liite Akila 21.2.2018 Arviointilomake

## § 28

### Tontin 837-215-1063-1 vuokra-ajan jatkaminen

TRE:5045/10.00.03/2017

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Pasi Kamppari, puh. 040 779 5615,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Varalan Säätiö sr:lle vuokratun tontin 837-215-1063-1 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 40 vuoden ajaksi (1.9.2018 - 31.8.2058). Tontin 837-215-1063-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.9.2018 alkaen 1 603,38 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 30 897 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

#### Perustelut

Varalan Säätiö sr:lle on vuokrattu 1.9.1978 alkaneen vuokrasopimuksen perusteella 15 254 m<sup>2</sup>:n suuruinen tontti 837-215-1063-1. Tontti sijaitsee osoitteessa Varalankatu 36 ja se on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty Y-4-merkinnällä (urheiluun liittyvää opetus- ja kurssitoimintaa sekä terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialue).

Tontin rakennusoikeus on 3 433 k-m<sup>2</sup>. Vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy 31.8.2018. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja vuosivuokra vuodelta 2017 on ollut 17 105,52 euroa.

Vuokralainen on 16.6.2017 päivätyllä kirjeellä pyytänyt päättyvän vuokrasopimuksen voimassaoloajan jatkamista. Tontin ja urheiluopistotoiminnan kehittämisen kannalta vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin maapolitiikan linjauksia noudattaen. Ottaen huomioon alueen pinta-ala, alueen käyttötarkoitus ja alueen yleinen hintataso saadaan alueen tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 30 897 euroa sekä indeksiin sidotuksi indeksilukua

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 603,38 euroa vuodessa (v. 2017 keski-indeksi 1927 pistettä). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 40 vuodella ajaksi 1.9.2018 - 31.8.2058. Muut vuokraehdot olisivat tavanomaiset.

**Tiedoksi**

Varalan Säätiö sr, Pasi Kamppari, kiinteistötoimi



## § 29

### Tontin 837-119-836-00011 (XIX) vuokra-ajan jatkaminen

TRE:1195/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Asunto-oy. Sammonkatu 32 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin XIX-836-11 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.8.2018 - 31.7.2068).

Tontin XIX-836-11 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.8.2018 alkaen 3 928,47 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 75 702 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

#### Perustelut

Asunto-oy. Sammonkatu 32 -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti XIX-836-11 alun perin 21.10.1960 alkaneen vuokrasopimuksen perusteella.

Tontin XIX-836-11 pinta-ala on 11 975 m<sup>2</sup> ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 6 526 k-m<sup>2</sup>. Tontin vuokra vuonna 2017 oli 12 841,51 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.7.2018. Vuokramies on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti XIX-836-11 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 75 702 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 928,47 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 290 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1927 pistettä/v. 2017). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 31.7.2068 asti.

**Tiedoksi**

Asunto-oy. Sammonkatu 32, Maanmittauslaitos, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

## § 30

### Tontin 837-120-415-2 (XX) vuokra-ajan jatkaminen

TRE:1197/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Asunto-Osakeyhtiö Liisanpuisto -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin XX-415-2 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.10.2018 - 30.9.2068).

Tontin XX-415-2 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.10.2018 alkaen 3 123,03 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 60 181 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

#### Perustelut

Asunto-Osakeyhtiö Liisanpuisto -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti XX-415-2 alun perin 1.10.1958 alkaneeseen vuokrasopimukseen 15.12.1958 tehdyn siirtomerkinnän perusteella.

Tontin XX-415-2 pinta-ala on 2 258 m<sup>2</sup> ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 5 188 k-m<sup>2</sup>. Tontin vuokra vuonna 2017 oli 10 181,48 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 30.9.2018. Vuokramies on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti XX-415-2 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 60 181 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 123,03 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 290 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1927 pistettä/ v. 2017). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 30.9.2068 asti.

**Tiedoksi**

Asunto-Osakeyhtiö Liisanpuisto, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 31

### Tontin 837-129-817-1 (Kaleva) vuokra-ajan jatkaminen

TRE:1199/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

As. Oy. Sammonkatu 25–27 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin Kaleva-817-1 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.11.2018 - 31.10.2068).

Tontin Kaleva-817-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.11.2018 alkaen 5 254,01 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 101 245 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

#### Perustelut

As. Oy. Sammonkatu 25–27 -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti Kaleva-817-1 alun perin 1.11.1958 alkaeseen vuokrasopimukseen 16.2.1959 tehdyn siirtomerkinnän perusteella.

Tontin Kaleva-817-1 pinta-ala on 5 260 m<sup>2</sup> ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 8 728 k-m<sup>2</sup>. Tontin vuokra vuonna 2017 oli 20 638,14 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.10.2018. Vuokramies on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti Kaleva-817-1 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 101 245 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 5 254,01 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 290 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1927 pistettä/ v. 2017). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 31.10.2068 asti.

**Tiedoksi**

As. Oy. Sammonkatu 25–27, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

## § 32

### Tontin 837-130-940-1 (Järvensivu) vuokra-ajan jatkaminen

TRE:1200/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Asunto Oy Turjankatu 2 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin Järvensivu-940-1 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.9.2018 - 31.8.2068).

Tontin Järvensivu-940-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.9.2018 alkaen 1 868,19 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 36 000 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

#### Perustelut

Asunto Oy Turjankatu 2 -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti Järvensivu-940-1 alun perin 1.9.1958 alkaneeseen vuokrasopimukseen 20.10.1958 tehdyn siirtomerkinnän perusteella.

Tontin Järvensivu-940-1 pinta-ala on 2 192 m<sup>2</sup> ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 3 600 k-m<sup>2</sup>. Tontin vuokra vuonna 2017 oli 8 943,17 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.8.2018. Vuokramies on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti Järvensivu-940-1 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 36 000 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 868,19 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 250 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1927 pistettä/ v. 2017). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 31.8.2068 asti.

**Tiedoksi**

Asunto Oy Turjankatu 2, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi



### § 33

## Vilusen Rinne Oy:lle vuokrattujen tonttien 837-060-5864-5 ja 7 (Kaukajärvi) vuokrauksen uudelleenjärjestely

TRE:922/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

### Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh.040 142 4654,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

### Päätösehdotus oli

Vilusen Rinne Oy:lle vuokrattujen tonttien Kaukajärvi-5864-5 ja 7 vuokrasopimus puretaan päättymään 28.2.2018.

Vilusen Rinne Oy:lle vuokrataan tontit Kaukajärvi-5864-7 ja 11 uusilla pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla 1.3.2018 - 28.2.2078.

Tontin Kaukajärvi-5864-7 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 005,67 euroa vuodessa 1.3.2018 - 31.12.2038 ja 1.1.2039 alkaen 1 763,36 euroa vuodessa.

Tontin Kaukajärvi-5864-11 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 393,27 euroa vuodessa 1.3.2018 - 31.12.2038 ja 1.1.2039 alkaen 2 463,93 euroa vuodessa.

Muuten tonttien Kaukajärvi-5864-7 ja 11 vuokrauksissa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

### Perustelut

Vilusen Rinne Oy on pyytänyt yhtiölle vuokrattujen tonttien Kaukajärvi-5864-5 ja 7 vuokrasopimuksen muuttamista koskemaan tontteja Kaukajärvi-5864-7 ja 11.

Kyseiset tontit on vuokrattu Vilusen Rinne Oy:lle 1.1.1979–31.12.2038. Tontin 5 pinta-ala on 4 478 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 250 k-m<sup>2</sup> ja tontin 7 pinta-ala on 3 398 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 300 k-m<sup>2</sup>. Tontit 5 ja 7 on vuokrattu yhdellä sopimuksella ja niistä

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

perittävä vuokra vuonna 2018 on 20 267,56 euroa (perusvuokra 9 764,32, perusindeksi 925 pistettä).

Vilusen Rinne Oy:n aloitteesta on laadittu asemakaavan muutos nro 8105, minkä perusteella kortteleihin 5864, 5866, 5867 ja 6076 on lisätty rakennusoikeutta mahdollistamaan olemassa olevien rakennusten korottaminen sekä lisärakentaminen.

Kaavan perusteella AH-tonttiin Kaukajärvi-5864-6 on liitetty katualuetta ja tontin kaavamerkintä on muutettu LPA-tontiksi, mikä on osoitettu kortteleiden 5864, 5867 ja 6076 käyttöön.

Osa kaava-alueen vuokrasopimuksista on jo aiemmin uusittu kaavaa vastaavaksi ja loput on tarkoitus uusida kevään 2018 aikana.

Vilusen Rinne Oy:n toiveen mukaisesti tonteille Kaukajärvi-5864-7 ja 11 tulisi vahvistaa luovutusehdot ja vuokrata tontit uusilla pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla 1.3.2018 alkaen 60 vuoden ajaksi. Samalla tonttien Kaukajärvi-5864-5 ja 7 vuokrasopimus tulisi purkaa päättymään 28.2.2018.

Kaavan perusteella tonttiin Kaukajärvi-5864-5 on liitetty katualuetta ja erillisen tonttijaon perusteella siitä on muodostunut pinta-alaltaan 4 748 m<sup>2</sup>:n suuruinen tontti Kaukajärvi-5864-11, jonka rakennusoikeus on 4 748 k-m<sup>2</sup>. Tontin Kaukajärvi-5864-7 pinta-ala on pysynyt samana, mutta rakennusoikeus on lisääntynyt siten, että uusi rakennusoikeus on 3 398 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistötoimi esittää, että alueella aiemmin toimitun käytännön ja maapolitiikan linjausten mukaisesti tonttien vuokrat määritellään ottamalla perusteeksi vanhan sopimuksen vuokra, mihin lisätään asemakaavamuutoksen myötä lisääntyneen rakennusoikeuden mukainen vuokra. Tätä vuokraa peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymispäivään eli 31.12.2038 asti. Tammikuun 1. päivästä 2039 alkaen vuokra peritään täysimääräisenä koko rakennusoikeudelta.

Näin ollen tontin Kaukajärvi-5864-7 elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi saadaan 1 005,67 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra on 19 379,27 euroa) 1.3.2018 - 31.12.2038.

Tammikuun 1. päivästä 2039 alkaen vastaava perusvuokra on 1 763,36 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 33 980 euroa).

Hinnoittelussa on käytetty 1.3.2018 alkaen lisääntyneen rakennusoikeuden osalta (1 098 k-m<sup>2</sup>) ja 1.1.2039 koko rakennusoikeuden osalta (3 398 k-m<sup>2</sup>) 250 euron kerrosneliömetriarvoa. Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia ja keski-indeksi 1927 pistettä/v. 2017.

Vastaavasti tontin Kaukajärvi-5864-11 elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi saadaan

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

1 393,27 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 26 848,31 euroa)  
1.3.2018 - 31.12.2038.

Tammikuun 1. päivästä 2039 alkaen vastaava perusvuokra on 2  
463,93 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 47 480 euroa).

Hinnoittelussa on käytetty 1.3.2018 alkaen lisääntyneen  
rakennusoikeuden osalta (1 498 k-m<sup>2</sup>) ja 1.1.2039  
koko rakennusoikeuden osalta (4 748 k-m<sup>2</sup>) 250 euron  
kerrosneliömetriarvoa. Vuokranmääräytymiskorko on neljä  
prosenttia ja keski-indeksi 1927 pistettä/v. 2017.

**Tiedoksi**

Vilusen Rinne Oy, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot,  
kiinteistötoimi

## § 34

### Tontin 837-120-412-2 (XX) vuokra-ajan jatkaminen

TRE:439/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Asunto Oy Teiskontie 8 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin XX-412-2 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2018 - 30.4.2068).

Tontin XX-412-2 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.5.2018 alkaen 2 702,85 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 52 084 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

#### Perustelut

Asunto Oy Teiskontie 8 -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti XX-412-2 alun perin 15.6.1958 alkaneeseen vuokrasopimukseen 14.7.1958 tehdyn siirtomerkinnän perusteella.

Tontin XX-412-2 pinta-ala on 2 426 m<sup>2</sup> ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 4 490 k-m<sup>2</sup>. Tontin vuokra vuonna 2017 oli 10 884,72 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 30.4.2018. Vuokramies on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti XX-412-2 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 52 084 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 702,85 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 290 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1927 pistettä/v. 2017). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 30.4.2068 asti.

**Tiedoksi**

Asunto Oy Teiskontie 8, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

## § 35

### Linnainmaan päiväkodin väistötilan vuokrasopimus

TRE:1293/02.07.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Antti Lakka, puh. 040 553 8008, ja kiinteistöjohtaja  
Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Liitteenä oleva Tampereen kaupungin ja Cramo Finland Oy:n välillä  
tehtävä vuokrasopimus Linnainmaan päiväkodin väistötiloista  
hyväksytään allekirjoitettavaksi.

Valtuutetaan kiinteistöjohtaja Tampereen kaupungin puolesta  
tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä  
muutoksia ja allekirjoittamaan vuokrasopimus.

#### Perustelut

Vuonna 1982 valmistuneen Linnainmaan päiväkodin on todettu  
olevan toiminnalliselta ja tekniseltä kunnoltaan käyttöikänsä  
lopulla, joten rakennuksen perusparannuksen toteutussuunnittelu  
on käynnissä. Sivistys- ja kulttuurilautakunta hyväksyi  
Linnainmaan päiväkodin perusparannuksen tarveselvityksen  
16.8.2017 ja hankesuunnitelman 14.12.2017. Tampereen  
Tilakeskus Liikelaitoksen johtokunta hyväksyi hankesuunnitelma  
14.12.2017. Rakennuksen perusparantaminen edellyttää, että  
päiväkotitoimii rakentamisajan väistötiloissa, jotka sijoitetaan  
Linnainmaan koulun tontille rakennettavaan siirtokelpoiseen  
rakennukseen. Väistöaika on kesästä 2018 vuoden 2019 loppuun  
saakka.

Tampereen Tilakeskus Liikelaitos kilpailutti väistötilahankinnan  
avoimella kansallisella hankintamenettelyllä lokakuussa 2017.  
Tilakeskuksen toimitusjohtaja teki 11.12.2017 hankintapäätöksen  
Linnainmaan päiväkodin siirtokelpoisen väistötilan hankinnasta  
vuokrattuna Cramo Finland Oy:ltä. Päiväkodin väistötilan kiinteä  
arvonlisäveroton kustannus 18 kuukauden ajalta on 1 415 970  
euroa ja vuokra varsinaisen vuokra-ajan jälkeen on 21 800 euroa  
kuukaudessa.

Tampereen Tilapalvelut Oy jatkaa kaupungin ja yhtiön välisen  
palvelu- ja yhteistyösopimuksen perusteella Tampereen Tilakeskus

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Liikelaitoksen tuottamaa palveluliiketoimintaa 1.1.2018 alkaen. Väistötilahankkeen rakennuttaminen ja työmaavalvonta hoidetaan aikaveloituksella palvelu- ja yhteistyösopimusta noudattaen. Arvio rakennuttamispalvelun kustannuksista on palvelusopimuksen mukainen 56 000 euroa.

**Tiedoksi**

Virpi Ekholm, Petri Mölsä, Antti Lakka, Jani Knuuttila, Niko Suoniemi, Petra Rantanen, Irja Peltoniemi, sisäinen tarkastus

Liitteet

1 Liite Akila 21.2.2018 Vuokrasopimusluonnos

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 36

### Olkahisten koulun ja päiväkodin tarveselvitys

TRE:1145/10.03.07/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Olkahisten koulun uudisrakennuksen ja päiväkodin  
perusparannuksen tarveselvitys merkitään tiedoksi.

#### Kokouskäsitteily

Ilkka Sasi poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

#### Perustelut

Olkahisten koulu ja päiväkoti sijaitsee Olkahisten kaupunginosassa osoitteessa Jenseninkatu 3, 33610 Tampere. Kiinteistötunnus on 837-036-7501-11. Nykyinen asemakaava on vuodelta 1975. Kaavamääräys on YO (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Etäisyys Keskustorilta on noin 16,5 km. Koulun ensimmäinen vaihe on valmistunut vuonna 1960 (arkkitehtisuunnittelu Tampereen kaupungin talonrakennusvirasto). Koulua on laajennettu vuosina 1985 (Arkkitehtitoimisto Harry W Schreck ja kumpp.) ja 1997 (Arkkitehtuuritoimisto Lairto Oy). Päiväkoti rakennettiin koulun laajennusosaksi vuonna 1997. Kuntotutkimuksen mukaan rakennukseen on tehty joitakin korjaustoimenpiteitä vuosina 2010–2014. Rakennuksesta on laadittu haitta-ainekartoitus, kuntotutkimus, sisäilmatutkimusraportti sekä päiväkodin osalta julkisivujen kuntotutkimus ja vesikatteen kunnan arviointi. Koulu kärsii vakavista sisäilmaongelmista ja se siirtyy suunnitelman mukaan koulun kentälle rakennettaviin väistötiloihin jo keväällä 2018. Myös päiväkodissa on todettu sisäilmaongelma, jonka vuoksi myös päiväkodin osa on päätetty liittää hankkeeseen. Rakennus on toiminut alkuperäisessä käytössä koko historiansa ajan. Koulussa on nyt 185 oppilasta ja 40 esiopetuksen oppilasta. Päiväkodissa on 66 lasta. Tarveselvitysvaiheessa on kartoitettu etenemismahdollisuudet. Sen perusteella on päädytty koulun purkamiseen ja korvaamaan se uudisrakennuksella sekä päiväkodin perusparannukseen.



## Tilan tarve

Koulun uudisrakennuksen rakenteellinen mitoitus on 250 oppilasta (luokat 1–6, 25 oppilasta / perusopetusryhmä) ja esiopetus 50 oppilasta/2 ryhmää. Päiväkodin rakenteellinen mitoitus on neljä ryhmää eli noin 80 lasta. Lapsi- ja oppilasmäärä ei hankkeen myötä kasva, mutta suunnitellut tilat mahdollistavat oppilasmäärien vuosittaisen vaihtelun. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 2 936 h<sup>2</sup>. Rakennuksen arvioitu huoneistoala, joka on vuokran maksun peruste, on 3 898 h<sup>2</sup>.

## Aikataulu

Rakennustyöt toteutetaan vaiheittain kahdessa osassa. Ensimmäisessä vaiheessa lukuvuosien 2019–2020 aikana toteutetaan koulun uudisrakennus. Toisessa vaiheessa vuonna 2021 toteutetaan päiväkodin perusparannus.

## Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Koulusta suunnitellaan tehokas ja arkkitehtonisesti selkeä kokonaisuus, jossa etäisyydet eri tilojen välillä on minimoitu. Keittiö ja siihen liittyvä ruokasali sijaitsevat maantasokerroksessa. Päiväkodin ruokasali on eriytettävissä koulun salista esim. lasiliukuseinällä. Huoltopiha sijaitsee rakennuksen ja urheilukentän välissä keittiön välittömässä läheisyydessä. Liikuntasalista on lyhyt yhteys urheilukentälle. Liikuntasalia voi käyttää myös päiväkotiki, käytöstä sovitaan yhdessä koulun kanssa. Kouluterveydenhuollon tilat ovat käytössä myös kesäaikaan, jonka vuoksi tilat sijoitetaan siten, että niihin on suora ja esteetön yhteys ulkoa. Taide- ja taitoaineiden tiloista muodostetaan yhtenäinen, tehokas ja toimiva kokonaisuus. Opetustilojen kokonaisuutta tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa, lähtökohtaisesti hyvänä ratkaisuna voidaan pitää joustavaa solumallia, jossa opetustilat avautuvat yhteiseen avoimeen oppimistilaan. Myös ruokasalia pyritään hyödyntämään opetustoiminnassa. Esi- ja alkuopetuksen tiloista muodostetaan joustava kokonaisuus. Luokat ovat yhdistettävissä toisiinsa ja avattavissa käytävän suuntaan siirtoseinin. Hallinnon tilat (työ- ja taukotilat, sosiaalityilat) palvelevat koko henkilökuntaa. Kaikki uudisrakennuksen tilat suunnitellaan iltakäytön mahdollistaviksi. Koulun ja päiväkodin välille rakennetaan uusi esteetön ja lämmin yhdyskäytävä. Rakennus tullaan suunnittelemaan esteettömäksi ja muuntojoustavaksi. Rakenteet suunnitellaan siten, että tilojen muunneltavuus käyttötarkoituksen mahdollisesti muuttuessa tulevaisuudessa on mahdollista. Kantavien tai jäykistävien seinien määrä ja muut muutostöitä oleellisesti rajoittavat ratkaisut rakennusvaipan sisällä tulee minimoida. Yhteys päiväkotiin suunnitellaan esteettömäksi ja joustavan käytön mahdollistavaksi. Rakennuksen runko on betonirakenteinen ja julkisivu puhtaaksimuurattu tiili, osa pinnoista rapattu. Rakenne ja julkisivuratkaisuja tarkennetaan hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheessa.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Päiväkodin tilojen perusjärjestys säilyy ennallaan. Integroitu ryhmä siirretään rakennuksen länsipäähän, jolloin invataksin ajoreitti saadaan suunniteltua toiminnallisesti parempaan paikkaan. Ryhmän yhteyteen suunnitellaan inva-wc olevan wc-tilan yhteyteen. Leikkihuoneiden 1026 ja 1027 välistä seinää siirretään. Lisätään liukuovi tilojen 1028 ja 1009 väliin. Päiväkoti käyttää monitoimitilaa myös liikunta-/jumppasalina ruokasalin siirryttyä koulurakennukseen. Kaikki tilapinnat uudistetaan, seinät vähintään huoltomaalataan, alakatto- ja lattiapinnat uusitaan. Kaikki kiinteät kalusteet ja varusteet on tarveselvitysvaiheessa laskettu uusittavaksi. Tilojen akustiikkaa parannetaan. Rakennus peruskorjataan vastaamaan nykyaikaista päiväkotikäyttöä. Tehdyissä selvityksissä esitetyt rakenteelliset ongelmat (mm. ulkoseinien ja alapohjan epätiivit liitoskohdat, ryömintätilan puutteellinen tuuletus) korjataan toimimaan oikein. Päiväkodin ilmanvaihto uudistetaan. Taloteknisten uudistuksien myötä rakennusvaippa joudutaan tiivistämään, joka aiheuttaa tilapintojen uudistustarpeen. Myös kosteiden ja märkätilojen vedeneristeet uusitaan. Rakennuksen salaojat uusitaan. Piha-alueutta uusitaan siinä laajuudessa kuin maanpinnan kallistukset ja korkeusasemat sitä edellyttävät. Julkisivujen tiiliverhouksien elastiset liikuntasaumot uusitaan. Puuverhoukset ja räystäiden puuosat huoltomaalataan. Vesikourut ja syöksytorvet uusitaan. Vesikaton vaurioituneet maalipinnat korjataan. Sisäänkäyntikatosten bitumikermien kunto tarkistetaan ja uusitaan tarvittaessa. Ikkunat ovat alkuperäiset ja niiden kunto tarkistetaan hankesuunnitteluvaiheessa. Ikkunoiden uusimisen kustannusarvio on 50 000 €, joka sisältyy esitettyyn investointiin. Päätös uusimisesta tehdään hankesuunnitteluvaiheessa.

Tontinkäyttö ja piha-alue suunnitellaan siten, että rinteiden valuedet eivät muodosta ongelmaa rakennukselle. Koulun rakennustyöt tehdään sääsuojan alla. Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin rakennussuunnitteluohjetta ja päiväkotien suunnitteluohjetta. Rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko rakennuksen elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset. Koulurakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan päiväkodeille ja opetusrakennuksille määritelty energiatehokkuusluokka B. Energiatehokkuuden tavoitetasoksi perusparannettavalle päiväkodille asetetaan energiatehokkuusluokka C.

Investointi- ja käyttökustannukset

Esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraavaan kustannusarvioon: 10 690 000 €, jossa koulun osuus on 9 166 000 € (2 686 €/brm<sup>2</sup>) ja päiväkodin 1 524 000 € (1 836 €/brm<sup>2</sup>). Koulun uudisrakennuksen aiheuttama pääomavuokra on 641 620 €/v (17,0 €/m<sup>2</sup>/kk), tontinvuokra 17 360 €/v (0,46 €/m<sup>2</sup>/kk), kiinteistöhoito 101 898 €/v (2,70 €/m<sup>2</sup>/kk) ja kunnossapito 36 230 €/v (0,96 €/m<sup>2</sup>/kk). Vuokra on yhteensä 797 109 €/v. Päiväkodin perusparannuksen aiheuttama pääomavuokra on 106 680 €/v (11,

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

81 €/m<sup>2</sup>/kk), nykyinen pääomavuokra 56 532 €/v (6,26 €/m<sup>2</sup>/kk), tontinvuokra 4 157 €/v (0,46 €/m<sup>2</sup>/kk), kiinteistönhoito 24 397 €/v (2,70 €/m<sup>2</sup>/kk) ja kunnossapitovuokra 8 675 €/v (0,96 €/m<sup>2</sup>/kk). Vuokra on yhteensä 200 440 €/v. Koko hanke yhteensä 997 549 €/v.

Koulu siirtyy väistötiloihin keväällä 2018 ja jatkaa toimintaansa väistötiloissa koulurakennuksen valmistumiseen saakka, jonka jälkeen päiväkotit siirtyvät väistötiloihin päiväkodin perusparannuksen ajaksi. Väistötilojen hankinta on kilpailutettu. Saatujen tarjousten perusteella valittiin kustannuksiltaan edullisin ja toimivin vaihtoehto. Saadun tarjouksen mukaan koulun väistötilan kustannus aikavälillä 15.3.2017– 31.12.2020 on 2 177 500 €. Päiväkodin kustannus aikavälillä 1.1.2021–31.12.2021 on 247 650 €. Kustannus yhteensä 2 425 150 €. Koulun purkamisen jälkeen päiväkodin yhteyteen joudutaan rakentamaan väliaikainen keittiö huoltoreitteineen, joka on toiminnassa uuden koulun valmistumiseen asti. Väliaikaisen keittiön kustannuksiksi on arvioitu 25 200 €/vuosi.

#### Toiminnan kustannukset

Olkahisten koulun ja päiväkodin henkilökunnan määrä pysyy samana kuin tällä hetkellä. Koulussa on henkilökuntaa tällä hetkellä 17 henkilöä. Luokanopettajia 1,5–2-sarjaisen vuosiluokkien 1–6-koulussa on 9–14 sekä kielten opettajia ja erityisopettajia yhteensä 3. Lisäksi on rehtori ja koulusihteeri. Palkkauskustannukset ovat yhteensä 1,0 milj. euroa/vuosi. Avustajia on koulussa 2. Avustajien palkkavarauksena on 60 000 €. Yhteensä vuosittaiset henkilöstökustannukset ovat noin 1,1 milj. €. Esiopetuksen henkilökunnan (6 henkilöä) henkilöstökustannukset ovat vuodessa 209 062 €. Päiväkodissa henkilökuntaa on 15 henkilöä. Päiväkodin palkkakustannukset ovat yhteensä 689 700 €/vuosi. Koulun ja päiväkodin henkilöstökustannukset ovat yhteensä noin 2 milj.€. Vuosien 2020 ja 2021 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida uusien kalustusteiden kustannukset, jotka ovat kokonaisuudessa noin 1 600 000 €. Tästä summasta koulun osuus on 1 370 000 € ja päiväkodin 230 000 €. Uusien tilojen varustamiseen tarvittavat kustannukset lasketaan rakentamiskustannuksista, laskentaperusteena 15 % rakentamiskustannuksista. Summasta 40 % (640 000 €) on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 60 % (960 000 €) on varaus käyttötalouteen, sisältää mm. tarvittavat ICT-hankinnat. Koulujen palvelun järjestämisestä vastaa Tampereen Voimia Liikelaitos. Palvelu tuotetaan joko omana tuotantona tai ostopalveluna. Keittiö toimii palvelukeittiönä. Palvelukeittiössä valmistetaan tarvittaessa aamupala, kuumennetaan alueellisessa tuotantokeittiössä valmistettu pääruoka, kypsennetään energialisäke, tehdään salaatti sekä tarvittaessa tarjoillaan alueellisessa tuotantokeittiössä valmistettu välipala. Ateriapalvelun kustannus on n. 265 000 €/vuosi, sisältäen elintarvikkeet, työkustannukset ja muut kulut. Puhtauspalvelun kustannus on n. 90 000 €/vuosi.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

### Lapsivaikutusten arviointi

**Terveys:** Olkahisen koulun uudisrakennus ja päiväkodin perusparannus mahdollistavat lapsille terveellisen ja turvallisen oppimisympäristön.

**Turvallisuus ja liikkuminen:** Uudisrakennuksen ja perusparannuksen myötä parannetaan koulu- ja päiväkotiympäristön liikenneturvallisuutta, mm. järjestelemällä paikoitusalueita uudelleen sekä toteuttamalla päiväkodin välittömään läheisyyteen ajoyhteys invatakselle. Koko rakennuksen huoltoyhteys suunnitellaan turvalliseksi, siten ettei se risteä tontilla kevyen liikenteen kanssa. Kulkuyhteyttä koululta läheiselle kentälle parannetaan.

**Arjen sujuvuus:** Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia lasten ja perheiden arjen sujumiseen, kun päivähoito, esiopetus ja alakoulu pystytään tarjoamaan jatkossakin lähipalveluna alueen lapsille. Rakennuksen tilat tulevat olemaan monikäyttöisiä ja niitä on mahdollista vuokrata iltakäyttöön, esim. lasten harrastustoimintaa varten.

### **Tiedoksi**

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Petra Rantanen, Auli Heinävä, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, Matti Tanski, Pia Mikkola, Ville Raatikainen, Marja Riekkola, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen

### Liitteet

1 Liite Akila 21.2.2018 Olkahisten koulu ja päiväkotiki, tarveselvitys

## § 37

### Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Pöytäkirjoista ilmeneviä päätöksiä ei oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

#### Perustelut

Lautakunnalle on saapunut seuraavat päätöspöytäkirjat:

Asuntorahoitussihteeri

§ 3 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Toukolan palvelukoti, 22.01.2018

§ 4 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 24.01.2018

§ 5 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Kotilinnasäätiö sr, 26.01.2018

§ 6 Lupa ARA-vuokra-asunnon käyttämiseen muuhun kuin asuintarkoitukseen - Tampereen Vuokratalosäätiö sr, 26.01.2018

§ 7 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Vuokra-asunnot Oyen Kotilinnasäätiö sr, 31.01.2018

§ 8 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 07.02.2018

§ 9 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 16.02.2018

Kiinteistöjohtaja

§ 82 Green Good 30 kompostorin hankinta Hiedanrantaan O-kuidun kompostointiin, 31.01.2018

§ 134 Keskuspuhdistamohankkeen pima- ja alueurakka, 06.02.2018

§ 135 Riippumattoman laadunvalvojan hankinta Sulkavuoren kp kunnostus, 06.02.2018

§ 152 Kiinteistöasiantuntijapalvelujen hankinta välityspalveluista, 13.02.2018

§ 158 Santalahden meluseinä, 14.02.2018

§ 167 Tesoman hyvinvointikeskukseen hankittava kaupungin infotiski, 16.02.2018

§ 73 Tontin 837-121-394-259 (Petsamo) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018

§ 74 Tontin 837-121-390-214 (Petsamo) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018

§ 75 Tontin 837-127-212-17 (Lappi) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018

§ 76 Tontin 837-127-217-71 (Lappi) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018

§ 77 Tontin 837-127-218-106 (Lappi) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018

§ 78 Tontin 837-301-733-1 (Härmälä) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018

- § 79 Tontin 837-301-728-1 (Härmälä) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 80 Omakotitontin 837-78-7305-8 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 31.01.2018
- § 81 Ulkoilmaravintolan paikan vuokraaminen Taproom United Oy:lle, 31.01.2018
- § 83 Omakotitontin 837-78-7306-6 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 31.01.2018
- § 84 Omakotitontin 837-78-7305-3 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 31.01.2018
- § 85 Tontin 837-127-220-84 (Lappi) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 86 Tontin 837-127-219-54 (Lappi) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 87 Tontin 837-127-213-28 (Lappi) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 88 Tontin 837-127-217-73 (Lappi) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 89 Tontin 837-127-222-1 (Lappi) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 90 Tontin 837-309-5314-4 (Taatala) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 91 Tontin 837-124-573-109 (Nekala) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 92 Tontin 837-323-5973-1 (Peltolammi) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 93 Tontin 837-323-5974-1 (Peltolammi) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 94 Tontin 837-237-3715-4 (Ikuri) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 95 Tontin 837-301-734-5 (Härmälä) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 96 Tontin 837-301-732-1 (Härmälä) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 97 Tontin 837-301-736-5 (Härmälä) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 98 Tontin 837-301-737-2 (Härmälä) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 99 Tontin 837-301-732-2 (Härmälä) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 100 Tontin 837-121-393-245 (Petsamo) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 101 Tontin 837-121-391-223 (Petsamo) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 102 Tontin 837-121-389-189 (Petsamo) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 103 Tontin 837-121-387-166 (Petsamo) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 104 Tontin 837-121-386-161 (Petsamo) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 105 Tontin 837-121-386-153 (Petsamo) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 106 Tontin 837-121-394-257 (Petsamo) vuokra-ajan jatkaminen, 07.02.2018

- § 107 Tontin 837-131-688-1 (Vuohenoja) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 108 Tontin 837-131-688-2 (Vuohenoja) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 109 Tontin 837-131-689-5 (Vuohenoja) vuokra-ajan jatkaminen, 31.01.2018
- § 110 Alueen vuokraaminen XX kaupunginosan liikennealueet 120L Tampereen Raitiotie Oy:lle, 31.01.2018
- § 111 Vuores Palvelu Oy:n osakkeita koskevan kauppakirjan ja palveluja koskevan sopimuksen hyväksyminen, 31.01.2018
- § 112 Vuores Palvelu Oy:n osakkeita koskevan kauppakirjan ja palveluja koskevan sopimuksen hyväksyminen, 31.01.2018
- § 113 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia Kauppi (132)-881-27, 31.01.2018
- § 114 Ulkoilmaravintolan paikan vuokraaminen FG Restaurant Tampere Oy:lle, 31.01.2018
- § 115 Omakotitontin 837-078-7308-2 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 31.01.2018
- § 116 Omakotitontin 837-078-7310-6 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 31.01.2018
- § 117 Omakotitontin 837-078-7314-4 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 06.02.2018
- § 118 Omakotitontin 837-327-7728-4 (Vuores) vuokraaminen, 31.01.2018
- § 119 Omakotitontin 837-078-7313-7 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 31.01.2018
- § 120 Omakotitontin 837-078-7308-3 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 31.01.2018
- § 121 Omakotitontin 837-327-7725-11 (Vuores) vuokraaminen, 31.01.2018
- § 123 Omakotitontin 837-78-7310-3 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 06.02.2018
- § 124 Koskikeskuksen Asuntopalvelu Oy:n vuokraaman linja-autoaseman liiketilan vuokrasopimuksen jatkaminen ja vuokran alentaminen määräajaksi, 06.02.2018
- § 125 Tontin 837-301-733-8 (Härmälä) vuokra-ajan jatkaminen, 06.02.2018
- § 126 Tontin 837-121-386-150 (Petsamo) vuokra-ajan jatkaminen, 06.02.2018
- § 128 Omakotitontin 837-78-7308-7 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 06.02.2018
- § 130 Kiinteistö Oy Pihkanokalle Kaupista vuokratun alueen vuokrasopimuksen osittainen muuttaminen, 06.02.2018
- § 131 Infobase Towers Oy:n mainoslaittepaikkoja koskevan vuokrasopimuksen jatkaminen, 06.02.2018
- § 132 Määräalan myynti tilasta 837-585-12-58, 06.02.2018
- § 136 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien määräaloja 837-109-9901-0-M502, 837-109-136-2-M510 ja 837-109-136-2-M511, 08.02.2018
- § 137 Tontin 837-121-388-187 (Petsamo) vuokra-ajan jatkaminen, 08.02.2018
- § 139 Vuores Palvelu Oy:n osakkeita koskevan kauppakirjan ja palveluja koskevan sopimuksen hyväksyminen, 08.02.2018

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

- § 141 Omakotitontin 837-78-7314-3 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 08.02.2018
- § 145 Valtuutuksen antaminen AlfaKuntoutus Hervanta Oy:lle Väkipyöränkatu 11 sijaitsevan tukiasumisyksikön Tampereen Keitaan asukkaiden vuokrasopimusten allekirjoittamiseksi Tampereen kaupungin puolesta, 09.02.2018
- § 146 Valtuutuksen antaminen AlfaKuntoutus Hervanta Oy:lle Pispalan valtatie 58:ssä sijaitsevan tukiasumisyksikön, 09.02.2018
- § 149 Tontin 837-127-222-52 (Lappi) vuokra-ajan jatkaminen, 12.02.2018
- § 151 Tontin 837-121-385-140 (Petsamo) vuokra-ajan jatkaminen, 12.02.2018
- § 156 Pysäköintitontin vuokraaminen 837-263-2479-0025 eräille asuntosakeyhtiöille, 14.02.2018
- § 157 Tontin 837-131-693-13 (Vuohenoja) vuokra-ajan jatkaminen, 14.02.2018
- § 159 DNA Oyj:lle (ent.TDC Song Oy) vuokratun alueen 837-306-9907-0-V0002 sopimuksen, 14.02.2018
- § 160 Ajolangan sijoittamissopimuksen hyväksyminen koskien tonttia XVI (116)-287-2, 15.02.2018
- § 163 Talviuintisaunan vuokraaminen, Kaupinojan sauna ja vaja, 15.02.2018
- § 164 Talviuintisaunan vuokraaminen, Kaukajärven talviuintisauna, 15.02.2018
- § 165 Talviuintisaunan vuokraaminen, Rauhaniemen sauna, 15.02.2018
- § 166 Talviuintisaunan vuokraaminen, Suomensaaren sauna, 15.02.2018



## § 38

### Johanneksen koulutalon lisärakennuksen toteutussuunnitelman hyväksyminen

TRE:1305/10.03.06/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi Johanna

#### Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Antti Lakka, puh. 040 553 8008 ja kiinteistöjohtaja  
Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Johanneksen koulutalon lisärakennuksen toteutussuunnitelma,  
toteutussopimus, rakennuttamisopimus ja  
leasingrahoitussopimus hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään toteutussopimukseen  
tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan  
toteutussopimus.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään  
rakennuttamissopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä  
korjauksia ja allekirjoittamaan rakennuttamissopimus.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan  
tekemään leasingrahoitussopimukseen tarvittaessa vähäisiä  
teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan leasingsopimus ja siihen  
taloudellisen loppuselvityksen jälkeen tehtävä, leasingmaksun  
perusteena olevaa pääoma-arvoa täsmentävä liite.

#### Esteellisyys

Ilpo Rantanen ilmoitti esteellisyytensä palvelussuhteensa  
vuoksi (hallintolaki 28.1§, 4.) ja poistui kokouksesta tämän asian  
käsittelyn ajaksi.

#### Kokouskäsittely

Hankepäällikkö Antti Lakka oli asiantuntijana läsnä kokouksessa  
tämän asian käsittelyn aikana.

#### Perustelut

Lasten ja nuorten palvelujen lautakunta hyväksyi 21.1.2016  
§ 15 Keskustan alueen lasten ja nuorten palvelujen  
palveluverkkoselvityksen, joka on osa kaupunginhallituksen  
linjaamaa tulevaisuuden palvelumallityötä vuosiksi 2015–2025.  
Palvelumallityössä on linjattu, että epätarkoituksenmukaisista

ja pienistä päiväkotitiloista luovutaan mahdollisuuksien mukaan ja esiopetus siirretään kouluille. Juhannuskylän koulupolkusta siinä todetaan, että Juhannuskylän koulun tontille tuodaan joko siirtokelpoinen rakennus tai rakennetaan pysyvä rakennus. Lisätila mahdollistaa esiopetuksen siirtämisen koululle, jolloin Jussinkylän päiväkotiin saadaan lisää tilaa. Samalla esioppilaiden siirtyminen Johanneksen koulutaloon antaa mahdollisuuden toteuttaa päivittäin joustavaa esi- ja alkuopetuksen yhteistä toimintamallia. Ennusteiden mukaan alle 6-vuotiaiden ja 6–12-vuotiaiden määrä keskustan alueella kasvaa voimakkaasti vuosina 2020–2025.

Lisärakennus on mitoitettu 125 oppilaalle. Lisärakennukseen siirtyvät Jussinkylän päiväkodin esioppilaat sekä Johanneksen koulutalon alkuopetuksen 1.–2. luokat. Näin Jussinkylän päiväkotiin saadaan lisää varhaiskasvatuksen paikkoja ja Johanneksen koulutalon tilanahtaus helpottuu.

Lasten ja nuorten palvelujen lautakunta hyväksyi 23.3.2017 hankkeen tarveselvityksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Toteutustavaksi valittiin leasingrahoitus, koska se mahdollistaa myöhemmin siirtokelpoisen rakennuksen toteuttamisen nopealla aikataululla.

Tampereen Tilakeskus Liikelaitos kilpailutti siirtokelpoisen rakennuksen hankinnan KVR-urakkana kansallisen hankintamenettelyn mukaisesti syksyllä 2017 ja teki aiemman toimintamallin mukaisesti viranhaltijan tekemän toimittajan valintapäätöksen 2.11.2017. Teijo-Talot Oy teki hinnaltaan halvimman tarjouksen, joka sisältää suunnittelun ja rakentamisen. Hankkeen arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto RCo Oy, joka on sopimussuhteessa Teijo-Talot Oy:öön.

Hankkeen rakennuttamisesta on 31.12.2017 saakka vastannut Tampereen Tilakeskus Liikelaitos ja 1.1.2018 alkaen Tampereen Tilapalvelut Oy, jossa hankkeen projektipäällikkönä on toiminut hankepäällikkö Antti Lakka. Moduulituotanto on tarkoitus aloittaa tehtaalla helmikuussa 2018, ja moduulit on tarkoitus asentaa paikalleen kesäkuussa siten, että lisärakennus otettavissa käyttöön elokuussa 2018.

Rakennus on erittäin energiatehokas ja energiatehokkuusluokka B2013. Johanneksen koulutalon lisärakennus on Tampereen Tilapalvelut Oy:n lähes 0-energiarakentamisen pilottihanke, jossa kehitetään mm. aiempaa parempia energiaratkaisuja ja parempaa sisäilmastoa.

Hanke toteutetaan Kuntarahoituksen rahoittamana kaupungin ja Kuntarahoituksen väliseen puitesopimukseen perustuen. Sopimuksen mukaisesta 30 milj. euron limiitistä on tämän hankkeen jälkeen jäljellä 11,8 milj. euroa. Kaupunki vuokraa rakennuksen tilat viiden vuoden leasingsovimuksella, minkä jälkeen rakennus on lunastettava omaksi tai osoitettava sille ostaja. Kaupunki voi vaihtoehtoisesti neuvotella leasingsovimuksen jatkosta joko väliaikaisten tilojen puitesopimukseen perustuen tai

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

vaihtoehtoisesti kiinteistöleasingsopimuksella, jonka edellytys on maan rakennuksen alla olevan maan vuokraaminen Kuntarahoitukselle. Saatujen urakkatarjousten ja arvioitujen muiden kustannusten perusteella hankkeen kustannusarvio on enintään 1,6 milj. euroa (alv. 0 %), jolloin neliöhinnaksi tulee 2 878 euroa /br-m<sup>2</sup>. Jäännösarvo ja samalla siirtokelpoisen rakennuksen lunastusarvo 5 vuoden sopimuskauden jälkeen on 70 % rakennuksen jälleenhankinta-arvosta.

Rakennuksen käyttäjälle sisäisellä vuokrasopimuksella vuokrattava pinta-ala on suunnitelman mukaan 502 htm<sup>2</sup>, josta 1,6 milj. euron pääoma-arvolla käyttäjän vuotuiset vuokratkustannukset ovat arviolta 150 499 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannusten, hankkeen leasingmaksun perusteena olevien toteutuneiden pääomakustannusten sekä pinta-alan mukaisesti. Käyttäjä varautuu kohteen kalustamiseen kustannuksellaan ja huomioi enintään noin 180 000 euron kustannukset vuoden 2018 vuosisuunnitelmassaan.

Tampereen kaupungin, valitun urakoitsijan ja leasingrahoituslaitoksen välisistä suhteista sovitaan rakennuttamissopimuksessa. Hankkeen rahoitusjärjestelyistä sovitaan Tampereen kaupungin ja Kuntarahoituksen välisessä leasingsopimuksessa. Leasingmaksun perusteena oleva pääoma vahvistetaan kohteen valmistamisen jälkeen kohteesta laadittavan taloudellisen loppuselvityksen mukaiseksi. Tampereen Tilapalvelut Oy jatkaa kaupungin ja yhtiön välisen palvelu- ja yhteistyösopimuksen perusteella Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksen tuottamaa palveluliiketoimintaa 1.1.2018 alkaen. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan osapuolten kesken toteutussopimus.

Sopimuskokonaisuus on valmisteltu yhteistyössä kaupungin lakiyksikön kanssa.

### **Tiedoksi**

Virpi Ekholm, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Antti Lakka, Janne Salonen, Jani Hovila, Jani Knuuttila, Niko Suoniemi, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, Esa Parkkali, Irja Peltoniemi, sisäinen tarkastus

### **Liitteet**

1 \_Liite Akila 21.2.2018 Johanneksen koulutalon laajennuksen toteutussuunitelma.pdf

2 \_Liite Akila 21.2.2018 Johanneksen koulutalon lisärakennuksen toteutussopimusluonnos

3 \_Liite Akila 21.2.2018 Johanneksen koulutalon lisärakennuksen tarveselvitys (lanula 23.3.2017)

## Oikaisuvaatimus

§23, §26, §28, §29, §30, §31, §32, §33, §34, §35, §38

## 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  
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487  
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

### 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 ja se on tekijän allekirjoitettava.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

### **Muutoksenhakukielto**

§19, §20, §21, §22, §24, §25, §27, §36, §37

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhalti-jayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)