

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Asuntotontin 837-327-7698-1 (Vuores) varaaminen Ori-Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun****TRE:6352/10.00.03/2021****Lisätietoja päätöksestä**

Johtaja Teppo Rantanen, puh. 0400 235 442, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Valmistelijan yhteystiedot**

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

**Päätös**

Tontille 837-327-7698-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 620,06 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 12 240 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Vuokralainen on velvollinen ostamaan tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittamaan erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen ja siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrien yhteismäärän suhteessa kaupungin erikseen osoittaman jätehuollon keräys- ja noutopalveluja tuottavan putkiyhtiön osakkeita ja tässä tarkoituksessa allekirjoittamaan liittymisvahvistuksen sitoutumisesta Osapuoleksi Osakassopimukseen, sekä lisäksi allekirjoittamaan keräys- ja noutopalvelun käyttöä ja palvelutasoa määrittelevän liityntäsopimuksen ja maksamaan liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-327-7698-1 varataan Ori-Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 2795558-7) perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 31.3.2022 asti.

Varausaikana tontista 837-327-7698-1 peritään vuokraa 510 euroa kuukaudessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tontin 837-327-7698-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

### Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2021 tonttihaun, missä oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 19 asuntotonttia, joista viisi sijaitsee 122. kaupunginosassa (Hatanpää), neljä Hervantajärvellä, yksi Kalevassa, yksi Koivistonkylässä, yksi Santalahdessa, kuusi Ojalassa ja yksi Vuoreksessa.

Hatanpään, Ojalan ja Santalahden tontteja oli mahdollista hakea joko vapaarahoitteiseen tai kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Koivistonkylän tontti oli haettavissa ensisijaisesti osuuskunta- tai ryhmärakennuttamiseen. Hervantajärven ja Vuoreksen tontit olivat haettavana vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Kalevan tontti myydään tarjousten perusteella.

Hakuaikana jätettiin 117 hakemusta. Kalevan tonttiin kohdistui 14 tarjousta, joista yksi saapui hakuajan jälkeen.

Tontin saajien valinnassa on arvioitu yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä kilpailun edistäminen.

Näiden kriteerien perusteella on arvioitu kukin hakemus. Kun samaa tonttia on hakenut useampi toimija, on pyritty valitsemaan toimija, joka kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit. Todettakoon kuitenkin, että tonttihakuja järjestetään vähintään kaksi kertaa vuodessa, joten nyt mahdollisesti ilman varauspäätöstä jäävät hakijat, ovat seuraavassa haussa taas uudessa asemassa.

Vuoreksen Isokuusen alueella oli haettavana yksi tontti. Isokuusen ensimmäinen asemakaava-alue koostuu kahdesta rakennettavien alueiden kokonaisuudesta: itäosassa Isokuusen keskustan kortteleista ja länsiosassa pientalovaltaisesta asuntoalueesta. Länsiosan kortteleiden kokonaisuudesta käytetään työnimeä Harjanne ja itäosan kortteleiden kokonaisuudesta keskusta.

Molempien alueiden tontit on pääosin luovutettu ja rakenteilla. Tässä haussa haettavana yksi tontti Harjanteen alueelta vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

Tonttiin 837-327-7698-1, joka oli haettavana vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon kohdistui 27 hakemusta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Ori-Rakennus Oy:lle hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille omistusasuntotuotantoa. Yhtiö ei ole aiemmin saanut Tampereen kaupungilta tonttia.

Tontti 837-327-7698-1, Karstinkatu 2/Tervakatu 1, on asuinpientalojen korttelialuetta (AP) oleva tontti, minkä pinta-ala on 2 755 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 200 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi rakentaa korkeintaan kolmekerroksisia asuinrakennuksia.

Tontti on ollut aiemmin vuokrattuna, mutta vuokralainen on luopunut tontista. Tontille on vahvistettu luovutusehdot elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen johtajan päätöksellä 9.11.2016 § 7, mutta kiinteistötoimi esittää, että tontin vuokra vahvistettaisiin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti tässä vaiheessa uudelleen.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä Vuoreksen aiemman hinnoittelun saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 12 240 euroa (pääoma-arvo 306 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 620,06 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 255 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-327-7698-1 tulisi varata Ori-Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.3.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varusajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 510 euroa kuukaudessa.

Tonttihaun ohjeissa oli kerrottu, että tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m<sup>2</sup>:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m<sup>2</sup>. Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Vuorekseen rakennetaan valokuituun perustuva alueellinen tietoliikenneverkko, jonka toteuttamista ja toimintaa varten on Tampereen kaupunki perustanut Vuores Palvelu Oy -nimisen yhtiön. Palveluyhtiö järjestää myös alueen kiinteistöjen ylläpitopalveluita. Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

osakkeita ja allekirjoittaa erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Todettakoon vielä, että Vuoreksen keskeisille korttelialueille rakennetaan nykyaikainen jätteiden imukeräykseen tarkoitettu putkijärjestelmä. Järjestelmällä on tarkoitus kerätä keskeisiltä alueilta alipaineella neljää eri jätelajiketta keskitettyyn keräyspisteeseen. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän sekä siihen liittyvän toiminnan kokonaisuudessaan toteuttaa Pirkan Putkikeräys Oy, jonka yhtiön Pirkanmaan Jätehuolto Oy on perustanut juuri tätä toimintaa varten. Tähän liittyen tarkoituksena on, että ko. korttelialueiden kiinteistöt tulevat putkiyhtiön osakkaiksi. Tontin luovutuksen yhteydessä kukin kiinteistö lunastaa putkiyhtiön osakkeita tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen sekä siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrimäärien suhteessa ja allekirjoittaa putkiyhtiön sekä vuokralaisen väliset tarvittavat osakas- ja liityntäsopimukset sekä maksaa liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta. Laaturyhmän hyväksynnästä laaditaan muistio, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Tontinkäyttösuunnitelmat on syytä toimittaa laaturyhmän käsiteltäväksi hyvissä ajoin, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen johtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta yli 10 vuodeksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on 200 000 ja 500 000 euron välillä tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

### **Tiedoksi**

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Vuores Palvelu Oy

### **Allekirjoitus**

Johtaja Teppo Rantanen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on nähtävänä 7.10.2021

[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty tiedoksi sähköpostilla 22.9.2021

**Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

24.09.2021

Miia Anttila

Harjoittelija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§ 138

### 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](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

#### 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.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.