

Aika 26.03.2026, klo 16:00

Paikka Frenckellin auditorio

Käsiteltävät asiat

- § 34 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 35 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 36 Läsnäolo- ja puheoikeudet**
- § 37 Ajankohtaiskatsaus**
- § 38 Turtolan päiväkodin uudisrakennuksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus**
- § 39 Kalevan liikuntapuiston huoltorakennus -hankkeen lopputilitys**
- § 40 Tahmelan päiväkodin uudisrakennus -hankkeen lopputilitys**
- § 41 Kämenniemen koulun lämpölaite -hankkeen lopputilitys**
- § 42 Parmaco Oy:ltä vuokratun Messukylän koulun väistötilan sopimus - suorahankinta**
- § 43 Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2027**
- § 44 Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuosisuunnitelman katsaus tammi-joulukuun 2025**
- § 45 Oikaisuvaatimus asuntotontin 837-243-3817-1 (Tesomajärvi) vuokraamista koskevasta päätöksestä**
- § 46 Aluevaraus- ja konseptihaku Lahdesjärvelle Automiehenkadun pohjoispuoliselle kaupallisten palveluiden korttelialueelle**
- § 47 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8980 toteuttamiseen liittyvä maankäyttösopimus Tampereen kaupungin ja Nekalan Kauppakulma Oy:n välillä**
- § 48 Asunto- ja yritystonttien vuokrauksissa käytettävät vuokrasopimusohjeet**
- § 49 Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo -nimiselle yhtiölle vuokratun asuntotontin 837-129-818-1 maanvuokran kohtuullistaminen**
- § 50 Asunto-oy. Sammonkatu 39 -nimiselle yhtiölle vuokratun asuntotontin 837-129-819-1 maanvuokran kohtuullistaminen**
- Lisäpykälät**
- § 51 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**

Osallistujat

Kirjavainen Johanna, puheenjohtaja
Talvitie Minna, 1. varapuheenjohtaja
Sandström Hanna, sihteeri
Ahonen Reeta
Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja
Grönroos Arto
Höyssä Matti
Kuusipalo Saana
Leino Terhi Marjukka
Liimola Anne
Lindell Raija, Viestintäpäällikkö
Ojaniemi Hanna
Rantasalmi Ele
Roihuvuo Johanna
Salmi Pekka, Johtaja
Sirén Jouni
Siuro Petri

§ 34

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätösehdotus

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

§ 35**Pöytäkirjan tarkastus****Päätösehdotus**

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Anne Liimola ja Johanna Roihuvuo (varalle Saana Kuusipalo).

Perustelut

Pöytäkirja on tarkastettavana ja sähköisesti allekirjoitettavana viimeistään maanantaina 30.3.2026.

§ 36**Läsnäolo- ja puheoikeudet****Päätösehdotus**

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus tässä kokouksessa seuraavasti:

- §37 kehittämiskoordinaattori Henna Kuitunen
- §38 hankepäälikkö Tero Keisu
- §39 hankepäälikkö Petri Koivusilta
- §40 hankepäälikkö Satu Lahdensivu
- §41 hankepäälikkö Petri Saarinen

§ 37

Ajankohtaiskatsaus

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Merkitään tiedoksi.

Perustelut

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnan ajankohtaisiin asioihin:

- Kaukajärven ja Annalan kaupunginosaohjelman tulokset + hyväksytty Kaupunginosakehittämisen ohjelma 2026–2029 (Henna Kuitunen)

Kirjallisena esittelynä kokoustyötilassa:

- Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätökset 5.3.2026
- Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätökset 18.3.2026

§ 38

Turtolan päiväkodin uudisrakennuksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

TRE:2675/10.03.06/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja hankepäällikkö Tero Keisu, puh. 040 621
3217, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Turtolan uusi päiväkotitoimenpiteen toteutussuunnitelma ja
toteutussopimus hyväksytään.

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

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja
asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä
hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Perustelut

Turtolan uusi päiväkotitoimenpiteen hankesuunnitelma on hyväksytty
asunto- ja kiinteistölautakunnassa 12.12.2024 sekä kasvatus ja
opetuslautakunnassa 10.12.2024. Toteutussuunnittelu on tehty
hankesuunnitelman pohjalta.

Hanke käsittää yksikerroksisen, pääosin puurakenteisen
päiväkotirakennuksen ja sen piharakennukset piha-alueineen,
kalusteineen ja varusteineen täysin käyttökuntoon saatettuna. Uuden
päiväkodin mitoitus on 80 lasta. Henkilökunnan määrä tulee olemaan
noin 20 henkilöä. Uudisrakennukseen tehdään tilat myös Pirkanmaan
Voimia Oy:lle. Lisäksi mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille
ja muille toimijoille.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Tilatakomo Oy, joka
on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. Rakennesuunnittelusta
on vastannut Sweco Finland Oy, LVI-suunnittelusta Tampereen
Tilapalvelut Oy, sähkösuunnittelusta Sähköinsinööritoimisto SHS Oy,
automaatiosuunnittelusta Sweco Finland Oy ja akustiikkasuunnittelusta A-
insinöörit Suunnittelu Oy.

Hankkeen rakennuttamisesta vastaa Tampereen Tilapalvelut Oy,
ja projektipäällikkönä toimii hankepäällikkö Tero Keisu. Hankkeen

rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n kesken toteutussopimus osapuolten välisen palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa huhtikuussa 2026 ja valmistua kesäkuussa 2027, jotta tilat voidaan ottaa käyttöön elokuussa 2027.

Rakennus- ja talotekniikkaurakat kilpailutettiin avoimina hankintakyselyinä joulukuun 2025 ja tammikuun 2026 välisenä aikana. Toteutuskustannusarvio on laadittu hinnaltaan halvimpien hyväksytyjen urakkatarjousten perusteella. Toteutussuunnitelman hankinta-arvoerittelyn mukaisesti toteutuskustannukset ovat yhteensä 4 800 000 euroa. Hankesuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio oli yhteensä 5 505 000 euroa. Kustannusten lasku 705 000 euroa johtunee kiristyneestä kilpailutilanteesta ja hankkeen kiinnostavuudesta. Rakennusurakkaan saatiin 7 tarjousta ja talotekniikkaurakoihin yhteensä 24 tarjousta.

Hankkeelle on vuoden 2026 talousarviossa varattu määrärahaa yhteensä 5 505 000 euroa. Suunnitelmien mukainen rakennuksen laajuus on 1 334 brm², jonka mukaan toteutuksen neliöhinnaksi tulee 3 598 €/brm². Keittiölaitteiden hankinta kuuluu Pirkanmaan Voimia Oy:lle, joten niitä ei ole huomioitu toteutuskustannuksissa. Vuokratkustannukset on esitetty liitteenä olevassa investointisopimuksessa.

Tampereen kaupungin hallintosäännön (2.9.2025) 21.2 § 8. kohdan mukaan asunto- ja kiinteistölautakunta päättää alle 10 000 000 euron tilahankkeiden toteutussuunnitelmien, toteutussopimusten ja investointisopimusten hyväksymisestä.

Tiedoksi

Niko Suoniemi, Jarmo Viljakka, Teija Mätäsniemi, Anu Tiira, Jenni Rämälä, Elina Kalliohaka, Elli Rasimus, Jaana Järvenpää, Elina Lahti, tilapalvelut@tilapa.fi

Liitteet

- 1 Liite Akila 26.3.2026 Turtolan uusi päiväkot, toteutussuunnitelma
- 2 Liite Akila 26.3.2026 Turtolan uusi päiväkot, toteutussopimus
- 3 Liite Akila 26.3.2026 Turtolan uusi päiväkot, investointisopimus
- 4 Liite Akila 26.3.2026 Turtolan uusi päiväkot, ARK havainnekuvat
- 5 Liite Akila 26.3.2026 Turtolan uusi päiväkot, ARK pohjakuvat (Verkkojulkisuus rajoitettu)

§ 39

Kalevan liikuntapuiston huoltorakennus -hankkeen lopputilitys

TRE:6875/10.03.06/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja hankepäällikkö Petri Koivusilta, puh. 041 730
5496, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Kalevan liikuntapuiston huoltorakennus -hankkeen lopputilitys
hyväksytään.

Perustelut

Kalevan liikuntapuiston huoltorakennus -hankkeen toteutussuunnitelma hyväksyttiin asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 21.3.2024. Hanke käsitti uudisrakennuksen sekä sen piha-alueen rakentamisen kalusteineen, varusteineen ja pysäköintipaikkoineen täysin käyttökuntoon saatettuna suunnitelmien mukaisessa laajuudessa. Rakennuspaikka sijaitsee Kalevan liikuntapuiston tekojääkentän välittömässä läheisyydessä osoitteessa Salhojankatu 56. Uudisrakennus on suunniteltu ympärivuotiseen ja lähes ympärivuorokautiseen urheilukäyttöön.

Huoltorakennuksessa on neljä puku- ja pesuhuonetta, yleisö-wc-tilat, kahvila, teknisiä tiloja, henkilökunnan sosiaalityt, tuomareiden pukuhuone sekä erillisenä osana konehalli, varastotilaa, tila liikuntavälineiden vuokrausta varten ja koulujen välinevarasto.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Q-Ark Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. LVIA-suunnittelusta on vastannut Granlund Tampere Oy, sähkösuunnittelusta Äyräväinen Oy ja rakennesuunnittelusta Sitowise Oy. Hankkeen rakennuttamisesta on vastannut Tampereen Tilapalvelut Oy, ja kohteen projektipäällikkönä on toiminut hankepäällikkö Petri Koivusilta.

Hankkeen rakennus- ja talotekniikkaurakat kilpailutettiin kansallisen hankintamenettelyn mukaisina avoimina hankintakyselyinä tammi- ja maaliskuussa 2024. Hankkeen pääurakoitsijana on toiminut JHS-Rakenne Oy, sähköurakoitsijana Novasähkö Oy, ilmanvaihto- ja putkiurakoitsijana Asennuspalvelu Control Oy ja rakennusautomaatiourakoitsijana Fidelix Oy. Rakennustyöt aloitettiin toukokuussa 2024 ja ne valmistuivat

sopimuksen mukaisesta valmistumisajasta, helmikuu 2025, poiketen rakennuksen osalta toukokuussa 2025 ja pihatöiden osalta kesäkuussa 2025. Rakennuksen tilat otettiin käyttöön toukokuussa 2025.

Hankkeelle oli varattu vuoden 2024 talousarviossa määrärahaa yhteensä 2,730 M€. Toteutussuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio oli 2,650 M€, ja lopulliset toteutuskustannukset ovat yhteensä 2,930 M€. Kustannusten ylitys johtui rakennusalueelle asennettuun tekniikkaan liittyvistä muutoksista ja aikataulun viivästymisestä johtuneista lisäkustannuksista.

Tampereen kaupungin hallintosäännön (2.9.2025) 21 §:n 2 momentin 8. kohdan mukaan asunto- ja kiinteistölautakunta päättää alle 10 000 000 euron arvoisten tilahankkeiden lopputilitysten hyväksymisestä.

Tiedoksi

Jukka Etu-Seppälä, Mikko Heinonen, Pasi Lähteenmäki, Niko Suoniemi, Anu Tiira, Henri Lievonon, Jarmo Viljakka, Teija Mätäsniemi, kitiatalous, tilapalvelut@tilapa.fi

Liitteet

1 Liite Akila 26.3.2026 Kalevan liikuntapuiston huoltorakennus, lopputilitys

§ 40

Tahmelan päiväkodin uudisrakennus -hankkeen lopputilitys

TRE:4354/10.03.06/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja hankepäällikkö Satu Lahdensivu, puh. 040 637
3889, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihtööri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Tahmelan päiväkoti, uudisrakennus -hankkeen lopputilitys hyväksytään.

Perustelut

Tahmelan päiväkoti uudisrakennus -hankkeen toteutussuunnitelma hyväksyttiin asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 21.3.2024. Hanke käsitti hirsirakenteisen uudisrakennuksen piha-alueineen, kalusteineen ja varusteineen täysin käyttökuntoon saatettuna suunnitelmien mukaisessa laajuudessa. Päiväkoti sijaitsee osoitteessa Torpankatu 13.

Päiväkoti on mitoitettu 100 lapselle ja tilasuunnittelussa on myös mahdollistettu tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille. Mikrobiystävällisessä pihassa on mahdollisimman paljon luonnonmateriaaleja ja kasvillisuutta, jotka mahdollistavat luonnollisen altistumisen mikrobeille. Pihalle muodostuu sadeveden virtauspaikoille pieniä ja matalia lammikoita, mikä mahdollistaa vesileikit. Pihalle on istutettu marjapensaita, omenapuita ja kukkia. Viljelylaatikoilla opetetaan viljelyä, ja ne mahdollistavat maakosketuksen. Maahan on upotettu puunrunkoja kiipeilyä varten, ja aluerajauksia on tehty pystypölyireunuksin, jotka saavat myös lahota paikoilleen.

Kohteelle päätettiin rakennustöiden alkaessa hakea myös RT-ympäristöluokitusta. Kohde sai kolme tähteä viidestä. Tämä edellytti pieniä tarkennuksia suunnitelmiin sekä työmaalta määrämuotoista raportointia mm. jätemääräistä.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto ARQ arkkitehdit Oy (ent. Q'ARK Oy), joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. Mikrobipihan on suunnitellut Nomaji maisema-arkkitehdit Oy. Rakennesuunnittelusta on vastannut Sweco Finland Oy, pohjarakennesuunnittelusta Taratest Oy ja LVIA- ja sähkösuunnittelusta Rejlers Rakentaminen Oy. Akustiikkasuunnittelun on tehnyt Ramboll

Finland Oy ja keittiösuunnittelun Design Lime. Hankkeen rakennuttamisesta on vastannut Tampereen Tilapalvelut Oy, ja projektipäällikkönä on toiminut hankepäällikkö Satu Lahdensivu.

Hankkeen rakennus- ja talotekniikkaurakat kilpailutettiin EU-kynnysarvon ylittävinä avoimina hankintakyselyinä tammi-helmikuussa 2024. Hankkeen pääurakoitsijana on toiminut Rakennusliike Lapti Oy, sähköurakoitsijana Novasähkö Oy, ilmanvaihtourakoitsijana TMP-Ilmastointi Oy, putkiurakoitsijana ESP Tekniikka Oy ja rakennusautomaatiourakoitsijana Caverion Suomi Oy. Rakennustyöt aloitettiin huhtikuussa 2024 ja ne valmistuivat aikataulun mukaisesti kesäkuussa 2025. Rakennus otettiin käyttöön elokuussa 2025.

Toteutussuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio oli 6 050 000 euroa, jonka verran hankkeelle oli vuoden 2025 talousarviossa varattu myös määrärahaa. Lopulliset toteutuskustannukset ovat yhteensä 5 980 000 euroa. Suunnitelmien mukainen rakennuksen laajuus on 1 655 brm², jonka mukaan toteutuksen neliöhinnaksi tulee 3 656 €/brm².

Pirkanmaan Voimia Oy:n hankintaan kuuluvien keittiölaitteiden kustannus on yhteensä 75 630 euroa.

Tampereen kaupungin hallintosäännön (2.9.2025) 21 §:n 2 momentin 8. kohdan mukaan asunto- ja kiinteistölautakunta päättää alle 10 000 000 euron arvoisten tilahankkeiden lopputilitysten hyväksymisestä.

Tiedoksi

Elina Kalliohaka, Elli Rasimus, Niko Suoniemi, Anu Tiira, Jenni Rämälä, Jarmo Viljakka, Arto Huovila, kitiatalous, tilapalvelut@tilapa.fi

Liitteet

1 Liite Akila 26.3.2026 Tahmelan päiväkot, lopputilitys

§ 41

Kämmenniemen koulun lämpölaitos -hankkeen lopputilitys

TRE:1007/10.03.07/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja hankepäällikkö Petri Saarinen, puh. 040 767
1981, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihtööri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Kämmenniemen koulun lämpölaitos -hankkeen lopputilitys hyväksytään.

Perustelut

Kämmenniemen koulun lämpölaitos -hankkeen toteutussuunnitelma hyväksyttiin asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 20.2.2025. Hanke käsitti Kämmenniemen koulua ja päiväkotia varten rakennettavan lämpökeskusrakennuksen ja maalämpölaitteiston rakentamisen. Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Tilatakomo Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. Talotekniikkasuunnittelusta on vastannut Sweco Finland Oy, pohjarakennesuunnittelusta Taratest Oy ja rakennesuunnittelusta A-Insinöörit Suunnittelu Oy. Hankkeen rakennuttamisesta on vastannut Tampereen Tilapalvelut Oy, ja kohteen projektipäällikkönä on toiminut hankepäällikkö Petri Saarinen.

Hankkeen rakennus- ja maalämpöurakat kilpailutettiin kansallisen hankintamenettelyn mukaisina avoimina hankintakyselyinä joulukuussa 2024 – tammikuussa 2025. Hankkeen pääurakoitsijana on toiminut Rakennusliike K ja M Lammi Oy, maalämpöurakoitsijana North Energy Solutions Oy ja rakennusautomaatiourakoitsijana Schneider Electric Finland Oy. Rakennustyöt aloitettiin maaliskuussa 2025 ja ne valmistuivat aikataulun mukaisesti elokuussa 2025, jolloin rakennus otettiin myös käyttöön.

Toteutussuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio on 1,6 M€. Lopulliset toteutuskustannukset ovat yhteensä 1,415 M€. Hanke käytti muiden rakennusten sekä kaupunkikuvallisten kohteiden investoinnit - määrärahaa.

Tampereen kaupungin hallintosäännön (2.9.2025) 21 §:n 2 momentin 8. kohdan mukaan asunto- ja kiinteistölautakunta päättää alle 10 000 000 euron arvoisten tilahankkeiden lopputilitysten hyväksymisestä.

Tiedoksi

Anu Tiira, Niko Suoniemi, Anni Andrejeff, Jenni Rämälä, Elina Kalliohaka,
Jarmo Viljakka, Arto Huovila, kitiatalous, tilapalvelut@tilapa.fi

Liitteet

1 Liite Akila 26.3.2026 Kämmenniemen koulun lämpölaitos, lopputilitys

§ 42

Parmaco Oy:ltä vuokratun Messukylän koulun väistötilan sopimus - suorahankinta

TRE:1548/02.07.03/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöpäällikkö Anni Andrejeff, puh. 040 630 0358, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihtööri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Parmaco Oy:ltä vuokratun väistötilan uusi vuokrasopimus hyväksytään kansallisena suorahankintana rakennusurakan jatkona. Varsinainen vuokra-aika on 36 kk alkaen 13.6.2026. Sopimusta on mahdollista jatkaa 0-24 kuukauden mittaisella optiolla. Option käytöstä päätetään erikseen. Sopimus on ehdollinen rakentamisluvan voimassaoloon nähden.

Hankinnan arvonlisäveroton arvo on sitoumuksetta 1 018 992 euroa sopimuskauden aikana sisältäen option käyttöönoton. Vuokran määrä varsinaisella vuokra-ajalla on 19 136 euroa kuukaudessa ja optiovuokra-ajalla 13 754 kuukaudessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Sitova sopimus syntyy vasta varsinaisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Kiinteistöjohtajalle annetaan valtuudet allekirjoittaa vuokrasopimus ja tehdä siihen pieniä teknisiä muutoksia, päättää korkeintaan 200 000 euron suuruisista vuokravaikutteisista lisätoista vuokrakaudella sekä päättää optiovuokra-ajan käytöstä.

Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan 14 vuorokautta kansallisen suorahankintailmoituksen julkaisemisesta edellyttäen, että päätös on saanut lainvoiman.

Perustelut

Tampereen kaupungin Messukylän koulun käyttöön tarvitaan siirtokelpoinen väistötila oppilaiden ja henkilökunnan riittävien toimitilojen sekä turvallisen ja toimivan oppimisympäristön takaamiseksi.

Tampereen kaupunki (vuokralainen) on hankkinut vuokrattavat väistötilat Messukylän koulun pihaan kiinteistöjohtajan päätöksellä 8.2.2019 § 165 (TRE:1168/02.07.03/2019). Hankinta on kilpailutettu kansallisena rakennusurakkana. Hilma-ilmoitus julkaistiin joulukuussa 2018 (Hilma-ilmoitus 2018-024989). Tarjouspyynnön mukaan vuokra-aika oli 1.8.2019–

31.3.2024 + optio 12 - 24 kuukautta. Optiovuokra-ajan käytöstä on päätetty kiinteistöjohtajan päätöksillä 22.8.2024 § 674 (TRE:3576/02.07.03/2023) ja 22.4.2025 § 335 (TRE:1548/02.07.03/2025).

Parmaco Oy (Y-tunnus 2465039-0) on toimittanut pinta-alaltaan 1 196 m² suuruisen siirtokelpoisen väistötilan osoitteeseen Messukylänkatu 35. Nykyisen sopimuksen mukainen vuokra on ollut varsinaisella vuokra-ajalla (56 kk) 28 000 euroa kuukaudessa ja optiokauden vuokra-ajalla (26,5 kk) 27 600 euroa kuukaudessa. Koko vuokra-ajalle laskettuna keskimääräinen vuokra on ollut 27 871,51 euroa kuukaudessa. Lisätöistä aiheutuneen lisävuokran määrä on ollut sopimuskaudella yhteensä 62 461,56 euroa. Vuokriin on lisätty arvonlisävero.

Voimassa oleva vuokrasopimus päättyy 12.6.2026. Väistötila hankittiin sisäilmaongelmien sekä koulurakennusten perusparannushankkeiden vuoksi. Perusparannukset ovat valmistuneet. Rakennuksen tarve perusopetuksen tilapäisenä väistötiloina nykyisessä sijaitipaikassaan kuitenkin jatkuu lähivuosien ajan.

Messukylän koulun oppilaaksiottoalueen esiopetusikäluokat kasvavat seuraavina vuosina ennakoimattoman suuriksi, väestöennusteesta poiketen, eikä koulun perusparannuksen jälkeinen tilamitoitus vastaa esiopetuksen ja alkuopetuksen yhteenlaskettua tilatarvetta. Esioppilaiden suuri määrä vaikuttaa koko alakoulun ajan tilakapasiteettiin. Ilman siirtokelpoisen lisärakennuksen jatkokäyttöä opetus jouduttaisiin hajauttamaan toisiin yksiköihin tai järjestämään tiloissa, jotka eivät täytä opetukselle asetettuja pedagogisia ja turvallisuuskriteerejä.

Tilatarpeeseen vaikuttaa lisäksi Takahuhdin koulun pitkä perusparannusaikataulu, joka etenee vaiheittain vuosina 2025–2030. Messukylän koulu toimii samalla koulupolulla tärkeänä puskurina koko perusparannusjakson ajan, minkä vuoksi väistötilan käyttämisen jatkaminen on välttämätöntä. Jatkuvuus mahdollistaa esiopetuksen ja vuosiluokkien 1–2 toimivan yhteistyön saman katon alla, vähentää kuljetusten tarvetta ja tukee vahvasti lähikouluperiaatteen toteutumista.

Tilapainetta kasvattaa myös se, että Kaukajärven uusi koulurakennus valmistuu kahdessa vaiheessa, ja kokonaisuus otetaan käyttöön vasta vuonna 2031. Viialan alueen oppilaat voidaan siirtää uuteen Kaukajärven kouluun vasta tämän jälkeen, mikä tarkoittaa, että Messukylän ja lähialueen tilapainetta ei voida ratkaista ennen uuden koulun valmistumista.

Edellä mainituista syistä siirtokelpoisen lisärakennuksen käytön jatkaminen on opetuksen järjestämisen kannalta välttämätöntä, tarkoituksenmukaista ja pedagogisesti perusteltua. Se turvaa opetuksen jatkuvuuden, ehkäisee oppilaiden tarpeetonta siirtelyä ja varmistaa turvallisen ja laadukkaan oppimisympäristön koko siirtymäkauden ajan.

Väistötilojen siirtäminen, perustaminen ja uudelleen kokoaminen aiheuttaisi lisäkuluja, jotka ylittävät merkittävästi nykyisten väistötilojen vuokraamisen jatkamisen kustannukset. Väistötiloja varten rakennuskelpoisia tontteja on alueella vähän, joten myös tämä seikka puoltaa nykyisten väistötilojen vuokrasopimuksen jatkamista. Uutta väistötilaa ei päästäisi rakentamaan heti nykyisen sopimuksen päätyttyä,

sillä sopimuksen mukaan rakennus voi olla nykyisellä paikallaan kaksi kuukautta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Koulujen syyslukukausi Tampereella alkaa 6.8.2026. Rakennuksen purkaminen, ennallistamistyöt ja uuden rakennuksen rakentaminen sopimuskauden päättymisen ja lukuvuoden alkamisen välisenä aikana ei olisi kokemukseen perustuen mahdollista. Nykyiselle väistötilalle myönnetty rakennuslupa on voimassa 31.5.2029 asti.

Parmaco Oy ja Tampereen kaupunki solmivat uuden vuokrasopimuksen. Sopimuksen ehdot ovat pääsääntöisesti samanlaiset kuin voimassa olevassa vuokrasopimuksessa. Uusi vuokrasopimus on voimassa vähintään 36 kuukautta alkaen 13.6.2026. Vuokrasopimusta on mahdollista jatkaa optiovuokra-ajalla 0 - 24 kk varsinaisen vuokra-ajan jälkeen. Option käytöstä on ilmoitettava viimeistään 6 kuukautta ennen varsinaisen vuokra-ajan päättymistä. Option käyttämisestä tehdään erillinen päätös. Vuokran määrä on 19 136 euroa kuukaudessa. Optioajalla vuokran määrä on 13 754 euroa kuukaudessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Sopimuksen arvo on enintään 1 018 992 euroa alv. 0 % sisältäen sopimuskauden sekä optiokauden arvon. Vuokran määrää on verrattu markkinoilla saatavilla olevien tilojen vuokraan, ja vuokran määrä on markkinaehtoinen ja hyväksyttävissä.

Parmaco Oy on toimittanut tilaajavastuulain (1233/2006) 5 §:ssä edellytetyt todistukset ennen hankintapäätöksen tekemistä.

Vuokrasopimuksesta julkaistaan Hilmassa kansallista suorahankintaa koskeva ilmoitus päätöksen allekirjoittamisen jälkeen. Suorahankinnan perusteet täyttyvät asiassa, ja väistötilojen vuokrasopimusta koskeva päätös tehdään suorahankintana. Kyse on alkuperäisen hankinnan tavoin julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisesta kansallisen kynnysarvon ylittävästä rakennusurakasta. Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 100 § 2 momentissa on kansallisten suorahankintojen soveltamisen osalta todettu, että suorahankintoihin sovelletaan, mitä 40 ja 41 §:ssä säädetään. Lain 40 §:n 2 momentin 2-kohdan mukaan hankintayksikkö voi tehdä suorahankinnan, jos teknisestä tai yksinoikeuden suojaamiseen liittyvästä syystä vain tietty toimittaja voi toteuttaa hankinnan; lisäedellytyksenä on, että järkeviä vaihtoehtoisia tai korvaavia ratkaisuja ei ole eikä kilpailun puuttuminen johdu hankinnan ehtojen keinotekoisesta kaventamisesta. Myös kyseisen kohdan suorahankinnan perusteet täyttyvät asiassa.

Päätös ei merkitse vielä sopimussuhteen syntymistä. Sitova sopimus syntyy vasta sopimuksen allekirjoittamisella. Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan 14 vuorokautta kansallisen suorahankintailmoituksen julkaisemisesta edellyttäen, että päätös on saanut lainvoiman.

Hallintosäännön 21 §:n 2 momentin 4) kohdan mukaan asunto- ja kiinteistölautakunta päättää alle 2 000 000 euron arvoisten rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden sekä luonnonvarojen myymisestä tai muusta luovuttamisesta ja hankkimisesta.

Tiedoksi

Anssi Lamminpää / Parmaco Oy, Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Tilaomaisuus, Jenni Rämälä, Kitia Talous, Jarmo Viljakka, Ulla Ojalammi, Simo Turtiainen, Karita Boström, Elina Kalliohaka, Tilapalvelut Vuokrat, Tilapalvelut Kirjaamo, Tilapalvelut Harri Mannonen, Tilapalvelut Juha Salonen

Liitteet

1 Liite Akila 26.3.2026 Vuokrasopimusluonnos

§ 43

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2027

TRE:779/02.04.03/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja toimitilapäällikkö
Niko Suoniemi, puh. 040 806 2964, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihtööri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuodelle 2027 hyväksytään esitetyn mukaisiksi.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunta päättää sisäisten vuokrien hinnoitteluperiaatteet vuosittain kaupungin talousarvion laadinnan pohjaksi ja noudatettavaksi tulevana talousarviovuonna.

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteisiin ei esitetä muutoksia vuodelle 2027. Hinnoittelun keskeiset periaatteet on esitelty alla ja tarkemmin liitteessä.

Kokonaisuutena rakennusten tulojen ja menojen erotus jäi 0,8 M€ alijäämäiseksi vuonna 2025. Vuoden 2026 arvio näyttää alijäämäksi kertyvän jo 4,9 M€. Pääomavuokrissa aiemmin kertynyt ylijäämä on pienentynyt poistojen lisääntyessä ja odotettavissa on, että pääomavuokrien kertymä muuttuu alijäämäiseksi vuonna 2027. Ylläpidon kustannukset ovat nousseet energian-, veden- ja palvelukustannusten nousun myötä tehdyistä aktiivisista energiansäästötoimenpiteistä huolimatta, eikä pääomavuokrasta aiemmin kertynyt ylijäämä enää kata ylläpidon alijäämää. Tästä johtuen ylläpitovuokraan esitetään vuosittain tehtävää 2 %:n korotusta vuosien 2027-2029 ajan. Lisäksi tontinvuokrien osalta läpikäydään sisäisten vuokrien kustannusvastaavuus.

Periaatteet:

Kaupungin taseessa olevien kohteiden pääomavuokra on kuusi prosenttia teknisestä nykyarvosta. Kuuden prosentin mukaan laskettu tekninen nykyarvo on huomioitu vuoden 2021 pääomavuokrasta alkaen. Sisäisten vuokrien kustannusvastaavuuden tarkastelu tehdään vuosittain, ja tarvittaessa vuokrien päivitystarve huomioidaan seuraavassa kehysvalmistelussa.

Isojen investointien (yli 1 M€) vuosivuokra on kuusi prosenttia rakentamisen tai hankinnan aiheuttaman investoinnin arvosta. Pienten investointien (alle 1 M€) vuokravaikutus lasketaan jakamalla sitoutunut

investointi tasaerälyhenteisenä investoinnin kirjanpidolliselle poistoajalle (pääosin 10 vuodelle) ja korkona käytetään kulloinkin voimassa olevaa rahoituskulua.

Muilta kiinteistönomistajilta vuokrattujen kohteiden peruspääomavuokra on sama kuin vuokranantajan ja kaupungin välisessä vuokrasopimuksessa. Kohteeseen kaupungin rahoituksella tehdyt investoinnit huomioidaan peruspääomavuokran lisäksi samaan tapaan kuin kaupungin taseessa olevissa kohteissakin.

Kiinteistöhoito-, kunnossapito- ja tontinvuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Anu Tiira, Niko Suoniemi, Pekka Salmi, Lauri Savisaari, Mikko Nurminen, Mikko Koskela, Vesa-Matti Kangas

Liitteet

1 Liite Akila 26.3.2026 Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2027

§ 44

Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuosisuunnitelman katsaus tammi-joulukuu 2025

TRE:3380/02.02.01/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

Salmi Pekka

Valmistelijan yhteystiedot

Controller Maaret Kastelli, puh. 040 806 3309 ja strategiacontroller
Tuomas Huhtala, puh. 040 353 7384, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2025 vuosisuunnitelman
katsaus hyväksytään.

Perustelut

Lautakunnan vuosisuunnitelma on osa kaupungin strategista johtamisjärjestelmää. Vuosisuunnitelmalla tarkennetaan ja toimeenpannaan palvelusuunnitelmaa sekä vuosittaista talousarviota. Vuosisuunnitelman seurantaraportissa raportoidaan lautakunnan alaiseen toimintaan liittyvät keskeiset toimenpiteet, talouden toteumat ja riskienhallinnan tilanne kolmesti vuodessa huhti-, elo- ja joulukuun tilanteista.

Lautakunnan vuosisuunnitelman katsauksessa on kuvattu palvelusuunnitelmassa määriteltyjen toimenpidekokonaisuuksien toteutuminen vuoden 2025 aikana. Asunto- ja kiinteistölautakunnan osalta toimenpidekokonaisuudet toteutuivat erittäin hyvin, vaikka toteuma heikentyi hieman elokuun ennusteesta. Kaikkiaan 14 kokonaisuudesta 10 toteutui vuoden loppuun mennessä suunnitellusti ja 4 osittain.

Poikkeamat liittyvät mm. kohtuuhintaiseen rakentamiseen, sillä vaikka kaupunki on puoltanut useita korkotukilainahakemuksia, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on hylännyt osan hakemuksista, ja erityisesti pitkän korkotuen hankkeista huomattava osa oli vuoden lopussa edelleen Varken käsittelyssä. On kuitenkin syytä huomioida, että kaiken kaikkiaan Tampereella valmistui vuoden 2025 aikana 1416 kohtuuhintaista asuntoa, mikä ylittää selvästi talousarvion tavoitetason. Sen sijaan valmistuneiden asuntojen kokonaismäärä jäi asunto- ja maapolitiikan linjausten tavoitetasoa alhaisemmaksi (asuntoja valmistui 2008 kpl, tavoitetaso 2388 kpl). Asunnottomuus on Tampereella kasvanut, sillä kuntalaisten talousongelmat eivät ole estettävissä ainoastaan palvelujen kehittämisellä tilanteessa, jossa perusturvaan on tehty toistuvia heikennyksiä. Vuosisuunnitelman toimenpiteillä on kuitenkin parannettu asumisneuvonnan saatavuutta ja vahvistettu yhteistyötä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa asunnottomuuden

ehkäisemiseksi. Yritysassiakkaiden palvelupolkukuvauksen toteuttaminen osoittautui vaikeaksi ja resursseihin nähden liian työlääksi. Tavoitteen saavuttamiseksi vuoden 2026 aikana pyritään kaupungin verkkosivuille koostamaan tietoa kaupungin yrityshankkeiden toteuttamiseen linkittyvistä prosesseista.

Vuoteen on mahtunut myös merkittäviä onnistumisia. Asunto- ja maapolitiikan linjaukset vuosille 2026-2029 valmistuivat päätöksentekoon ja ne hyväksyttiin valtuustossa helmikuussa 2026. Asuntokokojen ja -jakauman ohjausta on toteutettu onnistuneesti, ja aloitetussa asuntotuotannossa mikään asuntotyyppi ei ole ylikorostunut. Kaukajärven ja Annalan kaupunginosaohjelma saatiin onnistuneesti päätökseen, ja kaupunginosakehittämisen toimintamalli on saatu kytkettyä osaksi kaupungin strategista johtamisjärjestelmää. Niin ikään mm. vähähiilisen rakentamisen suunnitteluohje ja retkeilyn palveluohjelma valmistuivat tavoitellussa aikataulussa. Poikkeamia ja onnistumisia on avattu tarkemmin asian liitteenä olevassa katsauksessa.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakate vuoden 2025 tilinpäätöksessä oli 204,0 milj. euroa, joka on 4,9 milj. euroa muutettua talousarviota parempi. Vuoden 2025 aikana tehtiin useita talousarviomuutoksia kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.12.2024 § 196, 17.2.2025 § 29, 13.10.2025 § 167 ja 15.12.2025 § 190. Lisäksi konsernijohtajan päätöksellä tehtiin kaksi palkkaratkaisun kohdentamiseen liittyvää talousarviomuutosta vuoden 2025 aikana (19.6.2025 § 129 ja 14.11.2025 § 196).

Toimintatuotot 293,4 milj. euroa toteutuivat 0,8 milj. euroa muutettua talousarviota parempana. Maksutuotot muodostuvat maankäyttösopimuskorvauksista, ja niiden toteuma 4,6 milj. euroa oli 0,3 milj. euroa suurempi kuin muutettu talousarvio.

Maankäyttösopimuskorvaukset tuloutuvat yhdyskuntarakentamisen toteutumisen mukaan. Vuokratuottojen toteuma 236,4 milj. euroa oli lähes talousarvion mukainen. Ulkoisia maan- ja tonttivuokria kertyi 70,4 milj. euroa, joka on 2,3 milj. euroa enemmän kuin edellisenä vuonna. Muiden toimintatuottojen toteuma oli yhteensä 51,3 milj. euroa, josta tonttien ja rakennusten myynneistä saatavia pysyvien vastaavien myyntivoittoja oli 49,9 milj. euroa. Myyntivoittojen toteuma alitti talousarvion 0,4 milj. eurolla.

Toimintakulujen toteuma 89,4 milj. euroa alitti muutetun talousarvion 4,1 milj. eurolla. Henkilöstökulut 4,4 milj. euroa alitti talousarvion noin 0,1 milj. eurolla. Palvelujen ostot 53,6 milj. euroa alittivat talousarvion 2,6 milj. eurolla. Vuokrakulut 30,1 milj. euroa toteutuivat 1,3 milj. euroa talousarviota pienempänä. Hiedanrannan kehitysohjelman toimintakate 0,2 milj. euroa alitti talousarvion 0,9 milj. eurolla.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2025 investoinnit muodostuivat maanhankinnasta, johtosiirroista, pilaantuneiden maiden puhdistuksista ja talonrakennushankkeista. Vuoden 2025 muutetussa talousarviossa nettoinvestointeja oli yhteensä 113,5 milj. euroa, josta 5,5 milj. euroa oli kehitysohjelmille kohdistuvia erikseen sitovia investointeja. Vuoden 2025 nettoinvestointien toteuma 108,3 milj. euroa alitti muutetun talousarvion 5,2 milj. eurolla. Vuoden 2025 aikana tehtiin kolme investointeja koskevaa

valtuuston talousarviomuutosta (17.2.2025 § 29, 13.10.2025 § 167 ja 15.12.2025 § 196).

Maaomaisuuden investoinnit koostuivat pilaantuneiden maiden puhdistuksista, maa-alueiden perusparannuksista ja johtosiirroista. Toteuma 11,2 milj. euroa (pl. erikseen sitovat erät) alitti budjetin 1,1 milj. eurolla. Maaomaisuuden investoinneissa hankkeet viivästyvät, jos asemakaavan vahvistuminen suunnitellusta viivästyy. Vuonna 2025 maan hankinnan toteuma oli yhteensä 10,3 milj. euroa ja se ylitti talousarvion 6,8 milj. eurolla. Osa maanhankinnasta oli maankäyttösopimuskorvauksina saatuja maa-alueita.

Talonrakentamisen nettoinvestoinnit (pl. Hiedanranta) toteuma 94,4 milj. euroa alitti muutetun talousarvion 1,3 milj. eurolla. Rahoitusosuuksia kirjattiin 1,0 milj. euroa ja ne kohdistuivat öljylämmityksistä luopumisiin sekä Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutostyöt -hankkeelle. Vuoden 2025 aikana valmistuivat seuraavat yli miljoonan euron talonrakennushankkeet: Härmälän koulun ja kirjaston perusparannus, Lielahden liikuntapuiston huoltorakennus, Kaupin jalkapallokatsomo, Lamminpään koulun uudisrakennus (rakennus 2), Tahmelan uusi päiväkotikoti, Kalevan liikuntapuiston huoltorakennus, Kämenniemen koulun maalämpöjärjestelmä ja Kissanmaan koulun perusparannus.

Viiden tähden keskusta -kehitysohjelman investoinnit 2 milj. euroa toteutuivat lähes budjetoidusti. Hiedanrannan kehitysohjelmalle kohdistui investointeja noin 0,7 milj. euroa ja ne toteutuivat 2,8 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä.

Toimivalta: Hallintosäännön 16 § 1 momentin 5) kohdan perusteella lautakunnan tehtävänä on seurata toiminnan ja talouden tavoitteiden ja sopimusten toteutumista.

Tiedoksi

Pekka Salmi, Virpi Ekholm, Anu Tiira, Niko Suoniemi, Heli Toukoniemi, Auli Heinävä, Jarmo Viljakka, Mikko Koskela, Tuomas Huhtala, Max Liikka, Maaret Kastelli

Liitteet

1 Liite Akila 26.3.2026 Vuosisuunnitelman katsaus, tammi-joulukuu 2025

§ 45

Oikaisuvaatimus asuntotontin 837-243-3817-1 (Tesomajärvi) vuokraamista koskevasta päätöksestä

TRE:639/10.00.03/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Kiinteistöjohtajan päätöksellä 4.2.2026 § 67 on tontti 837-243-3817-1 päätetty vuokrata Asunto Oy Tampereen Tesomajärven Kaisla -nimiselle yhtiölle ja perustetulle, mutta vielä rekisteröimättömälle yhtiölle Asunto Oy Tampereen Tesomajärven Helmi 1.3.2026 – 28.2.2086.

Päätöksestä on tehty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu päätöstä kumottavaksi perusteettomana ja yhdenvertaisuutta rikkovana sekä lainvastaisena.

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunki ei ole selvittänyt tontin hakijana olevan yhtiön taustoja ja kykyä toteuttaa rakennushanke. Oikaisuvaatimuksen mukaan hakijalla ei ole voimassa olevia taloustietoja, ja hakijalla on sekä varastossa että peruuntuneita kohteita kaupungilla. Oikaisuvaatimuksen mukaan hankkeelle on tullut viivästystä, koska tontin varausta on jatkettu. Oikaisuvaatimuksen mukaan tonttia ei olisi saanut vuokrata yhtiölle, jota ei ole rekisteröity.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022-2025 mukaan Tampereen kaupungin asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti yleisten tonttihakujen ja/tai -kilpailujen kautta. Tonttihauissa vapaaksi jääneet tontit siirretään jatkuvaan hakuun, jonne laitetaan haettavaksi myös sellaiset tontit, joista varaajat/vuokralaiset luopuvat. Tontit on yleisten tonttihakujen tapaan tarkoitettu ennen kaikkea rakennusliikkeille, joiden päätoimialana on asuinrakentaminen sekä rakennuttajille ja sijoitusyrityksille. Tonttihaussa luovutuksensaajan valinnassa arvioidaan 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. Ennen lopullista vuokrausta tai myyntiä kaupunki voi varata tontin tulevalle toteuttajalle tarkempaa suunnittelua varten. Varausaika voi olla maksimissaan vuosi.

Jatkuvassa tonttihaussa olleeseen tonttiin 837-243-3817-1 on tullut yksi hakemus 24.1.2025. Tontti 837- 243-3817-1 on hakemuksen perusteella varattu Rakennustoimisto K. Tervo Tampere Oy:lle perustettavan yhtiön /perustettavien yhtiöiden lukuun kiinteistöjohtajan 11.2.2025 § 129 tekemällä päätöksellä 1.3.2025 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.8.2025 asti. Päätöksen mukaan varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla, enintään kuitenkin 28.2.2026. Varausaikaa onkin sittemmin jatkettu kiinteistöjohtajan 15.8.2025 §:ssä 570 tekemällä päätöksellä 28.2.2026 asti. Varausaika on siten kokonaisuudessaan ollut asunto- ja maapolitiikan linjausten mahdollistaman vuoden pituinen.

Tontille on vahvistettu luovutusehdot asunto- ja kiinteistölautakunnan 19.4.2023 § 59 tekemällä päätöksellä.

Rakennustoimisto K. Tervo Tampere Oy on vuoden varausajan puitteissa esittänyt hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ja perustanut kaksi asunto-osakeyhtiötä tonttia hallinnoimaan. Rakennuslupa on jätetty helmikuussa 2026, joten hankkeen etenemisessä ei ole ollut viivästyksiä.

Tontti on kiinteistöjohtajan päätöksellä päätetty vuokrata perustetulle, mutta vielä rekisteröimättömälle yhtiölle Asunto Oy Tampereen Tesomajärven Helmi (Y-tunnus 3549288-5). Tälle ei ole ollut mitään estettä. Asunto-osakeyhtiön rekisteröimisestä ja sen oikeusvaikutuksista säädetään asunto-osakeyhtiölain 12. luvussa. Todettakoon, että maanvuokrasopimus tullaan allekirjoittamaan vasta, kun kyseinen asunto-osakeyhtiö on rekisteröity.

Rakennustoimisto K. Tervo Tampere Oy on perustettu alkuvuodesta 2025 ja yhtiön hakemuksen liitteenä tammikuussa 2025 on ollut emoyhtiö Rakennustoimisto K. Tervo Oy:n vuoden 2023 tilinpäätös. Rakennustoimisto K. Tervo Oy:n uusin tilinpäätös on vuodelta 2024.

Rakennustoimisto K.Tervo Tampere Oy ei ole saanut aiemmin kaupungilta tonttia.

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen.

Kiinteistöjohtajan päätös on tehty asunto- ja maapoliittisten linjausten 2022-2025 periaatteiden mukaisesti. Päätös ei ole perusteeton eikä yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Päätös ei ole ollut muutoinkaan lain vastainen, eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Rakennustoimisto K.Tervo Tampere Oy,
kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 26.3.2026 Oikaisuvaatimus 26.02.2026

(Verkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 26.3.2026 Ote kiinteistöjohtajan päätös 4.2.2026 § 67

§ 46

Aluevaraus- ja konseptihaku Lahdesjärvelle Automiehenkadun pohjoispuoliselle kaupallisten palveluiden korttelialueelle

TRE:1018/10.00.03/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavamuutoksen nro 8686 alueelle järjestetyn aluevaraus- ja konseptihaun perusteella annetaan kaavaluonnoksen mukaiselle liikerakennusten korttelialueelle 6119 aluevaraus WasaGroup Oy:lle (y-tunnus 2253159-0) perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Aluevaraus on voimassa kaksitoista kuukautta asemakaavan nro 8686 lainvoimaiseksi tulemisesta lukien, johon mennessä tontit tulee ostaa tai vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Perustelut

Tampereen kaupunki järjesti aluevaraus- ja konseptihaun Lahdesjärvelle Automiehenkadun pohjoispuoliselle kaupan palveluiden alueelle. Alueelle laaditaan asemakaavamuutosta nro 8686, jossa osa teollisuusalueesta muutetaan kaupan alueeksi. Alueelle tavoitellaan tehokasta liikerakentamista ja vähittäiskaupan toimintoja, joihin luetaan kuuluviksi tilaa vaativa kauppa ja laajan tavarantoiminnan valikoiman kauppa, kaupalliset palvelut sekä työpaikkoja palvelevat kaupat ja palvelut, muttei päivittäistavarakauppaa. Alueen asemakaavamuutosprosessi nro 8686 on parhaillaan kaavaluonnosvaiheessa, johon mennessä on tehty laajat selvitykset koskien mm. kauppaa, liikennettä ja katuverkkoa. Alustavat suunnitelmat on laadittu viherratkaisusta ja hulevesiratkaisujen periaatteista. Kaupallisen korttelialueen pinta-ala kaavaluonnoksessa on n. 6,8 ha.

Haun tavoitteena oli saada hanke-esityksiä, joiden pohjalta muokataan tuleva kaavamuutos vähittäiskaupan rakentamisen mahdollistavaksi. Haun perusteella valitulle toimijalle varataan alue jatkosuunnittelua varten kaavaprosessin valmisteluvaiheessa. Asemakaavaratkaisua kehitetään yhteistyössä konseptihaun kautta valitun yrityksen kanssa, jotta kaavasta saadaan kysyntätilannetta vastaava kokonaisuus. Tulevan asemakaavamuutoksen mukaiset tontit luovutetaan ja luovutusehdot vahvistetaan hallintosäännön ja erillisen päätöksentekoprosessin mukaisesti kaavan tultua lainvoimaiseksi ja tonttien ollessa infrarakentamisen osalta luovutusvalmiita.

Hakuehdotukset aluevaraus- ja konseptihakuun tuli jättää 16.1.2026 mennessä. Hakuaikana saatiin kuusi hakemusta, jotka arvioitiin yhteistyössä elinvoiman ja kaupunkiympäristön palvelualueiden osallisyksiköiden kesken. Neuvotteluvaiheeseen kutsuttiin kolme parhaiten hakukriteerit täyttänyttä hakijaa.

Kaupungin tulisi tehdä aluevarauspäätös kaupungin sitoutumisesta kehittämään aluetta ja kaavaratkaisua yhteistyössä valitun kehittäjäkumppanin kanssa. Mikäli aluevarauksen saaja vetäytyy hankkeesta tai hankeosa-alueiden tontinluovutus ei toteudu varausaikana, on tontit luovutettavissa myös muille asemakaavan mahdollistamasta liikerakentamisesta kiinnostuneille tahoille.

Asemakaavan laadinnassa noudatetaan voimassa olevan lainsäädännön säännöksiä. Aluevarauspäätös ei sido kaupunkia laadittavan asemakaavan sisällön osalta. Aluevarauksen saaja on tietoinen, että vireillä olevan asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda tavoitteita vastaavan asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei kaupungilla ole mitään korvausvelvollisuutta aluevarauksen saajan hankkeen valmisteluun käytettyihin kuluihin.

Toimivalta: Hallintosäännön 21 §:n 2 momentin 3) kohdan perusteella asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi

Hakijat, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen, Anne Karlsson, Vesa Kinttula, Irene Vekkeli

§ 47

**Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8980 toteuttamiseen liittyvä maankäyttösopimus
Tampereen kaupungin ja Nekalan Kauppakulma Oy:n välillä**

TRE:543/10.00.03/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiiskilä Jani

Valmistelijan yhteystiedot

Kehityspäällikkö Jani Kiiskilä, puh. 050 350 3029, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Liitteenä oleva, kaupungin ja Nekalan Kauppakulma Oy:n välinen
asemakaavan muutosehdotukseen nro 8980 liittyvä, 12.2.2026
allekirjoitettu ehdollinen maankäyttösopimus hyväksytään.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja
asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä
hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Perustelut

Nekalan Kauppakulma Oy:n omistamalla tontilla 837- 65-7057-15 on
maanomistajan aloitteesta vireillä asemakaava nro 8980.
Kaavamuutokseen sisältyy myös kaupungin omistama muuntamo-alue.
Asemakaava-alue sijaitsee Hervannassa Hepolamminkadulla.
Asemakaavan hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan
toimivaltaan. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä. Asemakaavan
toteuttamiseen liittyvä maankäyttösopimus tulee olla hyväksyttynä ennen
yhdyskuntalautakunnan päätöskäsittelyä.

Asemakaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus ja korttelirajat
muuttuvat. Kaavahakemuksen kohteena olevan tontin käyttötarkoitus
muuttuu asemakaavalla teollisuus- ja varastorakennusten
korttelialueesta (T-19) liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja muuntamo-
alue muuttuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja
laitosten korttelialueeksi. Neuvottelujen pohjalta kiinteistötoimi yhdessä
lakiyksikön kanssa on laatinut päätöksen liitteenä olevan kaupungin ja
maanomistajan välisen asemakaavaehdotukseen nro 8980 liittyvän
12.2.2026 allekirjoitetun ehdollisen maankäyttösopimuksen.
Maankäyttösopimuksella sovitaan maanomistajan osallistumisesta
yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvaus
yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta suoritetaan
rahakorvauksena. Maankäyttösopimuksessa ei huomioida
täydennysrakentamisen kannustimia.

Kaupunki ja maanomistaja ovat maankäyttösopimuksen yhteydessä 12.2.2026 allekirjoittaneet ehdollisen vaihtokirjan, jolla kaupungille luovutetaan määräala asemakaavan nro 8980 mukaista yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET-2) ja kaupunki luovuttaa määräalan liikerakennusten korttelialueesta (KL).

Toimivalta: Hallintosääntö 21 § 2 mom. kohta 1) Asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maankäyttösopimusten ja asemakaavan toteutussopimusten hyväksymisestä.

Tiedoksi

Nekalan Kauppakulma Oy, Virpi Ekholm, Jani Kiiskilä, Heli Toukonieni, Kirsi Grönberg, Rantanen Mikko, Raija Mikkola, kitiatalous, Petri Kantola

Liitteet

1 Liite Akila 26.3.2026 Maankäyttösopimus

§ 48

Asunto- ja yritystonttien vuokrauksissa käytettävät vuokrasopimusohjat

TRE:1399/10.00.03/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Liitteiden mukaiset vuokrasopimusohjat hyväksytään käytettäväksi
asunto- ja yritystonttien vuokrauksissa.

Perustelut

Kaupungin käyttämät asuntotonttien ja yritystonttien
maanvuokrasopimusohjat on hyväksytty viimeksi asunto- ja
kiinteistölautakunnan kokouksessa 21.2.2018 § 26.

Uusittavien maanvuokrasopimusten ehdot on asunto- ja maapolitiikan
linjausten mukaisesti määriteltä vastaavin periaattein hyväksyttyjä
sopimusohjia noudattaen.

Asunto- ja kiinteistölautakunta on kokouksessaan 12.10.2022 §
hyväksynyt sopimusehtoihin muutamia kaupunginvaltuuston 13.6.2022 §
93 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten (2022-2025)
edellyttämiä muutoksia/tarkistuksia. Muutokset ovat koskeneet
uusimisen yhteydessä tapahtuvaa vuokrankorotuksen porrastusta sekä
vuokran tarkistusta 20 ja 40 vuoden kohdalla.

Kaupunginvaltuuston 9.2.2026 § 25 hyväksymät asunto- ja maapolitiikan
linjaukset 2026-2029 edellyttävät vuokrasopimusohjien päivittämistä.

Linjausten perusteella sopimusohjia tulee muuttaa seuraavien asioiden
osalta:

- Asuntotonttien porrastettu vuokrankorotus
maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä poistetaan
- 20 ja 40 vuoden kohdalla tapahtuva vuokrantarkistus muutetaan
koskemaan myös uusia asuntotonttien vuokrauksia, mikä edellyttää
sitä, että kaikki sopimukset tehdään 60 vuoden ajaksi
- Energiatavaraan rakentamisen kannustimen raja-arvoa
tiukennetaan: Kaupunki kannustaa pientalotonttien
energiatavaraan rakentamiseen myöntämällä viiden vuoden
ajan 50 % alennuksen tontinvuokrasta, mikäli tontille toteutetun
talon E-luku on pienempi tai yhtä suuri kun 60 % vaaditusta
määrästä.

Edellä mainittujen muutosten lisäksi maanvuokrasopimukseen tulisi ottaa maininta vieraslajien torjuntavelvoitteiden selkiyttämisestä kaupungin ja maanvuokralaisen välillä. Vuokrasopimukseen lisätään vuokralaisen velvoite huolehtia siitä, ettei tontilla kasva tai elä haitalliseksi luokiteltuja vieraslajeja.

Kiinteistötoimi on yhdessä lakiasiainyksikön kanssa laatinut asuntotonteille (omakoti- ja yhtiömuotoiset tontit) ja yritystonteille uudet vuokrasopimuspohjat, joissa on huomioitu edellä mainitut asiat.

Toimivalta: Hallintosäännön 21 §:n 2 momentin 3) kohdan perusteella asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi

Kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen, Patricia Nikko

Liitteet

- 1 Liite Akila 26.3.2026 Yritystontti, maanvuokrasopimus
- 2 Liite Akila 26.3.2026 Yhtiömuotoinen asuntotontti, maanvuokrasopimus
- 3 Liite Akila 26.3.2026 Omakotitontti, maanvuokrasopimus

§ 49

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo -nimiselle yhtiölle vuokratun asuntotontin 837-129-818-1 maanvuokran kohtuullistaminen

TRE:4580/10.00.03/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0206120-2) vuokratun tontin 837-129-818-1 vuokraa ei kohtuullisteta.

Perustelut

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo -nimiselle yhtiölle on vuokrattu tontti 837-129-818-1, jonka pinta-ala on 2 814 m² ja asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 4 272 k-m². Tontin vuokra-aika on 1.1.2021 – 31.12.2070 ja tontin elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 4 558,54 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 106 624,24 euroa).

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 27.8.2025.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022-2025 on mahdollistettu kohtuullistamisen hakeminen maanvuokraan, jos tietyt asiat täyttyvät. Maanvuokran kohtuullistamista on mahdollista hakea asuntotontille, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan esittää asiantuntijalausunto, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista johtuen esimerkiksi:

- rakennusteknisistä
- suojelullisista
- kaupunkikuvallisista
- RKY-arvioista johtuvista syistä (RKY = rakennettu kulttuuriympäristö)

Vuokran kohtuullistamiseen vaikuttavia seikkoja eivät ole esimerkiksi vuokralaisen varallisuus tai tontin ominaisuudet, kuten tontin maaperä (pehmeä, kostea, kallioinen, rinne tms.). Mikäli kohtuullistamisen edellytykset täyttyvät, kohtuullistetaan vuokraa rakentamattoman rakennusoikeuden osalta. Kohtuullistaminen myönnetään päätöstä seuraavan vuoden vuosivuokrasta alkaen.

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalon hakemuksen ja sen liitteenä olleen asiantuntijalausunnon mukaan tontilla on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta $4\,677\text{ k-m}^2$ ja siitä on käytetty $3\,601\text{ k-m}^2$ eli 77 %.

Yhtiön selvityksen mukaan tontin rakentaminen ei ole toteutunut kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alkuperäisissä suunnitelmissä tässä korttelissa kaksikerroksisten kadun suuntaisten rakennusalojen käyttämisestä on kauttaaltaan luovuttu ja korkeat asuinrakennukset on suunniteltu niin, että asuin- tai liiketiloja ja niiden ikkunoita on maantasokerroksesta alkaen koko pitkän sivun matkalta, myös näillä kaavanmukaisesti kaksikerroksisille rakennuksille tarkoitetuilla alueilla. Näin ollen kadun suuntaisten kaksikerroksisten osien rakennusoikeuden käyttäminen on mahdotonta.

Nykyiset rakennukset on myös suunniteltu asemakaavan rakennusalaan kapeampina, joten osa rakennusoikeudesta on käyttämättä tämän vuoksi. Siten alkuperäisistä suunnitteluratkaisuista johtuen rakennusoikeuden täysimääräinen käyttö ei ole mahdollista.

Yhtiön hakemuksen mukaan RKY-alueella ei lisärakentaminen olisi mahdollista ilman laajempaa asemakaavatasoista tarkastelua.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus on yhtiön asiantuntijalausunnon mukainen $4\,677\text{ k-m}^2$ ja siitä on käytetty $3\,614\text{ k-m}^2$. Selvityksen mukaan tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta ja sen hyödyntäminen voisi olla vähäisessä määrin mahdollista. Selvityksessä todetaan, että asemakaava on vanha (1955) ja kiinteistö sijaitsee välittömästi valtakunnallisen RKY-alueen vieressä, minkä vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

Asemakaavoitukselta saadun lausunnon mukaan vuoden 1955 asemakaava on pääosin toteutunut, joten lain mukaista tarvetta asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnille ei nouse. Tontti ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tontilla on voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hyödynnettävissä.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen ja asemakaavoituksen lausunnon perusteella käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen on mahdollista, joten vuokralainen ei ole oikeutettu vuokran kohtuullistamiseen.

Todettakoon, että vuokrasopimusta uudistettaessa vuonna 2020 on asemakaavan mukaiseksi rakennusoikeudeksi tulkittu $4\,272\text{ k-m}^2$ ja vuokra on määriteltä tämä mukaisesti. Vuokralaisen esittämän selvityksen mukaan tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus olisi hieman suurempi eli $4\,677\text{ k-m}^2$. Vuokra peritään kuitenkin asunto- ja kiinteistölautakunnan 25.3.2020 § 38 tekemän päätöksen mukaisesti.

Toimivalta: Hallintosäännön 21 §:n 2 momentin 3) kohdan perusteella asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite Akila 26.3.2026 Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo, hakemus

2 Liite Akila 26.3.2026 Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo, asiantuntijalausunto

3 Liite Akila 26.3.2026 ArkkitehditMy, konsulttiselvitys

§ 50

**Asunto-oy. Sammonkatu 39 -nimiselle yhtiölle vuokratun asuntotontin 837-129-819-1
maanvuokran kohtuullistaminen**

TRE:4650/10.00.03/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Asunto-oy. Sammonkatu 39 -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0156659-1)
vuokratun tontin 837-129-819-1 vuokraa ei kohtuullisteta.

Perustelut

Asunto-oy. Sammonkatu 39 -nimiselle yhtiölle on vuokrattu 1.1.2021 –
31.12.2070 tontti 837-129-819-1, jonka pinta-ala on 2 848 m² ja
asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 4 539 k-m². Tontin
elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on
4 843,45 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 113 288,28 euroa).

Asunto-oy. Sammonkatu 39 on jättänyt tontin vuokraa koskevan
kohtuullistamishakemuksen 29.8.2025.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022-2025 on
mahdollistettu kohtuullistamisen hakeminen maanvuokraan, jos tietyt
asiat täyttyvät. Maanvuokran kohtuullistamista on mahdollista hakea
asuntotontille, jonka asemakaavan mahdollistamasta
rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %. Vuokralaisen
tulee kustannuksellaan esittää asiantuntijalausunto, miksi
rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista johtuen esimerkiksi:

- rakennusteknisistä
- suojelullisista
- kaupunkikuvallisista
- RKY-arvioista johtuvista syistä (RKY = rakennettu kulttuuriympäristö)

Vuokran kohtuullistamiseen vaikuttavia seikkoja eivät ole esimerkiksi
vuokralaisen varallisuus tai tontin ominaisuudet, kuten tontin maaperä
(pehmeä, kostea, kallioinen, rinne tms.). Mikäli kohtuullistamisen
edellytykset täyttyvät, kohtuullistetaan vuokraa rakentamattoman
rakennusoikeuden osalta. Kohtuullistaminen myönnetään päätöstä
seuraavan vuoden vuosivuokrasta alkaen.

Asunto-oy. Sammonkatu 39:n hakemuksen ja sen liitteenä olleen asiantuntijalausunnon mukaan tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 4 600 k-m², josta on käytetty 3 434 k-m² eli 75 %.

Yhtiön selvityksen mukaan tontin rakentaminen ei ole toteutunut kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alkuperäisissä suunnitelmissa tontin käyttö on laadittu siten, että Sammonkadun varteen on toteutettu 1-kerroksinen liikerakennus kaavan salliman 2-kerroksisen sijasta. Asuinrakennuksen asuinhuoneistojen ikkunat avautuvat Sammonkadun ja Väinämöisenkadun suuntaisille rakennusaloille päin, joten näille rakennusaloille ei voida rakentaa asemakaavan sallimia 2-kerroksisia rakennuksia.

Yhtiön selvityksen mukaan alkuperäisten suunnitteluratkaisujen takia voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen ei ole mahdollista. Tontin lisärakentaminen edellyttää Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimista.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus on hakijan ilmoittama 4 600 k-m² ja käytetty rakennusoikeus hieman suurempi eli noin 3 484 k-m². Selvityksen mukaan tontilla on käyttämättömää rakennusoikeutta, ja sen hyödyntäminen voisi olla vähäisessä määrin mahdollista. Selvityksessä todetaan, että asemakaava on vanha (1955) ja kiinteistö sijaitsee välittömästi valtakunnallisen RKY-alueen vieressä, minkä vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

Kaavoitukselta saadun lausunnon mukaan vuoden 1955 asemakaava on pääosin toteutunut, joten lain mukaista tarvetta asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnille ei nouse. Tontti ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tontilla on voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hyödynnettävissä.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen ja asemakaavoituksen lausunnon perusteella käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen on mahdollista, joten vuokralainen ei ole oikeutettu vuokran kohtuullistamiseen.

Todettakoon, että vuokrasopimusta uudistettaessa vuonna 2020 on asemakaavan mukaiseksi rakennusoikeudeksi tulkittu 4 539 k-m² ja vuokra on määriteltä tämän mukaisesti. Vuokralaisen esittämän selvityksen mukaan tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus olisi hieman suurempi eli 4 600 k-m². Vuokra peritään kuitenkin asunto- ja kiinteistölautakunnan 25.3.2020 § 39 tekemän päätöksen mukaisesti.

Toimivalta: Hallintosäännön 21 §:n 2 momentin 3) kohdan perusteella asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi

Asunto-oy. Sammonkatu 39, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

Liitteet

- 1 Liite Akila 26.3.2026 Asunto-oy. Sammonkatu 39 , hakemus
- 2 Liite Akila 26.3.2026 Asunto oy. Sammonkatu 39, asiantuntijalausunto
- 3 Liite Akila 26.3.2026 ArkkitehditMY, konsulttiselvitys

§ 51

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Pöytäkirjoista ilmeneviä päätöksiä ei oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Perustelut

Lautakunnalle on saapunut seuraavat viranhaltijapäätökset:

Asuntorahoitussihteeri

§ 5 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Vuokratalosäätiö sr, 11.02.2026

§ 6 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Vuokratalosäätiö sr, 20.02.2026

§ 7 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Kotilinnasäätiö sr, 05.03.2026

§ 8 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Vuokratalosäätiö sr, 10.03.2026

Johtaja, ammatillinen koulutus

§ 52 Tredu-Kiinteistöt Oy:n ja Ekokumppanit Oy:n välisen vuokrasopimuksen hyväksyminen, 02.03.2026

Johtaja, elinvoiman palvelualue

§ 13 Yritystontin 837-330-6146-2 vuokraaminen, 19.02.2026

§ 17 Tontin 837-301-1900-1 vuokraaminen, 06.03.2026

Kiinteistöjohtaja

§ 83 Kaukolämpöjohdon siirron maksaminen Tampereen Energia Oy:lle, 11.02.2026

§ 150 Iidesjärven rysäpyyntinä toteutettavan hoitokalastuksen hankinta v. 2026, 05.03.2026

§ 113 Vahingonkorvausvaatimus ajoneuvovahingosta Rautatienkadulla, 24.02.2026

§ 171 Vahingonkorvaushakemus liukastumisesta 4.11.2024 Tampereen uimakeskuksen etupihalla Joukahaisenkatu 7, 19.03.2026

§ 77 Tontin 837-61-6349-38 vuokrasuhteen uusiminen, 10.02.2026

§ 78 Tontin 837-61-6349-26 vuokrasuhteen uusiminen, 10.02.2026

§ 79 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-221-1243-1-2, 837-221-1242-1-2 sekä yleisiä alueita 221K, 221P ja 221G (Santalahti), 10.02.2026

§ 80 Korkeimman hallinto-oikeuden välipäätös sekä lausuma korkeimmalle hallinto-oikeudelle tonttiarvontaa koskevassa asiassa, 10.02.2026

§ 82 Elisa Oyj:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Jokipohjan (osa 2) kaupunginosassa, 10.02.2026

§ 86 Tampereen kaupungin yleisten alueiden ulkomainonnan järjestäminen käyttöoikeussopimuksella, 11.02.2026

§ 88 Asuntotontin 837-237-3883-1 (Ikuri) vuokraaminen As Oy Ikurin Aurinkopuisto, Tampere -nimiselle yhtiölle, 17.02.2026

§ 89 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8980 toteuttamiseen liittyvän

vaihtokirjan hyväksyminen Tampereen kaupungin ja Nekalan

Kauppakulma Oy:n välillä, 17.02.2026

§ 90 Raideliikennealueen vuokrasopimuksen 837-(XXV) 125-9906-0-V0003 siirtäminen Kiinteistö Oy Kiinteistö Oy Tampereen Mäntyhaantie 8 X - nimiselle yhtiölle, 17.02.2026

§ 91 Raideliikennealueen vuokrasopimuksen 837-(XXV) 125-9906-0-V0012 siirtäminen Kiinteistö Oy Kiinteistö Oy Mansen Kuoppamäentie 11 X - nimiselle yhtiölle, 17.02.2026

§ 92 Elisa Oyj:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Hervanta 1 (osa 2) kaupunginosassa, 17.02.2026

§ 96 Elisa Oyj:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Hervanta 2 (osa 2) kaupunginosassa, 19.02.2026

§ 101 Alueen vuokraaminen DNA Tower Finland Oy:lle tilasta Hautasuo II RN:o 11:33 ja yleiseltä alueelta Messukylän kaupunginosan puistot 20P (837-589-11-33-V0001, 837-20-9903-0-V0007), 24.02.2026

§ 102 Asuntotontin 837-37-5727-2 (Linnainmaa) varaaminen Aki Hyrkkönen Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, 24.02.2026

§ 104 Tontin 837-61-6349-28 vuokrasuhteen uusiminen, 24.02.2026

§ 105 Tontin 837-61-6349-25 vuokrasuhteen uusiminen, 24.02.2026

§ 106 Tontin 837-61-6349-22 vuokrasuhteen uusiminen, 24.02.2026

§ 107 Tontin 837-61-6349-19 vuokrasuhteen uusiminen, 24.02.2026

§ 108 Tontin 837-61-6349-18 vuokrasuhteen uusiminen, 24.02.2026

§ 109 Tontin 837-61-6349-1 vuokrasuhteen uusiminen, 24.02.2026

§ 110 Tontin 837-40-5706-6 vuokrasuhteen uusiminen, 24.02.2026

§ 111 Tontin 837-40-5702-6 vuokrasuhteen uusiminen, 24.02.2026

§ 112 Tontin 837-40-5702-3 vuokrasuhteen uusiminen, 24.02.2026

§ 114 Elisa Oyj:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Tahmelan ja Ylä-Pispalan kaupunginosassa, 24.02.2026

§ 115 Tontin 837-325-6507-12 vuokrasuhteen uusiminen, 24.02.2026

§ 116 Elisa Oyj:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Lentävänniemen kaupunginosassa, 24.02.2026

§ 117 Tontin 837-65-7059-4 vuokrasuhteen uusiminen, 26.02.2026

§ 118 Elisa Oyj:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen mm. Ruotulan ja Kissanmaan kaupunginosassa, 26.02.2026

§ 119 Tontin 837-325-6520-4 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026

§ 120 Tontin 837-325-6519-5 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026

§ 121 Tontin 837-325-6507-11 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026

§ 122 Vuokranmaksu- ja rakentamisvelvoitteen tarkistaminen eräille vuoden 2024 tonttihaun tonteille, 03.03.2026

§ 123 Tontin 837-325-6506-3 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026

§ 124 Tontin 837-309-5303-10 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026

§ 125 Tontin 837-237-3730-6 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026

§ 126 Tontin 837-61-6349-39 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026

§ 127 Tontin 837-61-6349-35 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026

§ 128 Katualueen haltuunotto- ja korvaussopimus koskien kiinteistöä 837-723-12-31, 03.03.2026

§ 129 Tontin 837-61-6349-32 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026

§ 130 Tontin 837-61-6349-31 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026

§ 131 Tontin 837-61-6349-30 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026

§ 132 Tontin 837-61-6349-29 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026

§ 133 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-235-3572-35

- sekä yleisiä alueita 837-235-9908-0 ja 837-235-9906-0, 03.03.2026
- § 134 Katualueen haltuunotto- ja korvaussopimus koskien kiinteistöä 837-723-12-5, 03.03.2026
- § 135 Katualueen haltuunotto- ja korvaussopimus koskien kiinteistöä 837-723-12-9, 03.03.2026
- § 136 Katualueen haltuunotto- ja korvaussopimus koskien kiinteistöä 837-723-12-8, 03.03.2026
- § 139 Tohlopin uimarannan yleisen saunan rakennuspaikan vuokraaminen, 03.03.2026
- § 141 Tontin 837-61-6349-36 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2026
- § 142 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-265-2600-6 ja 837-265-2600-7, 04.03.2026
- § 143 Hatanpäällä sijaitsevan Tampereen Infra Oy:lle vuokratun alueen yleiseltä alueelta XXII kaupunginosan puistot 122P (837-122-9903-0-V0012) vuokrasopimuksen muuttaminen, 04.03.2026
- § 144 Tontin 837-61-6349-37 vuokrasuhteen uusiminen, 04.03.2026
- § 145 Tontin 837-61-6349-23 vuokrasuhteen uusiminen, 04.03.2026
- § 146 Tontin 837-61-6349-16 vuokrasuhteen uusiminen, 04.03.2026
- § 147 Tontin 837-61-6349-21 vuokrasuhteen uusiminen, 04.03.2026
- § 148 Tontin 837-40-5704-7 vuokrasuhteen uusiminen, 04.03.2026
- § 151 Viivytysaltaan ja tarkastuskaivojen sijoittaminen alueelle tontista 837-223-2223-1-V0001, tilasta 837-600-2-452-V0004 ja yleiseltä alueelta Tohlopin kaupunginosan kadut 223K (837-223-9901-0-V0006, Vaakapuisto), 05.03.2026
- § 152 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien kiinteistöjä 837-122-500-2-3 sekä 837-122-652-4 ja -6 (Hatanpää), 05.03.2026
- § 155 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varken avustamaan Asukas ensin -asumisneuvontahankkeeseen osallistuminen vuonna 2026, 09.03.2026
- § 157 Katualueen haltuunotto- ja korvaussopimus koskien kiinteistöä 837-723-12-29, 11.03.2026
- § 159 Asuntotonttien 837-124-571-5-9 (Nekala) varausaikojen jatkaminen, 16.03.2026
- § 160 Rakennusliike Tikirak Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun varatun asuntotontin 837-330-6262-1 (Lahdesjärvi) varausajan jatkaminen, 16.03.2026
- § 161 Asuntotontin 837-113-453-16 (Ratina) ja määräosan tontista 837-113-453-19 varausaikojen jatkaminen, 16.03.2026
- § 162 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elolta Rautatienkatu 10:stä vuokrattujen pysäköintipaikkojen 21, 49, 50 ja 51 irtisanominen, 16.03.2026
- § 164 Katualueen haltuunotto- ja korvaussopimus koskien kiinteistöä 837-723-12-30, 16.03.2026
- § 165 ELY-keskusten ja TE-toimistojen kehittämis- ja hallintokeskukselle vuokrattujen arkistotilojen vuokrasopimuksen irtisanominen Verkatehtäankatu 3:sta, 16.03.2026
- § 167 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien kiinteistöjä 837-122-652-4 ja -6 sekä yleisiä katualueita Boijenkatu ja Hatanpään puistokuja (Hatanpää), 17.03.2026
- § 168 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-065-7126-2 sekä tilaa TURTOLA 837-585-1-57 (Hervanta), 17.03.2026

§ 169 Ympäristöministeriön avustamaan Omaan kotiin -hankkeeseen osallistuminen vuonna 2026 - 2027, 19.03.2026