

Aika 04.06.2026, klo 15:00

Paikka Kaupungintalo, Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsiteltävät asiat

- § 70 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 71 **Pöytäkirjan tarkastus**
- § 72 **Läsnäolo- ja puheoikeudet**
- § 73 **Ajankohtaiskatsaus**
- § 74 **Karosen koulun laajennuksen ja muutoksen hankesuunnitelma**
- § 75 **Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2026 vuosisuunnitelman osavuosikatsaus 1-4/2026**
- § 76 **Valtuustoaloite rakentamisen tuottavuuden parantamiseksi Tampereella - Saana Kuusipalo**
- § 77 **Valtuustoaloite Hatanpään sairaalan vuodeosastojen lämpötilojen normalisoimiseksi hellekausina - Petri Siuro**
- § 78 **Oikaisuvaatimus omakotitontin 837-78-7333-1 myymistä koskevasta kiinteistöjohtajan päätöksestä**
- § 79 **Oikaisuvaatimus omakotitontin 837-32-7781-1 myymistä koskevasta kiinteistöjohtajan päätöksestä**
- § 80 **Oikaisuvaatimus omakotitontin 837-327-7722-6 myymistä koskevasta kiinteistöjohtajan päätöksestä**
- § 81 **Oikaisuvaatimus omakotitontin 837-327-7731-4 myymistä koskevasta kiinteistöjohtajan päätöksestä**
- § 82 **Oikaisuvaatimus tontin 837-330-6279-4 myymistä koskevasta johtajan päätöksestä**
- § 83 **Oikaisuvaatimus tontin 837-109-1146-1 myymistä koskevasta johtajan päätöksestä**
- § 84 **Oikaisuvaatimus asuntotontin 837-128-1270-1 (Lapinniemi) vuokraamista koskevasta päätöksestä**
- § 85 **Oikaisuvaatimus asuntotontin 837- 237-3884-2 (Ikuri) vuokraamista koskevasta päätöksestä**
- § 86 **Oikaisuvaatimus asuntotontin 837-128-1270-5 (Lapinniemi) vuokraamista koskevasta päätöksestä**
- § 87 **Oikaisuvaatimus asuntotonttien 837-837-237-3885-1 ja 2 (Ikuri) varausajan jatkamista koskevasta päätöksestä**
- § 88 **Oikaisuvaatimus Maisansalon matkailualueen ja sillä olevien rakennusten vuokraamista koskevasta päätöksestä**
- Oikaisuvaatimus yritystontin myymisestä BRAND toimitilat Oy:lle**

-
- § 89 perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun
- § 90 Oikaisuvaatimus asuntotontin 837-129-819-1 (Kaleva) vuokran kohtuullistamista koskevasta päätöksestä
- § 91 Oikaisuvaatimus tontin 837-129-818-1 (Kaleva) vuokran kohtuullistamista koskevasta päätöksestä
- § 92 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8834 toteuttamiseen liittyvä maankäyttösopimus Tampereen kaupungin ja tontin 837-6-4910-6 omistajien välillä
- § 93 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8834 toteuttamiseen liittyvä luovutuskirja tontista 837-6-4910-6
- § 94 Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8523 liittyvä toteutus sopimus Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n ja Tampereen kaupungin välillä
- § 95 Asunto Oy Peltolamminkulma -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-323-5954-4 (Peltolampi) vuokrasuhteen uusiminen
- § 96 Luovutusehtojen vahvistaminen tontille 837-330-6276-2 (Lahdesjärvi) ja tontin varaaminen Primus-kodit Oy:lle
- § 97 Vuoreksen tontinluovutusehtojen päivittäminen putkikeräykseen liittymisen osalta

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

§ 70

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätösehdotus

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

§ 71

Pöytäkirjan tarkastus

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jouni Sirén ja Reeta Ahonen (varalle Matti Höyssä).

Perustelut

Pöytäkirja on tarkastettavana ja sähköisesti allekirjoitettavana viimeistään maanantaina 8.6.2026.

§ 72

Läsnäolo- ja puheoikeudet

Päätösehdotus

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus tässä kokouksessa seuraavasti:
- § 73 Palvelupäällikkö Lauri Erma, suunnittelija Lilli Siikasmaa,
strategiacontroller Tuomas Huhtala, tonttipäällikkö Pasi Kamppari ja
toimitilapäällikkö Niko Suoniemi

§ 73

Ajankohtaiskatsaus

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Merkitään tiedoksi.

Perustelut

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnan ajankohtaisiin asioihin:

- Kaupungintalon turvallisuuskäytännöt (Lauri Erma)
- Puntaroiva kansalaispaneeli päätöksenteon tukena - keskustelu paneelin mahdollisesta toteuttamisesta selvityksen pohjalta (Lilli Siikasmaa)
- Vuoden 2027 toiminnan ja talouden suunnittelun lähtökohdat (Tuomas Huhtala)
- Yritystonttien ajankohtaiskatsaus (Pasi Kamppari)
- Energiahankinta ja mahdollisuudet taloudelliseen kulutuksen ohjaukseen (Niko Suoniemi)
- Toimitilastrategian valmistelun tilannekatsaus – luonnoksen esittely (Virpi Ekholm)

Kirjallisena esittelynä kokoustyötilassa (sharepoint):

- Tilapalvelut Oy palvelusopimuksen raportointi ½
- Korkeimman hallinto-oikeuden päätökset
- Tiedote luottamushenkilöille uudesta kaupungintalosta (löytyy lautakunnan SharePoint-työtilasta, Tietoa kaupungintalosta -kansista)

§ 74

Karosen koulun laajennuksen ja muutoksen hankesuunnitelma

TRE:2776/10.03.07/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Tuomas Vepsäläinen, puh. 040 553 7159, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Karosen koulun laajennuksen ja muutoksen hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Perustelut

Karosen koulu sijaitsee osoitteessa Juvankatu 71, kiinteistötunnus on 837-60-6068-1. Sen etäisyys Keskustorilta on noin 8,5 km.

Karosen koulun laajennuksen tarveselvitys on hyväksytty kasvatus- ja opetuslautakunnan kokouksessa 10.2.2026 (§ 27).

Koulurakennus on rakennettu vuonna 2001. Rakennusta ei ole peruskorjattu. Koululle suunnitellaan laajennusosa, jotta oppilaskapasiteettia voidaan kasvattaa Annalan koulun poistuessa palveluverkosta.

Tilan tarve

Karosen koulutalossa toimivat perusopetuksen luokat 1.-6. sekä varhaiskasvatuksen esiopetusryhmät. Laajennusosaan suunnitellaan tiloja esi- ja perusopetuksen lisäksi myös toiminta-alueopetukselle. Laajennuksen laskennallinen maksimikapasiteetti on 225 oppilasta, vanha rakennus mukaan lukien yhteensä 575 oppilasta. Laskentaperuste on 25 oppilasta perusopetusryhmässä.

Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve laajennuksessa on hyötyalana yhteensä 1 040 hym². Laajennuksen vuokran maksun perusteena oleva kokonaishuoneala on 1 433 hum². Tilasuunnittelussa mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille.

Aikataulu

Karosen koulun rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi lokakuussa 2027 ja niiden on määrä valmistua lokakuussa 2028. Koulun käyttöönotto olisi tammikuussa 2029.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Voimassa olevan asemakaavan nro 7642 vuodelta 2001 kaavamääräykset ovat: Y (yleisten rakennusten korttelialue). Sallittu kerrosluku on 2. Kaavassa määritetty rakennusoikeus on 6 000 kem², josta on käyttämättä 2 133 kem².

Karosen koulun tontti rajautuu etelässä Juvankatuun ja lännessä Levonmäentorin aukioon ja Rosmariinipolkuun. Pohjoisessa ja idässä tontti rajautuu Salviapuistoon. Tontti on laajuudeltaan 17 154 m² ja se on kaupungin omistama.

Välituntikäyttöön soveltuva tontin ala on laajennuksen jälkeen noin 4 480 m², eli noin 8 m²/oppilas. Hankkeen yhteydessä piha uusitaan vain laajennusta ympäröivältä osalta, muuten leikkipiha säilyy nykyisellään. Pihalta on suora yhteys laajennuksen ryhmä- ja opetustiloihin.

Tontti on tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä yli 3 kilometriä keskustasta. Lähimmät linja-autopysäkit ovat 150–190 metrin päässä Juvankadun ja Ruskontien varsilla. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota lapsi- ja oppilasturvallisuuteen. Ajoneuvoliittymä sijoittuu puoliväliin tontin Juvankadun puoleista rajaa ja sitä käyttävät niin henkilökunta-, huolto- kuin saattoliikenne. Liittymä suunnitellaan turvalliseksi ja erotetaan selkeästi kevyen liikenteen reiteistä. Ajoväylät asfaltoidaan.

Polkupyöräpysäköinnissä sovelletaan Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikkaa. Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja hajautetusti yhteensä noin 200 kappaletta, joista osa toteutetaan katettuna. Telineet ovat runkolukittavaa mallia.

Autopaikkoja rakennetaan tontille yhteensä 20 kpl. Lukumäärä sisältää henkilökunnan pysäköinnin sekä saatto- ja inva-taksipaikat. Liikenteelliset tarkastelut sekä pysäköinnin ratkaisut on suunniteltu yhteistyössä kaupungin liikennesuunnittelun kanssa.

Investointi- ja käyttökustannukset

Hankesuunnitelman perusteella on laskettu Karosen koulun laajennuksen kustannukset. Veroton investointikustannus sisältäen erilliskustannukset on laajennuksen osalta 5 292 000 euroa (3 295 euroa /brm²), perusparannettavalta osalta 531 000 euroa (811 euroa/brm²). Hankevaraus on 10 % kokonaiskustannuksista. Näiden lisäksi pysäköintialueen muutokselle on laskettu kustannusarvio 223 000 euroa. Yhteenlaskettu investointikustannusarvio hankekokonaisuudelle on 6 046 000 euroa.

Tarveselvitysvaiheessa laskettu investoinnin veroton kokonaiskustannusarvio oli 5 838 000 euroa, hankesuunnitteluvaiheen kokonaiskustannusarvio on 6 046 000 euroa. Kustannusten nousu perustuu bruttoalan kasvuun, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet. Tarveselvitysvaiheesta (12/2025) rakennuskustannusindeksin nousun osuus on arviolta n. 1,2 % eli 70 000 euroa. Tarveselvityksessä esitettyä koulun tontilla olevan pallokentän uusimista ei toteuteta laajennushankkeen yhteydessä, ja siihen liittyvä toimenpiteet on

poistettu hankesuunnitteluvaiheen kustannusarviosta. Pysäköintialueen muutosten osuus hankesuunnitteluvaiheen kustannuksista on samansuuruinen, kuin pallokentän uusimisen tarveselvitysvaiheessa.

Talousarvion 2026 talonrakennusohjelmassa Karosen koulun laajennukselle on esitetty määrärahaa vuosille 2027–2028. Määrärahat esityksessä jakautuvat seuraavasti: vuosi 2027, 1 300 000 euroa, vuosi 2028, 3 683 000 euroa, yhteensä 5 983 000 euroa.

Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi. Toteutussuunnitteluvaiheessa etsitään ratkaisuja, joilla kustannuksia saadaan alennettua.

Hankesuunnitelman liitteenä on investointisopimukset, jotka sisältävät alustavan arvion hankkeesta aiheutuvista pääoma- ja ylläpitovuokrista eriteltynä laajennus- ja perusparannusosalle. Kiinteistön valmistuttua vuonna 2029 vuosivuokra laajennuksen osalta on yhteensä 409 863 euroa, joka jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: perusopetus 292 023 euroa, esiopetus 86 949 euroa ja Pirkanmaan hyvinvointialue 30 890 euroa. Vuosivuokra vanhalle rakennusosalle perusparannuksen ja paikoitusalueen uusimisen jälkeen on yhteensä 678 368 euroa, joka jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: perusopetus 584 380 euroa, esiopetus 56 002 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy 37 986 euroa. Tästä perusparannuksen aiheuttaman investointivuokran osuus on 45 240 euroa vuodessa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Lopullinen erillisurakoiden ja -hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Käyttäjän irtokaluste- ja varusteluhankintojen suunnittelu täsmentyy toteutussuunnittelun rinnalla laadittavan irtokalustesuunnitelman myötä.

Väistötilatarpeet

Karosen koulun toiminta jatkuu keskeytyksettä laajennuksen rakentamisen aikana. Opetustoiminnalla ei ole väistötilatarpeita.

Hallintosäännön 21 §:n 2 momentin 8) kohdan perusteella asunto- ja kiinteistölautakunta päättää alle 10 000 000 euron tilahankkeiden hankesuunnitelmien, hankeselvitysten, toteutussuunnitelmien, rakennuttamissopimusten ja investointisopimusten sekä taloudellisten loppuselvitysten hyväksymisestä.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Tuomas Vepsäläinen, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Jenni Rämälä, Anni Andrejeff, Elina Kalliohaka, Simo Turtiainen, Monika Sola, Matti Tanski, Elina Lahti, Jukka Kauppinen, Tommi Kärkelä, Harri Mannonen, Merja Vahtramäe, Anu Tiira, Satu Laine, Tanja Moisala, Kati Vaajanen, Elina Erkkilä, Elina Vainionpää, Elina Ruokoranta, Kristiina Lindroos, Pekka Henttonen, kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 4.6.2026 Karosen koulu, hankesuunnitelma
- 2 Liite Akila 4.6.2026 Karosen koulu, investointisopimus, perusparannusosa
- 3 Liite Akila 4.6.2026 Karosen koulu, investointisopimus, laajennusosa
- 4 Liite Akila 4.6.2026 Karosen koulu, tilaohjelma
- 5 Liite Akila 4.6.2026 Karosen koulu, ARK-pohjakuivat ja leikkaus (Verkkojulkisuus rajoitettu)
- 6 Liite Akila 4.6.2026 Karosen koulu, tontinkäyttösuunnitelma

§ 75

Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2026 vuosisuunnitelman osavuosikatsaus 1-4/2026

TRE:4346/02.02.01/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

Salmi Pekka

Valmistelijan yhteystiedot

Controller Maaret Kastelli, puh. 040 806 3309, 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 2026 vuosisuunnitelman osavuosikatsaus 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. Strategian laadinnan aikataulun takia vuoden 2026 vuosisuunnitelmat hyväksyttiin lautakunnassa poikkeuksellisesti vasta kuluvan vuoden helmikuun kokouksessa. Tämän takia vuoden 2026 toimenpiteistä ja riskienhallinnasta raportoidaan ensimmäisen kerran vasta elokuun tilanteesta.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakateen toteuma on huhtikuun lopun tilanteessa 55,8 milj. euroa ja se on kauden vuosisuunnitelmaa 7,4 milj. euroa heikompi. Toimintatuotot 87,9 milj. euroa ovat 8,7 milj. euroa vähemmän kuin kauden budjetti. Toimintakulut 32,2 milj. euroa ovat toteutuneet 1,3 milj. euroa kauden suunnitelmaa pienempinä. Toimintatuottojen pienempää toteumaa selittää erityisesti pysyvien vastaavien pienempi toteuma sekä vuokratuottojen suunniteltua pienempi toteuma.

Tilinpäätösennusteen toimintakate 199,4 milj. euroa on 9,9 milj. euroa vuosisuunnitelmaa parempi. Toimintatuottojen ennustetaan ylittävän 10,1 milj. euroa. Maankäyttösopimuskorvauksia arvioidaan tuloutuvan 6,7 milj. euroa, joka on 1,7 milj. euroa budjetoitua enemmän. Maankäyttösopimuskorvaukset tuloutuvat yhdyskuntarakentamisen toteutumisen suhteessa. Pysyvien vastaavien myyntivoittojen (netto) ennuste 42,8 milj. euroa, on 7,2 milj. euroa vuosisuunnitelmaa parempi. Toimintakulujen ennuste ylittää vuosisuunnitelman 0,2 milj. eurolla.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan investoinnit muodostuvat talonrakennushankkeista, maanhankinnasta, vahvistuneiden asemakaavojen ja kaupungin sitoumusten mukaisista johtosiirroista sekä pilaantuneiden maiden puhdistuksista. Erikseen valtuustoon nähden sitovien kehitysohjelmien Viiden tähden keskustan ja Hiedanrannan investointimenoja sisältyy lautakunnan vuosisuunnitelmaan yhteensä 6,9 milj. euroa.

Tammi-huhtikuussa lautakunnan alaisia investointeja on toteutettu yhteensä 25,9 milj. eurolla. Talonrakennushankkeita on toteutettu alkuvuoden aikana 24,9 milj. eurolla. Investointien toteuma maaomaisuuden investoinneista muodostuvan asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät) osalta on 0,8 milj. euroa.

Lautakunnan nettoinvestointien tilinpäätösennuste 115,3 milj. euroa on 11,2 milj. euroa vuosisuunnitelmaa pienempi. Talonrakennushankkeiden ennustetaan toteutuvan 8,7 milj. euroa budjetoitua pienempinä hankkeiden kustannussäästöjen ja aikataulumuutosten takia. Suurin poikkeama on Peltolammin hyvinvointikeskus -hankkeessa, jonka kustannusten vuonna 2026 ennustetaan alittuvan 5,0 milj. euroa. Hiedanrannan kehitysohjelman ja lautakunnan muiden investointien (pl. erikseen sitovat erät) investointiennusteet ovat vuosisuunnitelman mukaisia. Viiden tähden keskusta -kehitysohjelman investointiennuste on 2,5 milj. euroa budjetoitua pienempi Pohjoiskannen suunnittelun ja hankekehityksen siirtyessä myöhempään ajankohtaan.

Vuoden 2026 vuosisuunnitelmaan sisältyy talousarvion yhteydessä hyväksytyt talouden tasapaino-ohjelman sopeuttamistoimenpiteet 710 900 euroa. Sopeuttamistoimien ennustetaan toteutuvan 264 400 euronä, joka on 446 500 euroa tavoitetta pienempi.

Toimivalta: Hallintosäännön 16 § 1 mom kohdat 2) ja 5)

Tiedoksi

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

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Vuosisuunnitelman osavuosisikatsaus tammi-huhtikuu 2026

§ 76

Valtuustoaloite rakentamisen tuottavuuden parantamiseksi Tampereella - Saana Kuusipalo

TRE:6496/10.00.01/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, etunimi.sukunimi@tampere.fi, toimitusjohtaja Petri Mölsä, etunimi.sukunimi@tilapa.fi, puh. 040 543 4181 ja kumppanuuspäällikkö Sanni Pietilä, etunimi.sukunimi@tampere.fi, puh. 040 484 5604

Lisätietoja päätöksestä

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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Valtuutettu Saana Kuusipalon valtuustoaloite rakentamisen tuottavuuden parantamiseksi Tampereella sekä siihen annettu lausunto merkitään tiedoksi. Aloite todetaan loppuun käsitellyksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa mainittuihin toimenpiteisiin.

Perustelut

Valtuutettu Saana Kuusipalo esittää 17.12.2025 jättämässään aloitteessa, että Tampereen kaupunki käynnistää korkeakoulukumppaneiden kanssa selvityksen ja pilottiohjelman kaupungin rakennuttamissa hankkeissa. Selvityksessä tarkastellaan mm. työtehtävien ja tuotannon suunnittelua, valvontaa ja johtamisrakenteita, ja siinä mitataan arvoa tuottavan työajan osuutta. Tavoitteena on tunnistaa keskeisiä kehityskohteita, sekä laatia toimenpide-ehdotuksia, työkaluja ja seurantamittareita tuottavuuden parantamiseksi. Korkeakouluyhteistyössä toteutettu pilotti voitaisiin kohdentaa ensisijaisesti sellaisiin kohteisiin, joissa kaupungilla on isompi rooli ja vastuu.

Nykytilan kuvaus suhteessa esitettyihin toimenpiteisiin

Tampereen kaupungissa tilahankkeet käynnistyvät palveluverkkosuunnitelman perusteella, jossa tarkastellaan palvelujen määrää, sijaintia ja mitoitusta pitkällä aikavälillä. Palveluverkkosuunnitelman ja investointiohjelman tunnistamien tarpeiden pohjalta käynnistetään tarveselvitystyö, jonka tavoitteena on arvioida hankkeen tarpeellisuus ja tarkoituksenmukaisuus ennen investointipäätöksiä.

Tarveselvitysvaiheessa arvioidaan palvelutuotannon toiminnalliset tarpeet, mahdolliset nykyiset tilat ja niiden kunto, vaihtoehtoiset toteutusratkaisut sekä hankkeen alustava laajuus, kustannustaso,

aikataulu ja elinkaari. Kustannusten hallintaa edistetään muun muassa vertailemalla eri toteutus- ja tilaratkaisuja sekä rajaamalla hankkeen laajuus vain välttämättömiin toimintoihin. Hankkeen alustava laajuus ja kustannustaso lukitaan tarveselvitysvaiheessa. Tarveselvityksen yhteydessä ratkaistaan myös mahdollinen väistötilarve.

Hankesuunnitteluvaiheessa tarveselvityksessä asetetut tavoitteet täsmennetään luonnossuunnittelun tasolle. Kustannusohjausta vahvistetaan tarkistamalla ja lukitsemalla hankkeen laajuus, tilaohjelma ja keskeiset tekniset ratkaisuperiaatteet toteutussuunnittelua varten. Lisäksi asetetaan selkeät kustannus- ja laatuavoitteet hyödyntämällä vakioratkaisuja, suunnitteluohjeita ja elinkaarialoudellista tarkastelua. Tarveselvitys ja hankesuunnitelma käsitellään toimivaltaisissa toimielimissä ennen etenemistä seuraaviin suunnittelu- ja investointivaiheisiin, mikä varmistaa kustannus- ja tavoiteohjatun päätöksenteon ennen sitoutumista toteutukseen.

Toteutussuunnitteluvaiheessa tehtyjä suunnitelmia tarkennetaan rakentamiskelpoisiksi yhteistyössä suunnittelijoiden, rakennuttajan ja asiantuntijoiden kanssa. Toteutussuunnittelussa yhteensovitetaan eri suunnitelmakokonaisuudet, tarkennetaan aikatauluja ja tuotannon toteutustapoja sekä pyritään tunnistamaan toteutukseen liittyviä riskejä ja tehokkuutta parantavia ratkaisuja jo ennen rakentamisen käynnistymistä.

Urakoitsijoiden valinta perustuu kilpailutukseen, ja kaupunki kehittää jatkuvasti urakkamalleja sekä kilpailutusasiakirjoja siten, että ne mahdollistavat urakoitsijoille tehokkaan ja tarkoituksenmukaisen toiminnan hankkeiden toteutuksessa.

Rakennuttamisessa on pyritty lisäämään yhteistoiminnallisia toteutusmuotoja, joilla vahvistetaan eri osapuolten yhteistyötä ja yhteisiä tavoitteita hankkeen aikana.

Tuotannon tehokkuuden parantamiseksi hankkeissa on hyödynnetty uusia toimintamalleja. Esimerkiksi tahtituotantoa on toteutettu Tampereen kaupungintalohankkeessa. Toimintatapojen tavoitteena on parantaa työn sujuvuutta, vähentää hukkaa ja tehostaa eri työvaiheiden yhteensovittamista. Hankkeista kerätään tietoa toiminnan parantamiseksi.

Perusteet aloitteessa esitettyihin toimenpiteisiin ryhtymiseksi/ryhtymättä jättämiseksi

Tampereen kaupunki on tehnyt ja tekee aktiivisesti tutkimusyhteistyötä rakentamisen ja asumisen teemoissa erityisesti Tampereen yliopiston kanssa. Kaupunki on toiminut yliopiston kumppanina viime vuosina erityisesti hankkeissa, jotka ovat keskittyneet rakentamisen kiertotalouden ja yritysten uusien liiketoimintamahdollisuuksien lisäämiseen. Parhailaan käynnissä on esimerkiksi EU-rahoitteinen ReCreate-tutkimushanke, jossa tutkitaan purettavista rakennuksista irrotettavien betonielementtien uudelleenkäyttöä uudisrakentamisessa. Lisäksi vuonna 2025 päättyneessä ARVO-hankkeessa tuotettiin uutta tietoa arvonluonnin keinoista asumisen liiketoiminnassa skaalattaessa asunokehittämistä yksittäisestä kohteesta kohti laajempia alueellisia

kokonaisuuksia. Hankkeessa käsiteltiin asumisen uusia innovaatioita ja esimerkiksi hankekoon merkitystä asuinrakennushankkeissa. Kaupunki luovuttaa myös julkisia tietojaan mm. rakennushankkeista tutkimuskäyttöön sekä teettää opinnäytetöitä. Aineistoja luovutetaan vastikkeetta tutkimuslupaa vastaan. Tästä esimerkkinä Vuonna 2024 valmistunut Ossi Mäkelän diplomityö ”Rakennushankkeiden kustannusohjauksen kehittäminen julkisissa hankkeissa Case Tampereen kaupunki” / Tampereen yliopisto, Rakennetun ympäristön tiedekunta.

Kaupungin on edelleen mahdollista jatkaa korkeakouluysteistyötä rakentamisan kehittämiseksi. Aloitteessa kuvattu pilotointiohjelman vaikuttavuus jäisi kuitenkin pieneksi, mikäli ohjelman toteuttajat olisivat Tampereen kaupunki ja korkeakoulut, sillä kaupungin vaikuttamismahdollisuudet urakoitsijoiden toimintaan ovat rajalliset. Mikäli pilotointiohjelman toteutuksesta vastaisivat rakennusliike tai -liikkeet yhdessä korkeakoulujen kanssa, vaikuttavuus kasvaisi merkittävästi.

Aloitteen pohjalta ei ole tunnistettu tarvetta uudelle kaupungin kehityshankkeelle. Kaupunki jatkaa yhteistyötä yliopistojen ja muiden tahojen kanssa tuottavuuden kasvattamiseksi.

Tiedoksi

Saana Kuusipalo, Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Petri Mölsä, Sanni Pietilä

Liitteet

1 Valtuustoaloite

§ 77

Valtuustoaloite Hatanpään sairaalan vuodeosastojen lämpötilojen normalisoimiseksi hellekausina - Petri Siuro

TRE:2046/05.00.01/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja kiinteistöpäällikkö
Tanja Tiihonen, puh. 0400 289 161, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Valtuutettu Petri Siuron valtuustoaloite ja siihen annettu lausunto
merkitään tiedoksi. Aloite todetaan loppuun käsitellyksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa mainittuihin
toimenpiteisiin.

Perustelut

Valtuutettu Petri Siuro esittää valtuustoaloitteessaan ilmastonin
uudistamista Hatanpään sairaalan vuodeosastojen lämpötilojen
normalisoimisen hellekausina.

Tampereen kaupunki on vuokrannut Hatanpään kantasairaalasta 18 609
m² vuoteen 31.7.2033 saakka Pirkanmaan hyvinvointialueelle. Loppuosa
kantasairaalasta ja puistosairaala kokonaisuudessaan on vuokrattu
sosiaali- ja terveystalvuluista annetun lain perusteella siirtymäajaksi
1.1.2023 alkaen Pirkanmaan hyvinvointialueelle. Siirtymäajan
vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2026. Siirtymäajan jälkeen kaupungin
on joko myytävä sote-kiinteistöt tai yhtiöitettävä ne jatkaakseen
vuokrausta. Tampereen kaupunki on linjannut, että se pyrkii luopumaan
sote-kiinteistöistä ja käy neuvotteluja Hatanpään kanta- ja puistosairaalan
myymisestä Pirkanmaan hyvinvointialueelle.

Kiinteistö on vuokrattu siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin mitä se on
vuokrauksen alkaessa ollut. Hatanpään sairaalassa ei ole koko
rakennuksen kattavaa jäähdytysjärjestelmää, mutta osastoilla voi olla
yksittäisiä jäähdytettyjä huoneita ja joissakin tapauksissa osastokohtaisia
järjestelmiä. Yksittäisiä jäähdytysratkaisuja on toteutettu aiempina
vuosina joko vuokralaisen tekeminä työtalauksina tai laajempien korjaus-
ja muutostöiden yhteydessä.

Tampereen kaupunki vastaa vuokrasopimuksen mukaisesti
nykyjärjestelmien kunnosta ja ylläpidosta. Järjestelmien toimintaa
seurataan jatkuvasti ja kaupunki on myös varmistanut, että tällä hetkellä

järjestelmä toimii siten kuin se on suunniteltu. Toiminnan kehittämistä on tehty yhdessä vuokralaisen kanssa pääsääntöisesti vuokravaikutteisten investointien kautta. Tampereen kaupunki on tehnyt Tampereen Sähkölaitoksen kanssa alueellisen kaukojäähdytyksen toteutuksen mahdollistavan sopimuksen.

Tällä hetkellä ei ole vuokralaisen kanssa neuvotteluissa tai suunnitteilla jäähdytykseen liittyviä vuokravaikutteisia investointeja.

Tiedoksi

Petri Siuro, Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Tanja Tiihonen

Liitteet

1 Valtuustoaloite

§ 78

Oikaisuvaatimus omakotitontin 837-78-7333-1 myymistä koskevasta kiinteistöjohtajan päätöksestä

TRE:2069/02.06.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttivastaava Jori Alanko, puh. 041 1457, sopimusasiantuntija Kirsi Grönberg, puh 040 164 6418 ja juristi Mikko Rantanen, puh. 041 730 0690, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Esittelijä: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Tampereen kaupunki asetti viisi omakotitalotonttia myyntiin tarjouskilpailulla. Huutokaupat.com -myyntipalvelun kautta tonteista sai jättää tarjouksia 26.1.2026 - 31.3.2026. Tontit olivat kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti täysi-ikäisten yksityishenkilöiden haettavissa.

Tonttien luovutusehdot on hyväksytty kiinteistöjohtajan päätöksellä 7.1.2026 § 11. Luovutusehtojen mukaisesti tontit myydään korkeimman tarjouksen tehneille henkilöille. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontista 837-78-7333-1 saatiin yhteensä 109 tarjousta, korkein tarjous oli 72 050 euroa. Kiinteistöjohtaja on päätöksellään 21.4.2026 § 238 hyväksynyt tontin myymisen korkeimman tarjouksen tehneille yksityishenkilöille. Myyntipäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 13.5.2026.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut myyntipäätöstä kumottavaksi, koska päätöksen liitteenä ei ole ollut kauppakirjaa eikä kaupan ehtoja ole muutoinkaan yksilöity riittävästi. Päätöksessä oleva maininta siitä, että kauppa tehdään tavanomaisin ehdoin ei ole riittävä, koska sen perusteella ei voi varmistua kaupan ehdoista. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Tampereen kaupunki rikkoo yhdenvertaisuutta sekä julkista kilpailutusta ja sen vaatimaa avoimuutta asiassa.

Tonttien myyntipäätöksiin ei liitteeksi laiteta kauppakirjaluonnosta, huutokaupan internet-sivuilla kauppakirjaluonnos on ollut luettavissa muun esitemateriaalin (asemakaavakartta, kaavan havainnekuva, kunnan rakentamistapaohje, toimituskartta sekä tontin rekisteriotteet) kanssa huutokaupan päättymiseen saakka. Lisäksi kaupungin kiinteistökaupoissa käyttämät vakioidut kauppakirjamallit ovat kaikkien luettavissa kaupungin internet-sivuilla (Omakotitontin luovutus

Tampereen kaupunki - Asuminen ja rakentaminen - Tontit - Omakotitontit). Myös huutokaupan perusteella myytävät tontit myydään edellä mainittujen vakioitujen sopimusehtojen mukaisesti.

Myyntipäätöksissä käytettävä maininta "tavanomaisin ehdoin" tarkoittaa edellä mainittuja vakioituja asunto- ja kiinteistölautakunnan 23.10.2019 § 147 hyväksymiä kauppakirjojen kauppaehtoja. Kaupungin asunto- ja yrittäjäntonttien kaupoissa käyttämät ehdot ("tavanomaiset ehdot") ovat vuosien saatossa vakiintuneita sopimusehtoja, joita on aina tarpeen mukaan päivitetty, ajanmukaistettu ja tarkistettu lainsäädännön muutosten edellyttämällä tavalla.

Kiinteistöjen myyntipäätökset tehdään pääsääntöisesti ennen kauppaa, joten valmista kauppakirjaa ei ole liitettävissä päätökseen. Päätöksissä mainitaan oleelliset myyntiehdot, mikäli ne poikkeavat vakioiduista, lautakunnan hyväksymistä ja julkisesti ilmoitetuista ehdoista. Tontin 837-78-7333-1 myyntiin ei liity mitään normaaliehdoista poikkeavia ehtoja. Kauppahinta on kilpailutettu avoimesti julkisen huutokaupan avulla. Tarjouksia on saatu riittävä määrä oikean hintatason määrittelemiseksi. Uudelle kilpailutukselle ei ole perusteita. Kaikille täysi-ikäisille henkilöille avoin huutokauppa ei riko yhdenvertaisuutta.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Mikko Rantanen:

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 ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, ostaja, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Virpi Ekholm, Jori Alanko, Mikko Rantanen, Kirsi Grönberg, Satu Jauhiainen, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus 13.05.2026

(Verkkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 21.04.2026 § 238

3 Liite Akila 4.6.2026 Omakotitontti, kauppakirjapohja 2026

4 Liite Akila 4.6.2026 Omakotitontin kauppakirjapohjamalli 23.9.2019

5 Liite Akila 4.6.2026 Päätös kauppakirjojen vakiintuneista ehdoista, Asunto- ja kiinteistölautakunta 23.10.2019 § 147

§ 79

Oikaisuvaatimus omakotitontin 837-32-7781-1 myymistä koskevasta kiinteistöjohtajan päätöksestä

TRE:2071/02.06.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttivastaava Jori Alanko, puh. 041 1457, sopimusasiantuntija Kirsi Grönberg, puh. 040 164 6418 ja juristi Mikko Rantanen, puh. 041 730 0690, 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

Tampereen kaupunki asetti viisi omakotitalotonttia myyntiin tarjouskilpailulla. Huutokaupat.com -myyntipalvelun kautta tonteista sai jättää tarjouksia 26.1.2026 - 31.3.2026. Tontit olivat kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti täysi-ikäisten yksityishenkilöiden haettavissa.

Tonttien luovutusehdot on hyväksytty kiinteistöjohtajan päätöksellä 7.1.2026 § 11. Luovutusehtojen mukaisesti tontit myydään korkeimman tarjouksen tehneille henkilöille. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontista 837-32-7781-1 saatiin yhteensä 91 tarjousta, korkein tarjous oli 81 350 euroa. Kiinteistöjohtajan on päätöksellään 21.4.2026 § 239 hyväksynyt tontin myymisen korkeimman tarjouksen tehneille yksityishenkilöille. Myyntipäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 13.5.2026.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut myyntipäätöstä kumottavaksi, koska päätöksen liitteenä ei ole ollut kauppakirjaa eikä kaupan ehtoja ole muutoinkaan yksilöity riittävästi. Päätöksessä oleva maininta siitä, että kauppa tehdään tavanomaisin ehdoin ei ole riittävä, koska sen perusteella ei voi varmistua kaupan ehdoista. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Tampereen kaupunki rikkoo yhdenvertaisuutta sekä julkista kilpailutusta ja sen vaatimaa avoimuutta asiassa.

Tonttien myyntipäätöksiin ei liitteeksi laiteta kauppakirjaluonnosta, huutokaupan internet-sivuilla kauppakirjaluonnos on ollut luettavissa muun esitemateriaalin (asemakaavakartta, kaavan havainnekuva, kunnan rakentamistapaohje, toimituskartta sekä tontin rekisteriotteet) kanssa huutokaupan päättymiseen saakka. Lisäksi kaupungin kiinteistökaupoissa käyttämät vakioidut kauppakirjamallit ovat kaikkien luettavissa kaupungin internet-sivuilla (Omakotitontin luovutus

Tampereen kaupunki - Asuminen ja rakentaminen - Tontit - Omakotitontit). Myös huutokaupan perusteella myytävät tontit myydään edellä mainittujen vakioitujen sopimusehtojen mukaisesti.

Myyntipäätöksissä käytettävä maininta "tavanomaisin ehdoin" tarkoittaa edellä mainittuja vakioituja asunto- ja kiinteistölautakunnan 23.10.2019 § 147 hyväksymiä kauppakirjojen kauppaehtoja. Kaupungin asunto- ja yrittäjäntonttien kaupoissa käyttämät ehdot ("tavanomaiset ehdot") ovat vuosien saatossa vakiintuneita sopimusehtoja, joita on aina tarpeen mukaan päivitetty, ajanmukaistettu ja tarkistettu lainsäädännön muutosten edellyttämällä tavalla.

Kiinteistöjen myyntipäätökset tehdään pääsääntöisesti ennen kauppaa joten valmista kauppakirjaa ei ole liitettävissä päätökseen. Päätöksissä mainitaan oleelliset myyntiehdot, mikäli ne poikkeavat vakioituista, lautakunnan hyväksymistä ja julkisesti ilmoitetuista ehdoista. Tontin 837-32-7781-1 myyntiin ei liity mitään normaaliehdoista poikkeavia ehtoja. Kauppahinta on kilpailutettu avoimesti julkisen huutokaupan avulla. Tarjouksia on saatu riittävä määrä oikean hintatason määrittelemiseksi. Uudelle kilpailutukselle ei ole perusteita. Kaikille täysi-ikäisille henkilöille avoin huutakauppa ei riko yhdenvertaisuutta.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Mikko Rantanen:

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 ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, ostajat, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Virpi Ekholm, Jori Alanko, Mikko Rantanen, Kirsi Grönberg, Satu Jauhiainen, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus 13.05.2026
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 21.04.2026 § 239

3 Liite Akila 4.6.2026 Omakotitontti kauppakirjapohja 2026

4 Liite Akila 4.6.2026 Omakotitontin kauppakirjapohjamalli 23.9.2019

5 Liite Akila 4.6.2026 Päätös kauppakirjojen vakiintuneista ehdoista, Asunto- ja kiinteistölautakunta 23.10.2019 § 147

§ 80

Oikaisuvaatimus omakotitontin 837-327-7722-6 myymistä koskevasta kiinteistöjohtajan päätöksestä

TRE:1902/02.06.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttivastaava Jori Alanko, puh. 041 1457, sopimusasiantuntija Kirsi Grönberg, puh. 040 164 6418 ja juristi Mikko Rantanen, puh. 041 730 0690, 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

Tampereen kaupunki asetti viisi omakotitalotonttia myyntiin tarjouskilpailulla. Huutokaupat.com -myyntipalvelun kautta tonteista sai jättää tarjouksia 26.1.2026 - 31.3.2026. Tontit olivat kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti täysi-ikäisten yksityishenkilöiden haettavissa.

Tonttien luovutusehdot on hyväksytty kiinteistöjohtajan päätöksellä 7.1.2026 § 11. Luovutusehtojen mukaisesti tontit myydään korkeimman tarjouksen tehneille henkilöille. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontista 837-327-7722-6 saatiin yhteensä 191 tarjousta, korkein tarjous oli 126 650 euroa. Kiinteistöjohtaja on päätöksellään 16.4.2026 § 229 hyväksynyt tontin myymisen korkeimman tarjouksen tehneille yksityishenkilöille. Myyntipäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 11.5.2026.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut myyntipäätöstä kumottavaksi, koska päätöksen liitteenä ei ole ollut kauppakirjaa eikä kaupan ehtoja ole muutoinkaan yksilöity riittävästi. Päätöksessä oleva maininta siitä, että kauppa tehdään tavanomaisin ehdoin ei ole riittävä, koska sen perusteella ei voi varmistua kaupan ehdoista. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Tampereen kaupunki rikkoo yhdenvertaisuutta sekä julkista kilpailutusta ja sen vaatimaa avoimuutta asiassa.

Tonttien myyntipäätöksiin ei liitteeksi laiteta kauppakirjaluonnosta, huutokaupan internet-sivuilla kauppakirjaluonnos on ollut luettavissa muun esitemateriaalin (asemakaavakartta, kaavan havainnekuva, kunnan rakentamistapaohje, toimituskartta sekä tontin rekisteriotteet) kanssa huutokaupan päättymiseen saakka. Lisäksi kaupungin kiinteistökaupoissa käyttämät vakioidut kauppakirjamallit ovat kaikkien luettavissa kaupungin internet-sivuilla (Omakotitontin luovutus

Tampereen kaupunki - Asuminen ja rakentaminen - Tontit - Omakotitontit). Myös huutokaupan perusteella myytävät tontit myydään edellä mainittujen vakioitujen sopimusehtojen mukaisesti.

Myyntipäätöksissä käytettävä maininta "tavanomaisin ehdoin" tarkoittaa edellä mainittuja vakioituja asunto- ja kiinteistölautakunnan 23.10.2019 § 147 hyväksymiä kauppakirjojen kauppaehtoja. Kaupungin asunto- ja yritystonttien kaupoissa käyttämät ehdot ("tavanomaiset ehdot") ovat vuosien saatossa vakiintuneita sopimusehtoja, joita on aina tarpeen mukaan päivitetty, ajanmukaistettu ja tarkistettu lainsäädännön muutosten edellyttämällä tavalla.

Kiinteistöjen myyntipäätökset tehdään pääsääntöisesti ennen kauppaa, joten valmista kauppakirjaa ei ole liitettävissä päätökseen. Päätöksissä mainitaan oleelliset myyntiehdot, mikäli ne poikkeavat vakioituista, lautakunnan hyväksymistä ja julkisesti ilmoitetuista ehdoista. Tontin 837-327-7722-6 myyntiin ei liity mitään normaaliehdoista poikkeavia ehtoja. Kauppahinta on kilpailutettu avoimesti julkisen huutokaupan avulla. Tarjouksia on saatu riittävä määrä oikean hintatason määrittämiseksi. Uudelle kilpailutukselle ei ole perusteita. Kaikille täysikäisille henkilöille avoin huutokauppa ei riko yhdenvertaisuutta.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Mikko Rantanen:

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 ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, ostajat, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Virpi Ekholm, Jori Alanko, Mikko Rantanen, Kirsi Grönberg, Satu Jauhiainen, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 16.04.2026 § 229

3 Liite Akila 4.6.2026 Omakotitontti kauppakirjapohja 2026

4 Liite Akila 4.6.2026 Omakotitontin kauppakirjapohjamalli 23.9.2019

5 Liite Akila 4.6.2026 Päätös kauppakirjojen vakiintuneista ehdoista
Asunto- ja kiinteistölautakunta 23.10.2019 § 147

§ 81

Oikaisuvaatimus omakotitontin 837-327-7731-4 myymistä koskevasta kiinteistöjohtajan päätöksestä

TRE:1901/02.06.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttivastaava Jori Alanko, puh. 041 1457, sopimusasiantuntija Kirsi Grönberg, puh 040 164 6418 ja juristi Mikko Rantanen, puh. 041 730 0690, 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

Tampereen kaupunki asetti viisi omakotitalotonttia myyntiin tarjouskilpailulla. Huutokaupat.com- myyntipalvelun kautta tonteista sai jättää tarjouksia 26.1.2026 - 31.3.2026. Tontit olivat kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti täysi-ikäisten yksityishenkilöiden haettavissa.

Tonttien luovutusehdot on hyväksytty kiinteistöjohtajan päätöksellä 7.1.2026 § 11. Luovutusehtojen mukaisesti tontit myydään korkeimman tarjouksen tehneille henkilöille. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontista 837-327-7731-4 saatiin yhteensä 197 tarjousta, korkein tarjous oli 150 500 euroa. Kiinteistöjohtaja on päätöksellään 14.4.2026 § 225 hyväksynyt tontin myymisen korkeimman tarjouksen tehneelle yksityishenkilölle. Myyntipäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 8.5.2026.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut myyntipäätöstä kumottavaksi, koska päätöksen liitteenä ei ole ollut kauppakirjaa eikä kaupan ehtoja ole muutoinkaan yksilöity riittävästi. Päätöksessä oleva maininta siitä, että kauppa tehdään tavanomaisin ehdoin ei ole riittävä, koska sen perusteella ei voi varmistua kaupan ehdoista. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Tampereen kaupunki rikkoo yhdenvertaisuutta sekä julkista kilpailutusta ja sen vaatimaa avoimuutta asiassa.

Tonttien myyntipäätöksiin ei liitteeksi laiteta kauppakirjaluonnosta, huutokaupan internet-sivuilla kauppakirjaluonnos on ollut luettavissa muun esitemateriaalin (asemakaavakartta, kaavan havainnekuva, kunnan rakentamistapaohje, toimituskartta sekä tontin rekisteriotteet) kanssa huutokaupan päättymiseen saakka. Lisäksi kaupungin kiinteistökaupoissa käyttämät vakioidut kauppakirjamallit ovat kaikkien luettavissa kaupungin internet-sivuilla (Omakotitontin luovutus

Tampereen kaupunki - Asuminen ja rakentaminen - Tontit - Omakotitontit). Myös huutokaupan perusteella myytävät tontit myydään edellä mainittujen vakioitujen sopimusehtojen mukaisesti.

Myyntipäätöksissä käytettävä maininta "tavanomaisin ehdoin" tarkoittaa edellä mainittuja vakioituja asunto- ja kiinteistölautakunnan 23.10.2019 § 147 hyväksymiä kauppakirjojen kauppaehtoja. Kaupungin asunto- ja yrittäjäntonttien kaupoissa käyttämät ehdot ("tavanomaiset ehdot") ovat vuosien saatossa vakiintuneita sopimusehtoja, joita on aina tarpeen mukaan päivitetty, ajanmukaistettu ja tarkistettu lainsäädännön muutosten edellyttämällä tavalla.

Kiinteistöjen myyntipäätökset tehdään pääsääntöisesti ennen kauppaa, joten valmista kauppakirjaa ei ole liitettävissä päätökseen. Päätöksissä mainitaan oleelliset myyntiehdot, mikäli ne poikkeavat vakioituista, lautakunnan hyväksymistä ja julkisesti ilmoitetuista ehdoista. Tontin 837-327-7731-4 myyntiin ei liity mitään normaaliehdoista poikkeavia ehtoja. Kauppahinta on kilpailutettu avoimesti julkisen huutokaupan avulla. Tarjouksia on saatu riittävä määrä oikean hintatason määrittelemiseksi. Uudelle kilpailutukselle ei ole perusteita. Kaikille täysi-ikäisille henkilöille avoin huutokauppa ei riko yhdenvertaisuutta.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Mikko Rantanen:

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 ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekjä, ostaja, maanvuokrat, Heli Toukonieni, Virpi Ekholm, Jori Alanko, Mikko Rantanen, Kirsi Grönberg, Satu Jauhiainen, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus 07.05.2026
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 14.04.2026 § 225

3 Liite Akila 4.6.2026 Omakotitontti kauppakirjapohja 2026

4 Liite Akila 4.6.2026 Omakotitontin kauppakirjapohjamalli 23.9.2019

5 Liite Akila 4.6.2026 Päätös kauppakirjojen vakiintuneista ehdoista
Asunto- ja kiinteistölautakunta 23.10.2019 § 147

§ 82

Oikaisuvaatimus tontin 837-330-6279-4 myymistä koskevasta johtajan päätöksestä

TRE:2070/02.06.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttivastaava Jori Alanko, puh. 041 1457, sopimusasiantuntija Kirsi Grönberg, puh 040 164 6418 ja juristi Mikko Rantanen, puh. 041 730 0690, 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

Tampereen kaupunki asetti viisi omakotitalotonttia myyntiin tarjouskilpailulla. Huutokaupat.com -myyntipalvelun kautta tonteista sai jättää tarjouksia 26.1.2026 - 31.3.2026. Tontit olivat kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti täysi-ikäisten yksityishenkilöiden haettavissa.

Tonttien luovutusehdot on hyväksytty kiinteistöjohtajan päätöksellä 7.1.2026 § 11. Luovutusehtojen mukaisesti tontit myydään korkeimman tarjouksen tehneille henkilöille. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontista 837-330-6279-4 saatiin yhteensä 62 tarjousta, korkein tarjous oli 380 000 euroa. Elinvoiman palvelualueen johtaja on päätöksellään 15.4.2026 § 29 hyväksynyt tontin myymisen korkeimman tarjouksen tehneille yksityishenkilöille. Myyntipäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 11.5.2026.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut myyntipäätöstä kumottavaksi, koska päätöksen liitteenä ei ole ollut kauppakirjaa eikä kaupan ehtoja ole muutoinkaan yksilöity riittävästi. Päätöksessä oleva maininta siitä, että kauppa tehdään tavanomaisin ehdoin ei ole riittävä, koska sen perusteella ei voi varmistua kaupan ehdoista. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Tampereen kaupunki rikkoo yhdenvertaisuutta sekä julkista kilpailutusta ja sen vaatimaa avoimuutta asiassa.

Tonttien myyntipäätöksiin ei liitteeksi laiteta kauppakirjaluonnosta, huutokaupan internet-sivuilla kauppakirjaluonnos on ollut luettavissa muun esitemateriaalin (asemakaavakartta, kaavan havainnekuva, kunnan rakentamistapaohje, toimituskartta sekä tontin rekisteriotteet) kanssa huutokaupan päättymiseen saakka. Lisäksi kaupungin kiinteistökaupoissa käyttämät vakioidut kauppakirjamallit ovat kaikkien luettavissa kaupungin internet-sivuilla (Omakotitontin luovutus

Tampereen kaupunki - Asuminen ja rakentaminen - Tontit - Omakotitontit). Myös huutokaupan perusteella myytävät tontit myydään edellä mainittujen vakioitujen sopimusehtojen mukaisesti.

Myyntipäätöksissä käytettävä maininta "tavanomaisin ehdoin" tarkoittaa edellä mainittuja vakioituja asunto- ja kiinteistölautakunnan 23.10.2019 § 147 hyväksymiä kauppakirjojen kauppaehtoja. Kaupungin asunto- ja yrittäjäntonttien kaupoissa käyttämät ehdot ("tavanomaiset ehdot") ovat vuosien saatossa vakiintuneita sopimusehtoja, joita on aina tarpeen mukaan päivitetty, ajanmukaistettu ja tarkistettu lainsäädännön muutosten edellyttämällä tavalla.

Kiinteistöjen myyntipäätökset tehdään pääsääntöisesti ennen kauppaa, joten valmista kauppakirjaa ei ole liitettävissä päätökseen. Päätöksissä mainitaan oleelliset myyntiehdot, mikäli ne poikkeavat vakioituista, lautakunnan hyväksymistä ja julkisesti ilmoitetuista ehdoista. Tontin 837-330-6279-4 myyntiin ei liity mitään normaaliehdoista poikkeavia ehtoja. Kauppahinta on kilpailutettu avoimesti julkisen huutokaupan avulla. Tarjouksia on saatu riittävä määrä oikean hintatason määrittelemiseksi. Uudelle kilpailutukselle ei ole perusteita. Kaikille täysi-ikäisille henkilöille avoin huutokauppa ei riko yhdenvertaisuutta.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Mikko Rantanen:

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 ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, ostajat, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Virpi Ekholm, Jori Alanko, Mikko Rantanen, Kirsi Grönberg, Satu Jauhiainen, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus 11.05.2026
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 15.04.2026 § 29

3 Liite Akila 4.6.2026 Omakotitontti kauppakirjapohja 2026

4 Liite Akila 4.6.2026 Omakotitontin kauppakirjapohjamalli 23.9.2019

5 Liite Akila 4.6.2026 Päätös kauppakirjojen vakiintuneista ehdoista
Asunto- ja kiinteistölautakunta 23.10.2019 § 147

§ 83

Oikaisuvaatimus tontin 837-109-1146-1 myymistä koskevasta johtajan päätöksestä

TRE:1898/02.06.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Sopimusasiantuntija Kirsi Grönberg, puh. 040 164 6418 ja juristi Mikko Rantanen, puh. 041 730 0690, 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

Tontti 837-109-1146-1 on elinvoiman palvelualueen johtajan 15.4.2026 tekemällä päätöksellä § 31 päätetty myydä tontin nykyiselle vuokralaiselle 400 000 euron kauppahinnalla. Vuokrasopimus on tehty 60 vuodeksi ja vuokra-aika on alkanut 1.5.2021. Vuokra-ajan alkaessa tontin vuokralainen on ostanut kaupungilta tontilla sijaitsevan vuonna 1899 valmistuneen hirsitalon, jonka on sittemmin täysin saneerannut vanhaa kunnioittaen.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti asuinkäyttöön tarkoitettujen vuokratonttien ostaminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista. Poikkeuksen tekee ne asuintontit, jotka täyttävät kaikki seuraavat edellytykset: kyseessä on yhtiömuotoinen asuintontti, joka sijaitsee keskustan strategisen osayleiskaavan alueella, ja tontilla sijaitsee asemakaavalla tai lailla suojeltu rakennus, ja vuokralainen on maksanut kaupungille kaikki voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaiset vuokrat. Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti tontti myydään ulkopuolisen, yhdessä sovitun auktorisoidun arvioitsijan määrittelemällä hinnalla. Tontin ostamista on voinut hakea vuoden 2023 alusta alkaen pyytämällä kaupungilta, minkä jälkeen kaupunki tilaa arviokirjan tontista. Tontin vuokralainen on pyytänyt tontin ostamista ja arviokirja on tilattu kaupungin hyväksymältä, vuokralaisen valitsemalta Catella Property Oy:ltä. Tilatun arviokirjan mukainen auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) arvioima markkina-arvon mukainen myyntihinta on arvion 12.2.2026 ollut 400 000 euroa.

Myyntipäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 11.5.2026.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu myyntipäätöstä kumottavaksi, koska päätöksen liitteenä ei ole kauppakirjaa, eikä siten kauppaehtoja eikä -tietoja yksilöidysti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maininta tavanmukaisin ehdoin ei ole riittävä, koska sen perusteella ei voi tietää, eikä varmistua kaupan menettelyn, toteutumisen sekä myynnin oikeellisuudesta. Oikaisuvaatimuksessa ilmoitetaan myös, ettei

kiinteistöjohtajan kirjaus "tavanmukaisin ehdoin" ole luotettava, koska päätöksen liitteenä ei ole kauppakirjaa, josta oikaisuvaatimuksen tekijä voisi todeta sen lainmukaisuuden. Mainittakoon, että päätös ei ole kiinteistöjohtajan.

Tonttien myyntipäätöksiin ei liitetä kauppakirjoja. Myyntipäätökset tehdään pääsääntöisesti ennen kauppaa, eikä kauppakirjaa siten ole liitettävissä päätökseen. Myyntipäätöksissä käytettävä maininta "tavanmukaisin ehdoin" tarkoittaa kaupungin käyttämiä asunto- ja kiinteistölautakunnan 23.10.2019 § 147 hyväksymiä vakioituja myyntiehtoja. Ehdot ovat vuosien saatossa vakiintuneita sopimusehtoja, joita on aina tarpeen mukaan päivitetty, ajanmukaistettu ja tarkistettu lainsäädännön muutosten edellyttämällä tavalla. Ehtojen mukaiset kauppakirjamallit ovat kaupungin internet-sivuilla julkisesti nähtävillä (Vuokratontin ostaminen_Tampereen kaupunki_Asuminen ja rakentaminen_Tontit_Tietoa tontinvuokralaiselle).

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii päätöstä oikaistavaksi ja uudelleen kilpailutettavaksi ja uudestaan julkiseen hakuun laitettavaksi, mikäli sitä ei oikaista.

Tontti ei ole ollut julkisessa haussa myytävänä, tontti on pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vuokrattu henkilöille, jotka omistavat tontilla sijaitsevan rakennuksen. Vuokralaisilla on omistamansa suojellun rakennuksen omistajina oikeus lunastaa tontti, eikä tonttia markkinoida ulkopuolisille.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyseinen tontti ei täytä asiassa edellytettäviä edellytyksiä, eikä maapolitiikan linjauksissa ole tarpeen yksilöidysti määritelty perusteita ja edellytyksiä.

Tontti täyttää vaaditut edellytykset, joiden perusteella se voidaan pyynnöstä myydä tontin vuokralaiselle. Tontilla sijaitseva rakennus on merkitty rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi (kaavamerkintä sr-11). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksen kunnostuksessa on noudatettu kaavan ehtoja. Kaupunki määrittelee, mitä linjauksiinsa kirjaa, maapolitiikan linjaukset tarkistetaan ja uusitaan ja kaupunginvaltuusto hyväksyy ne neljän vuoden välein.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontin ostajan ammatin vuoksi asiassa olisi tullut pyytää arvio kauppasummasta ainakin kolmelta eri toimijalta, sillä eturistiriita on merkittävä ostajan esittämän ja kaupungin hyväksymän arvioijan välillä. Pienistä markkinoista johtuen ostaja ja arvioitsija tekevät yhteistyötä ja voivat olla myös muussa yhteydessä keskenään. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontti olisi ainakin 700 000 euron arvoinen.

Kuntalaki 410/2015 130 § määrittelee, että kunnan tulee luovuttaa omistamansa kiinteistö markkinaehtoisesti. Luovutuksella tarkoitetaan kiinteistön myyntiä tai pitkäaikaista vuokrausta. Markkinahintaisuuden ehdon varmistamiseksi kaupunki teettää arviokirjoja ja päivittää säännöllisesti ulkopuolisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla

vyöhykehinta-arvion asuintonttien hintatasosta. Kaupungin käyttämät arvioitsijat kilpailutetaan säännöllisesti.

Tontin hinta-arvioihin on perustunut myös tontista perittävä maanvuokra (16 588,64 euroa vuonna 2026). Vuokra-ajan alkaessa vuonna 2021 tontille vahvistettiin elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 709,22 euroa vuodessa (1.5.2021 alkaen vuosivuokra 14 000,00 euroa). Tontin myyntiä varten on lisäksi tilattu kaksi arviokirjaa, 13.9.2024 Weladolta ja vielä uudestaan 12.2.2026 Catella Property Oy:ltä. Ensimmäisen arviokirjan määrittelemä (Welado Oy) markkina-arvio oli 425 000 (+/- 10 %), eli hinta asettui alarajaltaan 382 500 euroon ja ylärajaltaan 467 500 euroon. Catella Property Oy:n arvioima markkina-arvo oli 400 000 euroa. Molemmat arviot on saatu luotettavilta arviointiasiantuntijoilta (AKA, auktorisoitu kiinteistöarvioija). Tontista on saatu vaaditun yhden arvion sijaan kaksi ulkopuolisen ja ammattitaitoisen arvioijan hinta-arviota, joiden oikeellisuutta ei ole syytä epäillä. Oikaisuvaatimuksen tekijän vertailukaupaksi esittämää kaupungin laita-alueen kerrostalotalonttia ei voi verrata myytyyn yhden asuinhuoneiston tonttiin.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Mikko Rantanen:

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 ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, ostajat, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Virpi Ekholm, Aila Taura, Kirsi Grönberg, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus 11.05.206
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 15.04.2026 § 31

3 Liite Akila 4.6.2026 Kauppakirjamalli

4 Liite Akila 4.6.2026 Päätös kauppakirjojen vakiintuneista ehdoista
Asunto- ja kiinteistölautakunta 23.10.2019 § 147

§ 84

Oikaisuvaatimus asuntotontin 837-128-1270-1 (Lapinniemi) vuokraamista koskevasta päätöksestä

TRE:1742/10.00.03/2026

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 21.4.2026 § 231 on tontti 837-128-1270-1 päätetty vuokrata Rakennustoimisto Hato Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.4.2026 – 31.3.2086.

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 vuokralainen on rekisteröimätön yhtiö, eikä sillä ole voimassa olevia taloustietoja. Vuokralaisella on sekä varastossa että peruuntuneita kohteita kaupungilla. Oikaisuvaatimuksen mukaan hankkeelle on tullut viivästystä, koska tontin varausta on jatkettu.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan Tampereen kaupungin asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti yleisten tonttihakujen ja/tai -kilpailujen kautta. Tonttihaku järjestetään vuosittain vähintään kaksi kertaa. 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. Ryhmärakennuttamishankkeissa ja valtion tukeman asuntotuotannon (lyhyt ja pitkä korkotuki) hankkeissa varausaika voi olla maksimissaan kaksi vuotta. Mahdolliselta varausajalta peritään vuokraa, joka vastaa 50 prosenttia tulevasta vuokrasta.

Tontti 837- 128-1270-1 on varattu 11.12.2024–14.2.2025 pidetyn tonttahaun perusteella asunto- ja kiinteistölautakunnan 20.3.2025 § 61 tekemällä päätöksellä Rakennustoimisto Hato Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun omistusasuntotuotantoa varten 1.4.2025 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.9.2025 asti. Samalla tontille on vahvistettu luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Varausta on jatkettu asunto- ja maapolitiikan linjausten mahdollistamalla tavalla toisella puolen vuoden jaksolla 31.3.2026 asti. Varausajan jatkamisessa ei ole kyse viivästyemisestä eikä sillä ole ollut merkitystä tontin vuokraamisesta päätettäessä.

Rakennustoimisto Hato Oy on esittänyt hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, minkä jälkeen on voitu tehdä oikaisuvaatimuksen kohteena oleva vuokrauspäätös.

Rakennustoimisto Hato Oy on perustettu vuonna 1999 ja merkitty kaupparekisteriin 15.4.1999. Tontti on voitu vuokrata Rakennustoimisto Hato Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Yhtiön rekisteröimisestä ja sen oikeusvaikutuksista säädetään asunto-osakeyhtiölaissa/osakeyhtiölaissa. Yhtiön taloustietojen osalta todetaan, että yhtiön hakemuksen liitteenä vuonna 2024 on ollut yhtiön viimeisin tilinpäätös 1.6.2022 - 31.5.2023. Yhtiön uusin tilinpäätös on 1.6.2024 - 31.5.2025.

Rakennustoimisto Hato Oy on saanut aiemmissa hauissa kaupungilta kaksi tonttia, joista toinen on toteutettu vuokrasopimuksen edellyttämässä määräajassa. Yhdestä tontista yhtiö on luopunut, mutta sillä ei ole ollut merkitystä päätettäessä Lapinniemen tontin varaamisesta ja vuokraamisesta yhtiölle.

Oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Patricia Nikko:

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen. Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös ei ole ollut lainvastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Rakennustoimisto Hato Oy, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen ja Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus 13.05.2026
(Verkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 21.04.2026 § 231

§ 85

Oikaisuvaatimus asuntotontin 837- 237-3884-2 (Ikuri) vuokraamista koskevasta päätöksestä

TRE:1834/10.00.03/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

Taura Aila

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.

sukunimi@tampere.fi ja juristi Patricia Nikko, 0400 239 710, 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 21.4.2026 § 2436 on tontti 837- 237-3884-2 päätetty vuokrata Elämäni Kodit 40 Oy:lle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.5.2026 – 30.4.2086.

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 vuokralaisena olevaa yhtiötä ei ole rekisteröity, eikä sillä ole voimassa olevia taloustietoja. Vuokralaisella on sekä varastossa että peruuntuneita kohteita kaupungilla.

Oikaisuvaatimuksen mukaan hankkeelle on tullut viivästystä, koska tontin varausta on jatkettu. Oikaisuvaatimuksen mukaan tontin vuokrauksen ehtona olevaa tontinkäyttösuunnitelmaa ei ole esitetty.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan Tampereen kaupungin asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti yleisten tonttihakujen ja/tai -kilpailujen kautta. Tonttihakua järjestetään vuosittain vähintään kaksi kertaa. 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. Ryhmärakennuttamishankkeissa ja valtion tukeman asuntotuotannon

(lyhyt ja pitkä korkotuki) hankkeissa varausaika voi olla maksimissaan kaksi vuotta. Mahdolliselta varausajalta peritään vuokraa, joka vastaa 50 prosenttia tulevasta vuokrasta.

Tampereen kaupunki ja Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha) järjestivät yhdessä 14.10. - 8.11.2025 tonttihaun, jonka tarkoituksena oli löytää toteuttaja tontille 837-237-3884-2. Tontti oli haettavana valtion pitkän korkotuen asuntotuotantoon; tontille tuli toteuttaa vuokra-asumisen lisäksi kehitysvammaisten yksikkö. Tonttiin kohdistui kolme hakemusta, joista yksi ei täyttänyt edellytyksiä. Hakuehdoissa kerrotun pisteytyksen perusteella tontti varattiin Elämäni Kodit 40 Oy:lle asunto- ja kiinteistölautakunnan 28.11.2024 § 141 tekemällä päätöksellä 1.12.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.5.2025 asti. Samalla tontille on vahvistettu luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Varausta on jatkettu asunto- ja maapolitiikan linjausten mahdollistamalla tavalla 31.3.2026 asti. Varausajan jatkamisessa ei ole kyse viivästymisestä eikä sillä ole ollut merkitystä tontin vuokraamisesta päätettäessä.

Varausaikana Elämäni Kodit 40 Oy on valmistellut hanketta yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa, ja tontista on esitetty hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

Elämäni Kodit 40 Oy on merkitty kaupparekisteriin 4.6.2020. Yhtiön taloustietojen osalta todetaan, että yhtiön hakemuksen liitteenä vuonna 2024 on ollut yhtiön viimeisin tilinpäätös vuodelta 2023. Yhtiön uusin tilinpäätös on vuodelta 2025.

Elämäni Kodit 40 Oy on saanut aiemmin yhden tontin kaupungin tonttihaun kautta ja toteuttanut sen vuokrasopimuksen edellyttämässä määräajassa.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Patricia Nikko:

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen. Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös ei ole ollut lainvastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Elämäni Kodit 40 Oy, Pirkanmaan hyvinvointialue kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen ja Patricia Nikko

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus

(Verkkajulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 21.04.2026 § 236

§ 86

Oikaisuvaatimus asuntotontin 837-128-1270-5 (Lapinniemi) vuokraamista koskevasta päätöksestä

TRE:1726/10.00.03/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja juristi Patricia Nikko, 0400 239 710, 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 22.4.2026 § 241 on tontti 837-128-1270-5 päätetty vuokrata Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle ja Jatke Pirkanmaa Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.4.2026 – 31.3.2086.

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

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunki ei ole selvittänyt tontin hakijana olevien yhtiöiden taustoja ja kykyä toteuttaa rakennushanke. Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokralaisina olevia yhtiöitä ei ole rekisteröity, eikä niillä ole voimassa olevia taloustietoja. Vuokralaisilla on sekä varastossa että peruuntuneita kohteita kaupungilla. Oikaisuvaatimuksen mukaan hankkeelle on tullut viivästystä, koska tontin varausta on jatkettu. Oikaisuvaatimuksen mukaan tontin vuokrauksen ehtona olevaa tontinkäyttösuunnitelmaa ei ole esitetty.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan Tampereen kaupungin asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti yleisten tonttihakujen ja/tai -kilpailujen kautta. Tonttihakua järjestetään vuosittain vähintään kaksi kertaa. 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. Ryhmärakennuttamishankkeissa ja valtion tukeman asuntotuotannon

(lyhyt ja pitkä korkotuki) hankkeissa varausaika voi olla maksimissaan kaksi vuotta. Mahdolliselta varausajalta peritään vuokraa, joka vastaa 50 prosenttia tulevasta vuokrasta.

Tontti 837- 128-1270-5 on varattu 11.12.2024–14.2.2025 pidetyn tonttihaun perusteella asunto- ja kiinteistölautakunnan 20.3.2025 § 64 tekemällä päätöksellä Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle ja Jatke Pirkanmaa Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa varten 1.4.2025 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.9.2025 asti. Samalla tontille on vahvistettu luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Varausta on jatkettu asunto- ja maapolitiikan linjausten mahdollistamalla tavalla toisella puolen vuoden jaksolla 31.3.2026 asti. Varausajan jatkamisessa ei ole kyse viivästyisestä, eikä sillä ole ollut merkitystä tontin vuokraamisesta päätettäessä.

Korttelin 1270 tonttien 1-6 pysäköinti sijoittuu asemakaavan mukaisesti yhteisesti toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Varausaikana korttelin 1270 tonttien vuokralaiset ovat yhdessä vieneet suunnittelua eteenpäin ja hakeneet poikkeuslupaa maanlaiseen pysäköintiin liittyen. Tästä johtuen tonttien lopulliset tontinkäyttösuunnitelmat eivät ole kaikkien tonttien osalta valmistuneet, joten vuokrauspäätöksen mukaisesti on sovittu, että suunnitelmat tulee hyväksyttävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Tampereen Vuokra-asunnot Oy on merkitty kaupparekisteriin 19.7.2000. Yhtiön taloustietojen osalta todetaan, että yhtiön hakemuksen liitteenä vuonna 2025 on ollut yhtiön viimeisin tilinpäätös vuodelta 2023. Yhtiön uusin tilinpäätös on vuodelta 2024.

Jatke Pirkanmaa Oy on merkitty kaupparekisteriin 21.11.2018. Yhtiön taloustietojen osalta todetaan, että yhtiön hakemuksen liitteenä vuonna 2025 on ollut yhtiön viimeisin tilinpäätös vuodelta 2023. Yhtiön uusin tilinpäätös on vuodelta 2025.

Tontti on voitu vuokrata päätöksessä mainituille yhtiöille perustettavien yhtiöiden lukuun. Yhtiön rekisteröimisestä ja sen oikeusvaikutuksista säädetään asunto-osakeyhtiölaissa/osaakeyhtiölaissa.

Molemmat vuokralaiset ovat saaneet tontteja aiemmissa tonttihaussa ja toteuttaneet ne vuokrasopimuksen edellyttämässä määrääjässä. Tällä hetkellä molemmilla toimijoilla on Lapinniemen tontin lisäksi kaupungin tontinluovutuksen kautta saatu toteuttamaton kohde, minkä rakentamisvelvoite ei ole vielä umpeutunut.

Oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Patricia Nikko:

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. Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös ei ole ollut lainvastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Jatke Pirkanmaa Oy, Tampereen Vuokra-asunnot Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, maanvuokrat, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus 15.05.2026
(Verkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 22.04.2026 § 241

§ 87

Oikaisuvaatimus asuntotonttien 837-837-237-3885-1 ja 2 (Ikuri) varausajan jatkamista koskevasta päätöksestä

TRE:1575/10.00.03/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja juristi Patricia Nikko, puh. 0400 230 710, 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 21.4.2026 § 237 MVH-Jalava Oy:lle varattujen tonttien 837-237-3885-1 ja 2 varausaika on päätetty jatkaa 30.9.2026 asti.

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 jo kertaalleen jatkettu.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022-2025 mukaan Tampereen kaupungin asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti yleisten tonttihakujen ja/tai -kilpailujen kautta. Hintakilpailua voidaan käyttää paikassa, jossa hintakilpailu ei nosta merkittävästi asumisen hintaa eikä yleistä maan hintatasoa. Ennen lopullista vuokrausta tai myyntiä kaupunki voi varata tontin tulevalle toteuttajalle tarkempaa suunnittelua varten. Varausaika voi olla maksimissaan vuosi. Ryhmärakennuttamishankkeissa ja valtion tukeman asuntotuotannon (lyhyt ja pitkä korkotuki) hankkeissa varausaika voi olla maksimissaan kaksi vuotta. Mahdolliselta varausajalta peritään vuokraa, joka vastaa 50 prosenttia tulevasta vuokrasta (vastaava taso myyntitonteilla).

Tontit 837-837-237-3885-1 ja 2 olivat haettavana 11.12.2024 - 14.2.2025 pidetyssä tonttihaussa. Tontteihin kohdistui kaksi hakemusta, joista toisen oli jättänyt MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy, joka oli

hakemuksessaan ilmoittanut rakentavansa tontille valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Luovutusehtojen vahvistamiseen vaikuttaa, onko kyse pitkän vai lyhyen korkotuen tuotannosta, joten hakijalta varmistettiin, kummasta tuotannosta on kyse. MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy ilmoitti, että lähtökohtaisesti tuotanto on valtion pitkän korkotuen tuotantoa, ja näin ollen tontit tulisi varata MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:n 100 % omistamalle yhtiölle MVH-Jalava Oy, joka on yleishyödyllinen yhtiö.

Tontit varattiin MVH-Jalava Oy:lle asunto- ja kiinteistölautakunnan 20.3.2025 § 66 tekemällä päätöksellä 30.9.2025 asti. Samalla tonteille vahvistettiin luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Varausta on sittemmin jatkettu puolen vuoden jaksolla 31.3.2026 asti (kiinteistöjohtaja 10.10.2025 § 757) ja nyt oikaisuvaatimuksen alaisella päätöksellä 30.9.2026 asti. Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan varausta on mahdollista jatkaa maksimissaan 31.3.2027 asti, koska kyseessä on valtion tukema asuntotuotanto.

Yhtiön taloustietojen osalta todetaan, että yhtiön hakemuksen liitteenä on alkuvuodesta 2025 ollut MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:n viimeisin tilinpäätös vuodelta 2023. MVH-Jalava Oy:n uusin tilinpäätös on vuodelta 2025.

MVH konserni (MVH-Asunnot, MVH-Jalava) on saanut aiemmissa hauissa kaksi tonttia, joista toinen on toteutettu vuokrasopimuksen edellyttämässä määräajassa; toisen tontin rakentamisvelvoiteaika ei ole vielä umpeutunut.

Oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Päätöksen liite sisältää henkilötietoja, minkä johdosta sen verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Patricia Nikko:

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

Päätös ei ole ollut lainvastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, MVH-Jalava Oy, kiinteistötoimi ja kestävä asuminen ja rakentaminen

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus 13.05.2026
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 21.04.2026 § 237

§ 88

Oikaisuvaatimus Maisansalon matkailualueen ja sillä olevien rakennusten vuokraamista koskevasta päätöksestä

TRE:6467/02.06.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Kamppari Pasi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, tiimipäällikkö Satu Jauhiainen puh. 040 487 3153 ja tonttipäällikkö Pasi Kamppari, puh. 040 779 5615

Lisätietoja päätöksestä

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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Kiinteistöjohtaja päätti 17.4.2026 § 230 Maisansalon matkailualueen ja sillä olevien rakennusten vuokraamisesta Teiskon Vihreä Unelma Oy:lle. Vuokrauspäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 8.5.2026. Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu vuokrauspäätöstä kumottavaksi perusteettomana ja yhdenvertaisuutta rikkovana sekä lainvastaisena.

Oikaisuvaatimuksen mukaan:

- Kohteen vuokraus olisi pitänyt kilpailuttaa, koska kohteesta olisi kiinnostunut lukuisia toimijoita ja koska vuokralainen on juridisesti uusi toimija.
- Kohteen vuokraaminen vastikkeetta ei olisi kaupungin edun mukaista
- Vuokralaisella olisi kaupungin luovuttama tontti, joka on jäänyt rakentamatta

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

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2025 § 264 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksikin ajaksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on alle 200 000 euroa tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta tai palvelualueen johtaja on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

Alueen matkailutoimintojen kehittämiseksi kaupunki järjesti ideakilpailun 7.12.2022 – 7.4.2023. Kilpailun tavoitteena oli tuottaa alueen kehittämistä palveleva visio ja kokonaissuunnitelma, joka toimii alueen jatkokehittämisen perustana. Kilpailu oli avoin kaikille osallistujille, mutta kilpailijan (yritys tai yritysryhmä) on täytettävä kilpailijoiden soveltavuudelle määritetyt vähimmäisvaatimukset. Kilpailua markkinoitiin kaupungin nettisivuilla ja lisäksi rakennus- ja kiinteistöalan toimijoita lähestyttiin erillisellä tiedotteella. Ideakilpailu sai myös mediassa näkyvyyttä. Kilpailuun saatiin yksi kilpailuesitys, Teisko Vihreä Unelma. Ainoan kilpailuehdotuksen jättänyt kehittäjäkokoontyöperusti Teiskon Vihreä Unelma Oy:n, jonka kanssa kaupunki solmi aiesopimuksen, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 21.10.2024 § 399.

Asunto- ja kiinteistölautakunta päätti 12.2.2026 § 32 alueen kiinteistöjen myymisestä, josta jätettiin oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimus hylättiin asunto- ja kiinteistölautakunnan 29.4.2026 § 60 päätöksellä. Kiinteistöjohtajan 17.4.2026 § 230 päätös koski myytävän kohteen tilapäistä vuokraamista valituskäsittelyn ajaksi. Kiinteistöjohtaja on voinut päättää vuokraamisesta, vaikka asunto- ja kiinteistölautakunnan myyntiä koskeva päätös ei ole ollut lainvoimainen. Kohteen vuokraamisen kilpailuttaminen kolmannelle taholle ei ole tarkoituksenmukaista valituskäsittelyn ajaksi. Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 1 luvun 9 §:n 1) kohdan mukaan mainittua lakia ei sovelleta maan, olemassa olevien rakennusten tai muun kiinteän omaisuuden hankintaan tai vuokraukseen millä tahansa rahoitusmuodolla taikka näihin liittyvien oikeuksien hankintaan. Näin ollen kilpailutusvelvoitetta hankintalain nojalla ei ole. Kuntalain hallituksen esityksen (268/2014) mukaan "kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa perustuva harkintavalta omistamansa kiinteistön luovutuksen ja vuokrauksen suhteen." Kaupunki ei ole käyttänyt harkintavaltaansa väärin tehdessä vuokrauspäätöksen. Näin ollen kiinteistöjohtajan päätös ei ole ollut lainvastainen.

Kiinteistöjohtajan 17.4.2026 § 230 päätöksen mukaisesti vuokrauksesta ei peritä vuokraa. Vuokralainen kustannuksellaan ja omalla riskillään toteuttaa ja vastaa alueen peruskorjaus- ja kehittämistoimenpiteistä. Erillisen vuokran periminen valituskäsittelyn aikaisesta vuokrauksesta olisi kohtuutonta vuokralaiselle, joka on maksamassa ostosta markkinahinnan asunto- ja kiinteistölautakunnan 12.2.2026 § 32 päätöksen mukaisesti.

Vuokralaistaho on uusi yhtiö, joka on perustettu kyseisen kehityshankkeen kiinteistöjen hallintoihin ja omistamiseen. Yhtiön asema uutena toimijana ei sellaisenaan johda velvollisuuteen kilpailuttaa kohde. Vuokralaisella tai sen taustatahoilla ei ole ennestään kaupungin luovuttamaa maaomaisuutta, jonka rakentamis- tai muut velvoitteet olisivat toteuttamatta.

Mainituin perustein oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Päätöksen liite sisältää henkilötietoja, minkä johdosta sen verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Patricia Nikko:

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen. Kiinteistöjohtajan päätös ei ole ollut lainvastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, vuokralainen, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen, Pasi Kamppari, Patricia Nikko, Kirsi Grönberg, maanvuokrat

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus 08.05.2026
(Verkkajulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Ote viranhaltijapäätöksestä 17.04.2026 § 230

§ 89

Oikaisuvaatimus yritystontin myymisestä BRAND toimitilat Oy:lle perustettavan yhtiön /perustettavien yhtiöiden lukuun

TRE:1993/02.06.02/2026

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

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunta päätti 29.4.2026 § 66 yritystontin myymisestä BRAND toimitilat Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun. Myyntipäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus 26.5.2026.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu myyntipäätöstä kumottavaksi perusteettomana ja yhdenvertaisuutta rikkovana sekä lainvastaisena.

Oikaisuvaatimuksen mukaan:

- Ostajasta ei ole tehty tarpeen vaatimaa selvitystä kyvystä toteuttaa kauppakirjan mukaista rakentamista sovitusajassa
- Tontin hinnoittelu ei vastaa kohteen markkinahintaa
- Tonttia ei ole julkisesti tarjottu myytäväksi

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen. Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös ei ole ollut lainvastainen. Tampereen kaupungin hallintosäännön 21 §:n 2 momentin 2) kohdan perusteella asunto- ja kiinteistölautakunta päättää alle 2 000 000 euron arvoisten maa- ja vesialueiden hankkimisesta, myymisestä tai muusta luovuttamisesta.

Päätöstä ei ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös 29.4.2026 § 66 on tehty kaupunginvaltuuston 9.2.2026 § 25 hyväksymien lainvoimaisesten asunto- ja maapoliittisten linjausten 2026-2029 kohdan 5.3.3 periaatteiden mukaisesti. Yritystonttien luovutuksissa pääsääntönä on jatkuvaan hakuun perustuva neuvottelumenettely.

Neuvottelumenettelyllä tapahtuvan tontinluovutuksen osalta tonttien saajien valinnassa kriteereinä ovat elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttaminen, hakijoiden yhdenvertainen kohtelu ja tasapuolisuus, rakentamisen nopea aloitus sekä kilpailun edistäminen.

Oikaisuvaatimuksen alaisessa päätöksessä ostajatahona on toimija, jolla on pitkäaikainen ja kattava kokemus toimitilahankkeiden toteuttamisesta. Aiemmat ostajan toteuttamat toimitilahankkeet ovat rakentuneet sovitusti. Myyntipäätös perustuu huolelliseen valmisteluun ja neuvotteluihin ostajayhtiön suunnitelmista, aikataulusta sekä taloudellisesta kyvykkyydestä hankkeen toteuttamiseen. Ostajalla ei ole ennestään kaupungin luovuttamaa rakentamatonta tonttivarantoa Tampereella. Oikaisuvaatimuksen perusteissa esitetystä sopimuksen mukaisen rakentamisaikataulun epävarmuudesta poiketen kyseisellä yrityshankkeella on akuutti kiire saada rakentaminen käyntiin.

Kaupan kohteen hinnoittelu perustuu alueen yritystonttien yleiseen hintatasoon huomioiden asemakaavan mahdollistama käyttötarkoitus sekä tontin käytettävyys. Kaupan kohteen markkinahintaisuuden varmistamiseksi kaupungilla on vertailuluovutusten lisäksi käytössään kahden erillisen autorisoidun arvioitsijan laatimat vyöhykehintaselvitykset rakennusoikeuksien arvoista eri käyttötarkoituksille.

Kaupan kohteen alueen asemakaava on tullut voimaan 29.2.2016. Kaupan kohde on siitä lähtien ollut esillä julkisesti kaupungin yritystonttitarjonnassa noin kymmenen vuoden ajan.

Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Patricia Nikko:

Lakiasiasiyksiköllä ei ole huomauttamista asiassa.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, tontin ostaja, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen, Patricia Nikko, Kirsi Grönberg

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Asunto- ja kiinteistölautakunnan pöytäkirjanote
29.04.2026 § 66

§ 90

Oikaisuvaatimus asuntotontin 837-129-819-1 (Kaleva) vuokran kohtuullistamista koskevasta päätöksestä

TRE:4650/10.00.03/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja juristi Patricia Nikko, 0400 239 710, 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

Asunto- ja kiinteistölautakunta on 26.3.2026 § 50 tekemällään päätöksellä hylännyt Asunto-oy. Sammonkatu 39 –nimisen yhtiön tontin 837-129-819-1 vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen.

Asunto-oy. Sammonkatu 39 on jättänyt oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen mukaan käyttämätöntä rakennusoikeutta ei voi kokonaisuudessaan käyttää, eikä käyttämättömästä rakennusoikeudesta ole virallista laskelmaa. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusoikeudesta on saatu eri yhteyksissä eri tulkintoja. Yhtiö on myös sitä mieltä, että asemakaavan ajantasaisuuden arviointiin liittyy epävarmuustekijöitä, joten ei ole varmuutta, että käyttämätöntä rakennusoikeutta voitaisiin edes osittain käyttää. Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu vuokran kohtuullistamista hakemuksessa esitetyllä tavalla.

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 kohtuullistamishakemuksen mukaan tontin asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus on 4 600 k-m² ja käytetty rakennusoikeus 3 434 k-m². 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. Rakennusoikeudesta on näin ollen käytetty noin 76 %.

Vuokrasopimusta uudistettaessa vuonna 2020 on asemakaavan mukaiseksi rakennusoikeudeksi tulkittu 4 539 k- m²; vuokra on määritelty tämän mukaisesti.

Asemakaava on vuodelta 1955 eikä siihen ole merkitty rakennusoikeutta suoraan luvulla tai kertoimella. Rakennusoikeus on laskettavissa kaavaan merkityn rakennusalan ja kerrosluvun perusteella. Käytetty rakennusoikeus on laskettavissa/tulkittavissa rakennuslupa-asiakirjoista. Taloyhtiön ja kiinteistötoimen konsultin tulkinnat ovat lähes yhteneväiset, joten rakennusoikeuslaskelmien voidaan katsoa olevan luotettavat.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, ja sen hyödyntäminen voisi olla vähäisessä määrin mahdollista. Tontilla on kaksi kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala, joista toiselle on toteutettu yksikerroksinen rakennus, mutta toinen on toteuttamatta. Selvityksessä on todettu, 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.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti vuokralaisen tulee kustannuksellaan selvittää, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista. Oikaisuvaatimuksessa ja sen liitteissä ei ole esitetty mitään uutta tietoa/perustelua, miksei käyttämätöntä rakennusoikeutta voisi ainakin osin hyödyntää.

Oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Päätöksen liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Juristi Patricia Nikko:

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. Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös ei ole ollut lainvastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Asunto-oy. Sammonkatu 39, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus

2 Liite Akila 4.6.2026 Pöytäkirjan ote 26.03.2026 § 50

§ 91

Oikaisuvaatimus tontin 837-129-818-1 (Kaleva) vuokran kohtuullistamista koskevasta päätöksestä

TRE:4580/10.00.03/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja juristi Patricia Nikko, 0400 239 710, 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

Asunto- ja kiinteistölautakunta on 26.3.2026 § 49 tekemällään päätöksellä hylännyt Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo -nimisen yhtiön tontin 837-119-818-1 vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen.

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo on jättänyt oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen (§ 49) oikaisemista ja tontin maanvuokran kohtuullistamista hakemuksessa esitetyllä tavalla. Toissijaisesti oikaisuvaatimuksessa on vaadittu asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, koska asemakaavoituksen lausuntoa ei ole annettu yhtiölle tiedoksi eikä yhtiötä ole kuultu sen johdosta. Oikaisuvaatimuksen mukaan käyttämätöntä rakennusoikeutta ei voi kokonaisuudessaan käyttää ja sen osittainen hyödyntäminen perustuu käytännössä kiinteistötoimen konsultin esimerkinomaiseen ei-toteuttamiskelpoiseen ratkaisuun, eikä ratkaisun tosiasiallista toteuttamiskelpoisuutta ole tutkittu lainkaan. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusoikeudesta ja käytetystä kerrosalasta ei ole virallista yksiselitteistä tulkintaa. Yhtiön mielestä sitä olisi pitänyt kuulla päätöksessä mainitun asemakaavoituksen lausunnon johdosta.

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 kohtuullistamishakemuksen mukaan tontin asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus on 4 677 k-m² ja käytetty rakennusoikeus 3 601 k-m². Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus on hakijan ilmoittama 4 677 k- m² ja käytetty rakennusoikeus hieman suurempi eli noin 3 614 k- m². Rakennusoikeudesta on näin ollen käytetty noin 77 %.

Asemakaava on vuodelta 1955 eikä siihen ole merkitty rakennusoikeutta suoraan luvulla tai kertoimella. Rakennusoikeus on laskettavissa kaavaan merkityn rakennusalan ja kerrosluvun perusteella. Käytetty rakennusoikeus on laskettavissa /tulkittavissa rakennuslupa-asiakirjoista. Taloyhtiön ja kiinteistötoimen konsultin tulkinnat ovat lähes yhteneväiset, joten rakennusoikeuksien voidaan katsoa olevan luotettavat.

Todettakoon, että vuokrasopimusta uudistettaessa vuonna 2020 on asemakaavan mukainen rakennusoikeus tulkittu virheellisesti hieman pienemmäksi eli 4 272 k-m² ja vuokra on määritelty tämän mukaisesti. Vuokra peritään asunto- ja kiinteistölautakunnan 25.3.2020 § 38 tekemän päätöksen mukaisesti.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, ja sen hyödyntäminen voisi olla vähäisessä määrin mahdollista. Tontilla on kaksi kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala, joista toiselle on toteutettu yksikerroksinen rakennus, mutta toinen on toteuttamatta. Selvityksessä on todettu, 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.

Asian valmisteluun osallistuu kaupungilla kaikki tarvittavat yksiköt. Kaavoituksen lausunto on ollut osa tätä kaupungin sisäistä päätösvalmistelua. Kaavoituksen lausunto on kokonaisuudessaan kirjattu asunto- ja kiinteistölautakunnan päätökseen, ja on edellä olevan

mukainen. Asemakaavan pääosin toteutumisella tarkoitetaan sitä, että koko kaava-alue on pääosin toteutunut, ei kyseisen tontin toteutusta.

Kohtuullistamisen edellytyksenä on, että rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista. Jos hyödyntäminen on, edes osin, mahdollista, kohtuullistaminen ei tule kysymykseen. Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen ja asemakaavoituksen kannanoton perusteella käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen on mahdollista, joten vuokralainen ei ole oikeutettu vuokran kohtuullistamiseen.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti vuokralaisen tulee kustannuksellaan selvittää, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista. Toisin sanoen vuokralaisen velvollisuutena on todentaa kohtuullistamisen edellytysten täyttyminen. Oikaisuvaatimuksessa ja sen liitteissä ei ole esitetty mitään uutta tietoa/perustelua, miksei käyttämätöntä rakennusoikeutta voisi ainakin osin hyödyntää.

Oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Lausunnot

Juristi Patricia Nikko:

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. Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Oikaisuvaatimus 13.04.2026
(Verkkajulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 4.6.2026 Pöytäkirjan ote 26.03.2026 § 49

§ 92

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8834 toteuttamiseen liittyvä maankäyttösopimus Tampereen kaupungin ja tontin 837-6-4910-6 omistajien välillä

TRE:2508/10.00.03/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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 ***** välinen asemakaavan muutosehdotukseen nro 8834 liittyvä, 18.5.2026 ja 19.5.2026 allekirjoitettu ehdollinen maankäyttösopimus hyväksytään.

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

Perustelut

***** omistamalla tontilla 837-6-4910-6 on maanomistajan aloitteesta vireillä asemakaava nro 8834. Tontti on rakentamaton. Kaavamuutokseen sisältyy myös kaupungin omistama tontti 837-6-4910-5. Kaupungin omistama tontti on vuokrattu. Asemakaava-alue sijaitsee Huikkaan kaupunginosassa rajoittuen Ali-Huikkaantiehen, Kallioisenkatuun ja puistoon. Asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Asemakaavaehdotus on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 18.11.2025 § 304. Asemakaavan toteuttamiseen liittyvä maankäyttösopimus tulee olla hyväksyttynä ennen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätöskäsittelyä.

Asemakaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus muuttuu. Maankäyttösopimuksen kohteena olevan tontin 837-6-4910-6 käyttötarkoitus muuttuu asemakaavalla viljelystontin korttelialueesta (VT) asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR) ja asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Neuvottelujen pohjalta kiinteistötoimi yhdessä lakiasiainyksikön kanssa on laatinut päätöksen liitteenä olevan kaupungin ja maanomistajan välisen asemakaavaehdotukseen nro 8834 liittyvän 18.5.2026 ja 19.5.2026 allekirjoitetun ehdollisen maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksella sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta suoritetaan

rahana (114 560 euroa) ja maanluovutuksena (842 400 euroa).
Maankäyttösopimuksessa ei huomioida täydennysrakentamisen kannustimia.

Kaupunki ja maanomistaja ovat maankäyttösopimuksen yhteydessä allekirjoittaneet 13.5.2026 ehdollisen luovutuskirjan, jolla kaupungille luovutetaan määräala asemakaavan nro 8834 mukaista asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR).

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

Tiedoksi

Maanomistajat, Virpi Ekholm, Jani Kiiskilä, Heli Toukoniemi, Kirsi Grönberg, Patricia Nikko, Katarina Surakka, kitiatalous, Petri Kantola

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Maankäyttösopimus

§ 93

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8834 toteuttamiseen liittyvä luovutuskirja tontista 837-6-4910-6

TRE:2510/02.06.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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

Tampereen kaupungin ja ***** välinen, asemakaavamuutokseen nro 8834 liittyvä 13.5.2026 allekirjoitettu ehdollinen luovutuskirja hyväksytään.

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

Perustelut

***** (myöhemmin maanomistajat) omistaman tontin 837- 6-4910-6 alueella on maanomistajien hakemuksen perusteella vireillä asemakaavamuutos nro 8834. Asemakaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus muuttuu.

Kaavahakemuksen kohteena olevan tontin käyttötarkoitus muuttuu asemakaavalla viljelystontin korttelialueesta (VT) asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR) ja asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Osana maankäyttösopimuskorvausta kaupunki saa asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AKR) määräalan, joka muodostaa asemakaavamuutoksen mukaisen tontin 19. Neuvottelujen pohjalta on kiinteistötoimi yhdessä lakiasiainyksikön kanssa laatinut liitteen mukaisen kaupungin ja maanomistajien välisen 13.5.2026 allekirjoitetun ehdollisen luovutuskirjan. Luovutettavan määräalan arvo on 842 400 euroa.

Kaupunki ja maanomistaja ovat luovutuskirjan yhteydessä allekirjoittaneet ehdollisen maankäyttösopimuksen, jolla maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 8834 aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Toimivalta: Hallintosäntö 21 § 2 mom. kohta 2) alle 2 000 000 euron arvoisten maa- ja vesialueiden hankkimisesta, myymisestä tai muusta luovuttamisesta.

Tiedoksi

Maanomistajat, Virpi Ekholm, Jani Kiiskilä, Heli Toukoniemi, Kirsi Grönberg, Patricia Nikko, Katarina Surakka, kitiatalous, Petri Kantola

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Luovutuskirja (allekirjoittamaton)

2 Liite Akila 4.6.2026 Luovutuskirja (allekirjoitettu, ei saavutettava)

§ 94

Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8523 liittyvä toteutussopimus Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n ja Tampereen kaupungin välillä

TRE:2639/10.00.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttivastaava Jori Alanko, puh. 041 730 1457, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Liitteenä oleva Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n ja Tampereen kaupungin välinen asemakaavamutokseen nro 8523 liittyvä, 11.5.2026 allekirjoitettu ehdollinen toteutussopimus hyväksytään.

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

Perustelut

Sopimusalue sijaitsee Lukonmäen kaupunginosassa Turtolankadun ja Pyykkiojankadun risteyksessä. Sopimusalue käsittää Tampereen opiskelija-asunnot sr:n hallinnoimat, kaupungin omistamat tontit 6318-1 ja 6319-1 sekä kaupungin omistamia yleisiä katu-, lähivirkistys-, suojaviher- ja puistoalueita. Tonteilla 837-61-6318-1 ja 837-61-6319-1 sijaitsee nykyään Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n luhtitaloja ja pienkerrostaloja.

Kehitettävä alue sijaitsee Lukonmäen kaupunginosan laadukkaiden ja kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella. Alueelle toteutuu opiskelija-asumista mahdollistavaa rakentamista, sekä omistusasumista ja pientalotontteja. Hanke tukee kaupunkistrategian mukaista kestävä kasvua tuottamalla täydennysrakentamista tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle.

Toteutussopimuksen mukaisesti kaupunki vuokraa Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:lle ja sen osoittamalle taholle pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla asuinkortteleista 12 581 rakennusoikeuden kerrosneliometriä asumiseen. Kaupungin omaan luovutukseen tulee 3219 rakennusoikeuden kerrosneliometriä sisältäen syntyvät pientalotontit.

Toteutussopimuksella sovitaan mm. rakennusoikeuden, kaavoitus- ja johtosiirtokustannusten sekä toteuttamisen periaatteista. Neuvottelujen pohjalta on kiinteistötoimi yhdessä lakiasiainyksikön kanssa laatinut tämän liitteen mukaisen Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n ja

Tampereen kaupungin välisen, asemakaavamuutokseen nro 8523 liittyvän, 11.5.2026 allekirjoitetun ehdollisen toteutussopimuksen.

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

Tiedoksi

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr, kitiatalous, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Jori Alanko, Patricia Nikko, Kirsi Grönberg, Raija Mikkola

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Toteutussopimus

§ 95

Asunto Oy Peltolamminkulma -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-323-5954-4 (Peltolampi) vuokrasuhteen uusiminen

TRE:2680/10.00.03/2026

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

Asunto Oy Peltolamminkulma -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0156480-1) vuokratun tontin 837-323-5954-4 vuokrasuhde uusitaan uudella vuokrasopimuksella 60 vuoden ajaksi (1.11.2026 – 31.10.2086).

Tontin 837-323-5954-4 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.11.2026 alkaen 3 060,44 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

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

Perustelut

Asunto Oy Peltolamminkulma -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna Peltolammin kaupunginosasta tontti 837-323-5954-4.

Tontin 837-323-5954-4, Peltolamminkatu 2, pinta-ala on 13 368 m² ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 6 171 k-m². Tontin vuokra vuonna 2025 oli 23 386 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.10.2026. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas uusimaan vuokrasuhteen.

Tontti 837-323-5954-4 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, joten vuokrasuhteen uusimiselle ei ole estettä.

Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin kaupunginvaltuuston 9.2.2026 § 25 hyväksymiä asunto- ja maapolitiikan linjauksia (2026-2029) noudattaen ja asunto- ja kiinteistölautakunnan 26.3.2026 § 48 hyväksymät uudet sopimusehdot huomioiden.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 71 584 euroa (pääoma-arvo 1 789 590 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 060,44 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 290 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2339 pistettä/v. 2025).

Vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vuokraaikana 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla Pirkanmaan vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä (ent. Pirkanmaan asuntohintaindeksi) (2020=100).

Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 60 vuodella 31.10.2086 asti.

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 Peltolamminkulma, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

§ 96

Luovutusehtojen vahvistaminen tontille 837-330-6276-2 (Lahdesjärvi) ja tontin varaaminen Primus-kodit Oy:lle

TRE:2773/10.00.03/2026

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

Tontille 837-330-6276-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 374,95 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 32 160 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n 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.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-330-6276-2 varataan Primus-kodit Oy:lle (Y- tunnus 0954271-1) 1.7.2026 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.12.2026 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 30.6.2027 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Varausajalta peritään vuokraa 1 340 euroa kuukaudessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä.

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

Perustelut

Tampereen kaupungin asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti yleisten tonttihakujen ja/tai -kilpailujen kautta. Tonttihauissa vapaaksi jääneet tontit siirretään jatkuvaan hakuun. Tontit on yleisten tonttihakujen tapaan tarkoitettu ennen kaikkea rakennusliikkeille, joiden päätoimialana on asuinrakentaminen sekä rakennuttajille ja sijoitusyrityksille.

Jatkuvan haun sivut on päivitetty viimeksi 12.3.2026. Tontteja oli tarjolla Haukiluomasta, Ikurista, Kämmenniemestä, Lakalaivasta, Lahdesjärveltä (Västingimäki), Linnainmaalta, Multisillasta, Niemenrannasta, Ojalasta, Ristimäestä, Tesomajärveltä ja Vuoreksesta.

Kaupungin nettisivuilla on kerrottu, että hakemuksia käsitellään saapumisjärjestyksessä. Käsitelyssä otetaan huomioon 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.

Lahdesjärvellä sijaitsevaan tonttiin 837-330-6276-2 on tullut hakemus 17.4.2026 Primus-kodit Oy:ltä. Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

Tontti sijaitsee Lahdesjärvellä asemakaavan nro 8587 ns. b-alueella, josta on tähän mennessä vuokrattu yksi ja varattu yksi tontti valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon.

Tontille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti, ja varata tontti Primus-kodit Oy:lle hankkeen suunnittelua varten 1.7.2026 alkaen.

Kyseinen tontti on asuinrakennusalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 6 110 m² ja asuinrakennusoikeus 2 400 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 32 160 euroa (pääoma-arvo 804 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 374,95 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 335 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2339 pistettä/v. 2025). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-330-6276-2 tulisi varata Primus-kodit Oy:lle 1.7.2026 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.12.2026 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 30.6.2027 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 340 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

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 perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Vuores Palvelu

Tampereen kaupunki on perustanut Vuores Palvelu Oy -nimisen yhtiön valokuituun perustuvan alueellisen tietoliikenneverkon toteuttamista ja toimintaa varten. Palveluyhtiö järjestää myös alueen kiinteistöjen ylläpitopalveluita. Västingimäki on palveluyhtiön toimialuetta (tietoverkon IV-rakennusvaihe) Tampereen kaupungin, yhtiön ja osakkaiden väliseen sopimukseen sekä yhtiöjärjestykseen pohjautuen. Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n 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

Jätteiden lähikeräys

Jätehuolto järjestetään lähikeräysjärjestelmän avulla. Lähikeräyspisteitä sijoitetaan keskusalueilla AKR-tonteille (keräyspisteet on suunniteltava korttelisuunnitelmissa) ja pientaloalueilla mahdollisuuksien mukaan alle 200 m etäisyydelle asuintaloista.

Pientaloalueiden jätteiden lähikeräyspisteiden sijoituspaikat on merkitty kaavaan, mutta kerrostalokortteleissa lähikeräyspiste voi palvella useampia lähikortteleita ja sen sijoitus suunnitellaan korttelisuunnittelun yhteydessä, yhteistyössä myös jätehuollon toimijan kanssa.

Hiilijalanjäljen raja-arvo

- Vuosina 2026–2028 kaupunki edellyttää tontinluovutuksessa asuinkerrostaloille elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvoa 14,4 kg CO₂e /m²/a (kansallisia raja-arvoja 10 % tiukempi raja-arvo).
- Vuodesta 2029 alkaen kaupunki edellyttää tontinluovutuksessa asuinkerrostaloille elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvoa 12 kg CO₂e /m²/a (sama kuin kansallinen raja-arvo).

Hiilijalanjäljen laskenta tulee toteuttaa ennen tontinluovutusta (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa) valtioneuvoston asetuksen ja ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-330-6276-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

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

Primus-kodit Oy, Vuores Palvelu Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

§ 97

Vuoreksen tontinluovutusehtojen päivittäminen putkikeräykseen liittymisen osalta

TRE:2908/10.00.03/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tiimipäällikkö Satu Jauhiainen, puh. 040 457 3153, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Putkikeräysjärjestelmää koskevista sopimusehdoista luovutaan uusissa Vuoreksen alueen maanvuokrasopimuksissa ja kiinteistöjen kauppakirjoissa.

Perustelut

Vuoreksen alueella on ollut käytössä jätteille tarkoitettu putkikeräysjärjestelmä. Kiinteistöillä on ollut asemakaavan mukainen velvoite liittyä jätehuollon putkikeräysjärjestelmään, ja kaupungin tontinluovutusehdoissa on ollut putkikeräystä koskevia sopimusehtoja.

Vuoreksen alueella toiminut Pirkan Putkikeräys Oy on 24.4.2026 asetettu selvitystilaan ja selvitystila on alkanut 1.5.2026. Yhtiön operoiman putkikeräysjärjestelmän käyttö on päätynyt 1.5.2026 eli samanaikaisesti selvitystilaan asettamisen kanssa. Putkikeräysjärjestelmän käyttö on estetty ja sen käyttö on päätynyt. Alueen jätehuolto on järjestetty Pirkanmaan Jätehuollon lähikeräyspisteillä 1.5.2026 alkaen.

Kaupungin vuokrauksissa sekä myynneissä käytettävien sopimus pohjien putkikeräystä koskevat sopimusehdot ovat tulleet jätehuollon muutoksen myötä tarpeettomiksi. Tulevissa sopimuksissa ei enää veloiteta vuokralaisia ja ostajia lunastamaan jätehuollon keräys- ja noutopalveluja tuottavan putkiyhtiön osakkeita, allekirjoittamaan liittymisvahvistusta sitoutumisesta osakassopimukseen eikä allekirjoittamaan keräys- ja noutopalvelun käyttöä ja palvelutasoa määrittelevää liityntäsopimusta ja maksamaan sen mukaisia maksuja. Myöskään vuokralainen ei ole velvollinen enää luovuttamaan putkikeräysjärjestelmään perustuvan jätehuollon yhteiskeräyspaikaksi aluetta tontilta.

Toimivalta: Hallintosäännön 21 §:n 2 momentin 2) ja 3) kohdan perusteella asunto- ja kiinteistölautakunta päättää alle 2 000 000 euron arvoisten maa- ja vesialueiden myymisestä tai muusta luovuttamisesta sekä maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi

Kiinteistötoimi, Patricia Nikko