

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 190

Asuntotontin 837-113-453-16 (Ratina) ja määräosan tontista 837-113-453-19 varaaminen Skanska Talonrakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:4632/10.00.03/2025

Valmistelija / 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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Tontti 837-113-453-16 ja 4400/22000 suuruinen määräosa tontista 837-113-453-19 varataan Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2025 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2026 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 30.9.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista ja määräosasta tehdään kauppa.

Varausajalta tontista 837-113-453-16 ja 4400/22000 suuruudesta määräosasta tontista 837-113-453-19 peritään vuokraa yhteensä 7 833 euroa kuukaudessa.

Varausmaksu huomioidaan osana kauppahintaa. Varausmaksulle ei makseta korkoa. Mikäli kauppa ei tontin varaajasta johtuvista syistä toteudu, ei varausmaksuja palauteta.

Ennen kaupan 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 kiinteistötoimi järjesti 3. – 27.6.2025 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista yksi oli 113 eli Ratinan kaupunginosassa, viisi oli 124 eli Nekalan kaupunginosassa, kuusi Lahdesjärvellä ja neljä Lakalaivassa.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, mitkä tonteista olivat haettavissa vapaarahoitteiseen ja mitkä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: valtion tukema pitkä/lyhyt korkotuki, kuntakonsernin oma valtion tukemaa vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto. Nekalan ja Ratinan tontit olivat haettavana myytäväksi tarjousten perusteella. Muut tontit ovat vuokratontteja.

Hakuaikana asuntotontteihin jätettiin hakemuksia seuraavasti: Lahdesjärven vuokrattaviin tontteihin 12 hakemusta ja Lakalaivan tontteihin yksi hakemus. Nekalan tontteihin tuli kaksi tarjousta ja Ratinan tonttiin viisi tarjousta.

Ratinassa haettavana ollut tontti sijaitsee asemakaavamuutoksen nro 8615 mukaisella alueella (Voimakatu 11, 17 ja 19, Tampereen valtatie 20 ja 22). Asemakaavalla mahdollistetaan Ratinan rakentamattoman alueen toteutuminen uusin asuinrakennuksin. Tampereen valtatie varteen ja Voimakadun puolelle on asemakaavassa osoitettu liiketiloja. Uuden asuinkorttelin pysäköinti sijoittuu pihakannen alle (AH-10 tontille), jolle ajo on Tampereen valtatie alla olevasta kiertoliittymästä. Vanhat punatiiliset arvorakennukset huomioidaan osana kokonaisuutta. Muuntamotorni säilytetään asuinkorttelin korttelipihalla ja se saneerataan asukkaiden yhteiskäyttöiseksi korttelitaloksi.

Haettavana ollut tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) oleva tontti 837-113-453-16, johon liittyy 4400/22000 suuruinen määräosa AH-10 (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) tontista 837-113-453-19 ja tontilla olevasta muuntamorakennuksesta. Hakumateriaalissa oli kerrottu, että tontti ja määräosa myydään tarjousten perusteella yhdelle toimijalle/useamman toimijan yhteenliittymälle.

Korkeimman tarjouksen teki Skanska Talonrakennus Oy:

- 837-113-453-16, 4 700 000 euroa
- määräosa tontista 837-113-453-19, yksi euro.

Kiinteistötoimi esittää tontin ja määräosan varaamista tarjouksen tekijälle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti hankkeen suunnittelua varten 1.10.2025 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2026 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 30.9.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista ja määräosasta tehdään kaupat. Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan varausajalta peritään vuokraa, joka vastaa 50 % tämänhetkisestä vuosivuokrasta (vastaava taso myyntitonteilla). Tarjottujen kauppahintojen perusteella tontin 837-113-453-16 ja 4400/22000 suuruisen määräosan tontista 837-113-453-19 varausajan vuokraksi saadaan yhteensä 7 833 euroa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Varausmaksu huomioidaan osana kauppahintaa. Varausmaksulle ei makseta korkoa. Mikäli kauppa ei tontin varaajista johtuvista syistä toteudu, ei varausmaksuja palauteta.

Lopulliset kauppaehdot vahvistaa kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

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.

Muuntamorakennus

Kaupungin luovuttamalla alueella sijaitsevan muuntamorakennuksen hallintaoikeus jää kaupungille, kunnes AL-korttelin rakentaminen alkaa asemakaavamuutoksen 8615 alueella. Rakentajan tulee ilmoittaa kaupungille rakentamisen aloittamisesta vähintään 3 kuukautta ennen. Kaupungilla on oikeus vuokrata rakennusta edelleen ja pitää siitä mahdollisesti saadut vuokrat hallintaoikeuden siirtymiseen saakka.

Kunnallistekniikan toteuttaminen

Tontin 837-113-453-16 haltija on velvollinen rakentamaan kustannuksellaan tontin 837-113-453-16 osalla Tampereen valtatie etelänpuoleisen kevyen liikenteen väylän ja viherkaistan kaupungilla hyväksytyjen katusuunnitelmien mukaisesti. Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan väylän valaistuksen, mutta tontinomistaja on velvollinen toteuttamaan em. velvoitteet omistamansa tontin edustan osalta. Kulku tontille tapahtuu pääosin Tampereen valtatie maanalaisen kiertoliittymän kautta. Maanalaisen kulkuyhteyden osalta korttelin tontit 14-20 sopivat erikseen em. kulkuyhteyden rakentamisesta ja käytönaikaisesta kustannusjaosta.

Asemakaavamuutoksen nro 8615 mukainen kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin erikseen hyväksymien suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti. Asemakaavamuutoksessa 8615 Por-1 merkinnällä osoitettujen alueiden toteuttamisesta ja kunnossapidosta vastaavat kunkin tontin omistajat kustannuksellaan. Toteuttamisessa ja kunnossapidossa on noudatettava kaupungin ohjeistusta ja laatutasoa pintamateriaalien osalta. Asemakaavamuutoksessa 8615 Por-2 merkinnällä osoitetun alueen toteuttamisesta ja kunnossapidosta vastaavat tonttien 837-113-453-18 ja 20 omistajat tai haltijat kustannuksellaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Haussa ollut tontti on osa laajempaa kokonaisuutta, mikä vaatii tulevalta toteuttajalta sitoutumista korttelikokonaisuuden yhteiseen suunnittelu- ja toteutusaikatauluun sekä korttelin yhteisten alueiden ja rakenteiden toteuttamiseen kustannuksineen erikseen laadittavien sopimusten ja suunnitelmien mukaisesti.

Rasitesopimus

Kaavamuutoksen mukaisen korttelin kaikki autoliikenne pl. huoltoajo tulee menemään rakennetun maanalaisen kiertoliittymän sekä rakennettavan maanalaisen kulkuyhteyden kautta. Näiden rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyen on 3.10.2022 allekirjoitettu rasitesopimus.

YIT:lle vuokrattu alue

YIT Housing Oy on vuokrannut tontin 837-113-453-16 ja osan tontista 19 väliaikaiseksi pysäköintialueeksi yhden kuukauden irtisanomisajalla.

Hakumateriaalissa oli liitteenä korttelin tonttien 14, 15 ja 17 toteuttajan YIT Housing Oy:n laatimat korttelikokonaisuuden toteuttamiseen liittyvät seuraavat sopimus- ja suunnitelmaluonnokset:

- Hallinnanjakosopimus 453 tontti 19 (AH-10)
- Yhteisjärjestelysopimus tontit 14-20
- Voimakadun ajoyhteyden, pysäköintihallin ja yhteispihan kehitys- ja toteutussopimus
- Voimakadun korttelitalon kehitys- ja toteutussopimus
- Hallinnointiyhtiön perustamissopimus
- Hallinnointiyhtiön yhtiöjärjestys
- Hallinnointiyhtiön osakassopimus
- Korttelin yleissuunnitelma

Tontin 16 haltijan on sitouduttava edellä mainittujen sopimusluonnosten ja suunnitelmien periaatteisiin.

Maaperä

Alueella on tutkittu ja kunnostettu pilaantuneita maita. Haettavan tontin alueelle tullaan tekemään lisätutkimuksia pilaantuneisuuden tarkemmaksi selvittämiseksi ennen tontin lopullista luovuttamista. Mikäli tontilla todetaan pilaantuneita maita, kunnostetaan ne tontin rakentamisen yhteydessä ja asiasta sovitaan ostajan kanssa. Tällöin kaupunki vastaa pilaantuneista maista aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista hankkeelle, kuten kauppakirjassa sovitaan.

Energiatehokkuus

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hiilijalanjälki

Tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

Ennen kaupan tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä.

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

Skanska Talonrakennus Oy, muut tarjoajat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite 1 Akila 11.9.2025 Ostotarjousten avauspöytäkirja 30.6.2025

2 Liite 2 Akila 11.9.2025 Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta 2023

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 16.9.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 18.9.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

18.09.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§190

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.