

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 12

### Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8628 toteuttamiseen liittyvä vaihtokirja kaupungin ja Espoon Sinfonian välillä

TRE:4895/02.06.02/2024

Valmistelija / lisätiedot:  
Salmi Pekka

#### Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 040 020 5044 ja kehityspäällikkö Jani Kiiskilä, puh. 050 350 3029, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Lakiasiaintohtaja Laura Klami, puh. 040 543 2285, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

#### Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Liitteenä oleva Tampereen kaupungin ja Espoon Sinfonian välinen, asemakaavamutokseen nro 8628 liittyvä, 21.11.2024 allekirjoitettu ehdollinen vaihtokirja hyväksytään.

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

#### Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle ja kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

#### Perustelut

Peltolammin keskustan alueelle on laadittu kaavamuuotos nro 8628, joka on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 28.5.2024 § 145. Asemakaava nro 8628 on ensimmäinen osa kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukaista uutta aluekeskusta. Maankäytön muutoksen tavoitteena on toteuttaa yleiskaavaa kehittämällä kokonaisratkaisu Lakalaivan aluekeskuksen rakenteelle. Maankäytön muutoksella sovitetaan yhteen alueen palvelu-, toimitila- ja asuinrakentaminen sekä liikenne- ja viherverkostot. Alueen kehittäminen toteutetaan vaiheittain.

Asemakaava nro 8628 mahdollistaa alueelle hyvinvointikeskuksen, liikerakennuksen ja asuinrakentamista. Kaupunki toteuttaa hyvinvointikeskukseen Y-tontille päiväkodin, koulun, nuorisotilat ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

kirjaston. Asunto Oy Espoon Sinfonian (jäljempänä yhtiö) ja Lujatalo Oy:n tarkoituksena on toteuttaa KM-tontille liikerakennus, josta kaupunki vuokraa koulun liikuntatilat ja kirjastoauton tilat, lisäksi rakennukseen on tarkoitus sijoittaa päivittäistavaramyymälä, pienliiketilaa sekä sosiaali- ja terveystilavarojen tiloja.

Ennen asemakaavan vireilletuloa on kaupungin, yhtiön ja Lujatalon välillä tehty yhteistyösopimus, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.10.2020 § 404. Yhteistyösopimuksen jatkaminen on hyväksytty kaupunginhallituksessa 18.12.2023 § 524. Sopimusalue sijaitsee Peltolammin kaupunginosassa Automiehenkadun ja Lempääläntien risteyksen eteläpuolella, noin viiden kilometrin päässä Tampereen keskustasta. Sopimusalue käsittää yhtiön omistaman tontin 837-320-6035-1 ja kaupungin omistamia yleisiä katu-, lähivirkistys-, suojaviher- ja puistoalueita ja yleiseen pysäköintiin osoitetun LP-3 -tontin. Tontilla 6035-1 sijaitsee olemassa oleva teollisuusrakennus. Sopimusalue on kooltaan pienempi kuin asemakaavan suunnittelualue.

Asemakaavaehdotuksen tultua nähtäville tulee tehtäväksi toteutus sopimus ja/tai maankäyttösopimus sekä tarvittaessa muita sopimuksia asemakaavan toteuttamisen mahdollistamiseksi. Tässä asemakaavahankkeessa toteutus sopimuksella on sovittu mm. maanomistusten jakautumisesta kaava-alueella yhteistyösopimukseen perustuen, KM-tontin rakentamisen aikataulusta, kaupungin vuokraamien tilojen vuokran määräytymisestä, rakennusoikeuden ja pysäköinnin kustannusvastuista, kaavoitus- ja johtosiirtokustannuksista sekä toteuttamisen periaatteista. Kaupungin, yhtiön ja Lujatalo Oy:n välillä on allekirjoitettu 21.11.2024 erillinen ehdollinen toteutus sopimus, jonka asunto- ja kiinteistö lautakunta on hyväksynyt 28.11.2024. Kaupungille tulee asuinkorttelialueiden (AK) rakennusoikeudesta 34 400 rakennusoikeuden kerrosneliometriä ja yhtiölle tulee 22 800 rakennusoikeuden kerrosneliometriä. Kaupungin omistukseen tulevat lisäksi yleisten alueiden korttelialue (Y), sopimusalueen yleiset alueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat korttelialueet (ET-2 ja ET-15). Yhtiö saa asuinrakennusoikeuden lisäksi liikerakennusten- (KM) ja pysäköintikorttelialueen (LPA) omistuksen.

Asemakaavamuutokseen nro 8628 liittyen on myös allekirjoitettu 21.11.2024 kaupungin ja yhtiön välillä erillinen ehdollinen maankäyttösopimus, jonka asunto- ja kiinteistö lautakunta on hyväksynyt 28.11.2024. Kaupunki saa maankäyttösopimus korvausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksia varten 3 043 275 euroa. Maankäyttösopimus korvaus maksetaan kahdessa vaiheessa. Mikäli liikerakennusten korttelialue ei toteudu toteutus sopimuksessa sovitulla tavalla, siirtyy liikerakennuksen kortteli kaupungin omistukseen osana maankäyttösopimus korvausta erillisellä kiinteistönkaupalla. Kaupan toteutuessa yhtiö ei maksa liikekorttelin arvon mukaista osaa maankäyttösopimuksen mukaisesta korvauksesta, vaan kaupunki saa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

maankäyttösopimuskorvauksena liikerakennuskorttelin omistuksen ja hallinnan. Tällä varmistetaan liikerakentamisen korttelialueelle tulevien kaupungin toimintojen toteutuminen.

Edellä kerrottujen sopimusten lisäksi asemakaavan toteuttaminen edellyttää maanomistuksen järjestelyä asemakaavan edellyttämällä tavalla, joka toteutetaan maanvaihtoina kaupungin ja yhtiön välillä liitteenä olevan vaihtokirjan mukaisesti. Ehdollisella kaupungin ja yhtiön välisellä, 21.11.2024 allekirjoitetulla vaihtokirjalla järjestetään maanomistus siten, että toteutussopimuksessa osapuolille määriteltyjen rakennusoikeuksien mukaiset kiinteistöt voidaan muodostaa. Neuvottelujen pohjalta on kiinteistötoimi yhdessä lakiasiainyksikön kanssa laatinut tämän päätösehdotuksen liitteenä olevan asemakaavamuutokseen nro 8628 liittyvän ja 21.11.2024 allekirjoitetun ehdollisen vaihtokirjan.

Ehdollisessa vaihtokirjassa kaupungin luovuttamien maa-alueiden arvo on 2 460 500 euroa ja yhtiön luovuttamien maa-alueiden arvo on 7 822 500 euroa. Maa-alueiden vaihtoarvojen erotuksena kirjataan 5 362 000 euroa pysyviin vastaaviin. Yhteistyösopimuksessa ja edelleen sen pohjalta tehdyssä toteutussopimuksessa on sovittu asemakaavamuutoksessa muodostuvan rakennusoikeuden jakautumisesta sopimusalueella sopijaosapuolten hallitsemien pinta-alojen suhteessa. Rakennusoikeuden jakautuessa pinta-alojen suhteessa välirahaa ei makseta, vaikka asemakaavamuutoksen mukaiset arvot eivät luovutusten osalta vastaa toisiaan. Saatujen rakennusoikeuksien arvojen välinen erotus sopimusalueella on huomioitu toteutussopimuksessa, jonka mukaisesti yhtiö maksaa rakennusoikeuksien arvojen erotuksesta 475 071 euroa tasinkona kaupungille.

Asemakaavan nro 8628 osalta kaupunki saa maankäyttösopimuskorvauksena 3 043 275 euroa, toteutussopimuksen mukaisen rakennusoikeuden tasinkona noin 475 071 euroa ja vaihtokirjan mukaisena arvojen erotuksena kirjataan pysyviin vastaaviin 5 362 000 euroa. Kaupungin omistukseen tulevien asuinkerrostalotonttien markkina-arvo on noin 14,1 milj. euroa, mikäli ne luovutetaan vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

Välittömät kaupungille aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 8,3 milj. euroa. Lisäksi kaupunki rakentaa asemakaava-alueelle osana hyvinvointikeskusta päiväkodin, koulun, nuorisotilat sekä vuokraa koulun liikuntatilat ja kirjastoauton tilat liikerakennuksesta. Kaupungin taseeseen tulevien julkisten rakennusten kustannusarvio on talousarviossa hyväksytyyn talonrakennusohjelman mukaisesti 31 550 000 euroa.

#### **Tiedoksi**

Espoon Sinfonia, kitiatalous, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Jani Kiiskilä, Mikko Rantanen, Kirsi Grönberg, Ilkka Kotilainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

1 Kh 13.1.2025 Vaihtokirja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§12

## **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)