Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 137

Luovutusehtojen vahvistaminen tontille 837-309-5312-4 (Taatala) ja tontin varaaminen Tampereen Kotilinnasäätiö sr lle

TRE:3533/10.00.03/2026

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
Tontille 837-309-5312-4 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 072,25 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 25 080 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (400 euroa/k-m2) ja ARA-hinnan (285 euroa/k-m2) välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan asunto- ja kiinteistölautakunnan 26.3.2026 § 48 hyväksymiä ehtoja.

Tontti 837-309-5312-4 varataan Tampereen Kotilinnasäätiö sr:lle (Y-tunnus 0155582-5) 1.10.2026 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2027 asti. Tampereen Kotilinnasäätiö sr:n erillisestä pyynnöstä varausta voidaan jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.9.2028 asti edellyttäen, että

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

varausajan vuokra mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Varausajalta peritään vuokraa 1 045 euroa kuukaudessa.

Viimeistään varausajan päättyessä tontti vuokrataan erillisestä pyynnöstä Tampereen Kotilinnasäätiö sr:lle asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä Tampereen Kotilinnasäätiö sr:n tulee esittää asunto- ja maapolitiikan linjausten sekä tämän päätöksen mukaiset tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmälle.

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

Esteellisyys
Reeta Ahonen ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 5) kohdan perusteella. Ahonen poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perustelut
Tampereen Kotilinnasäätiö sr on pyytänyt saada vuokrata Taatalan kaupunginosassa sijaitsevan tontin 837-309-5312-4.

Hakemuksen mukaan Tampereen Kotilinnasäätiö sr tulee rakennuttamaan tontille omaan taseeseen kaavan mukaisen kehitysvammaisille tarkoitetun palvelutalon. Hanketta on suunniteltu yhdessä Amodus Oy:n ja kehitysvammaisten asumispalveluita tarjoavan operaattorin Sofiakylä Oy:n kanssa.

Hankkeeseen tullaan hakemaan Varken investointiavustusta sekä 40 vuoden korkotukilainaa.

Hakemuksen mukaan kohteen asemakaavan käyttötarkoituksen muuttamiseen vanhushoivasta kehitysvammapalveluihin tullaan hakemaan vähäinen poikkeama tai poikkeamislupapäätös. Säätiön mukaan kyse on kehityshankkeesta, jossa kehitysvammaisille tarkoitetut asunnot on mahdollista muuttaa vanhushoiva-asunnoiksi.

Kyseessä oleva tontti sijaitsee asemakaavan nro 7415 mukaisella alueella Taatalan kaupunginosassa. Kaavamuutoksella Koivistontien eteläpuolella olevasta puistosta on muodostettu vanhustentalokortteliin nro 5312 liittyvä tontti nro 5312-4, joka on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi vanhusten asuntoja varten. Tässä yhteydessä vanhusten asunnoilla tarkoitetaan ikäihmisten asumispalveluja.

Tampereen kaupungin asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti yleisten tonttihakujen ja/tai -kilpailujen kautta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten (2026-2029) mukaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamiseksi kaupunki voi luovuttaa neuvottelumenettelyllä tontteja kaupunkikonsernin vuokra-asuntotoimijoille. Neuvottelumenettelyllä voidaan luovuttaa tontteja myös muille kuin kaupunkikonserniin kuuluville asuntoyhteisöille. Tällainen tilanne voi olla esim. kohtuuhintaisten asuntojen tuotannon varmistaminen asuntoja tuottavien säätiöiden, kuten TOAS, Y-säätiö, Kotilinnasäätiö ja Tammenlehväsäätiö, toimesta, joiden säännöt edellyttävät tuotettujen asuntojen kohtuuhintaisuutta.

Tampereen Kotilinnasäätiö sr on yleishyödyllinen yhteisö, joka vuokraa asuntoja eläkeläisille ja ikääntyville ihmisille. Sääntöjensä mukaan säätiö voi myös ylläpitää palveluasuntoja ja -keskuksia sekä vuokrata tiloja sosiaalista asuntolatoimintaa harjoittaville yhteisöille. Säätiö voi toteuttaa tarkoitustaan myös kaikilla muilla tarkoitusta välittömästi edistävillä toimintamuodoilla.

Tässä vaiheessa tontille tulisi asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti vahvistaa luovutusehdot ja varata tontti Tampereen Kotilinnasäätiö sr:lle hankkeen suunnittelua varten 1.10.2026 alkaen.

Asuinkerrostalojen (AKS) korttelialuetta olevan tontin pinta-ala on 3 377 m2 ja rakennusoikeus 2 200 k-m^2.

Taatala sijaitsee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) (entinen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)) aluejakokartassa ns. kolmosvyöhykkeellä, joten tontin vuokran hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 285 euron kerrosneliömetrihintaa. Tontin vuosivuokraksi saadaan 25 080 euroa (pääoma-arvo 627 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 072,25 euroa.

Hinnoittelussa on käytetty 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2339 pistettä/v. 2025). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (400 euroa/k-m^2) ja ARA-hinnan (285 euroa/k-m^2) välisen erotuksen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan asunto- ja kiinteistölautakunnan 26.3.2026 § 48 hyväksymiä ehtoja.

Tontti 837-309-5312-4 varataan Tampereen Kotilinnasäätiö sr:lle (Y-tunnus 0155582-5) 1.10.2026 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2027 asti. Tampereen Kotilinnasäätiö sr:n erillisestä pyynnöstä varausta voidaan jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.9.2028 asti edellyttäen, että varausajan vuokra mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 045 euroa kuukaudessa.

Viimeistään varausajan päättyessä tontti vuokrataan erillisestä pyynnöstä Tampereen Kotilinnasäätiö sr:lle asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Pirkanmaan hyvinvointialueelta saadun kannanoton mukaan Pirkanmaan hyvinvointialue ei sitoudu hankkeeseen eikä ohjaa mahdollisen hankkeen suunnittelua. Pirkanmaan hyvinvointialueen kannanotto on päätöksen liitteenä.

Luontoselvitys

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi on teettänyt luontoselvityksen Taatalan kiinteistölle 837-309-5312-0004. Luontoselvityksen tavoitteena oli tuottaa tietoa kiinteistön luontoarvoista, jotta voidaan arvioida, onko alueella voimassa olevan, vuonna 1997 hyväksytyn asemakaavan mukainen rakentaminen toteutettavissa.

Luontoselvitykseen sisältyi liito-oravaselvitys, kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, sekä arvio alueen soveltuvuudesta huomionarvoisten hyönteisten elinympäristöksi. Selvitys on päätöksen liitteenä.

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 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä valtioneuvoston asetuksen ja ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti.

Energiatehokkuus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä Tampereen Kotilinnasäätiö sr:n tulee esittää asunto- ja maapolitiikan linjausten sekä tämän päätöksen mukaiset tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmälle.

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
Tampereen Kotilinnasäätiö sr, Pirkanmaan hyvinvointialue, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite Akila 10.9.2026 Luontoselvitys
2 Liite Akila 10.9.2026 Pirkanmaan hyvinvointialueen kannanotto

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 15.9.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 15.9.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
15.09.2026

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§137

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

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 vaaditaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tehdään ensisijaisesti Tampereen kaupungin asiointipalvelussa osoitteessa https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa.

Oikaisua voi kuitenkin vaatia myös postitse, sähköpostitse tai tuomalla kirjelmän kaupungin kirjaamoon.

Tampereen kaupungin yhteystiedot:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14 - 16 C, PL 487
33101 Tampere
sähköposti: 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, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä, saantitodistukseen tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana tai kun todisteellisesti sähköisesti tiedoksiannettu päätös on vahvistettu vastaanotetuksi.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- oikaisuvaatimuksen tekijä, millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen ja oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot
- päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Sähköisen oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisen päivän aikana. Paperisen oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä.

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.