

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 236

Käräjätörmän kylätalon vuokrasopimus

TRE:5461/02.07.03/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus

Liitteenä oleva Käräjätörmän kylätalon vuokrasopimus hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan tekemään tarvittaessa siihen pieniä teknisiä muutoksia ja allekirjoittamaan sopimus.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöjohtaja, mitä virkaa tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Esteellisyys

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

Kokouskäsittely

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm toimi kokouksen esittelijänä tämän pykälän ajan.

Perustelut

Käräjätörmän alueelle on vuonna 2024 vahvistunut asemakaava 8678, joka perustui Tesoman kaupunginosan yleissuunnitelmaan sekä myöhemmin maanvuokralaisten ja kaupungin yhdessä järjestämän arkkitehtuurikilpailun voittajatyöhön, jossa tavoitteena oli löytää ratkaisu Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän toteuttamiseksi. Yhteisökylä rakentuu alueelle Kotipirtti ry:n, Asunto Oy Tampereen Omapirtin, Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n ja Tampereen kaupungin yhteistyönä.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessaan 25.4.2024, § 51, hyväksymässä toteutussopimuksessa on sovittu asemakaavamuutoksella nro 8678 muodostuvan rakennusoikeuden jakamisesta osapuolten kesken siten, että maanvuokralaisille tai heidän osoittamilleen tahoille

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

luovutetaan rakennusoikeutta asuinkäyttötarkoitukseen seuraavasti: Tampereen Vuokratalosäätiölle 28 600 k-m², Kotipirtti ry:lle 7 700 k-m² ja Asunto Oy Tampereen Omapirtille 1 520 k-m². Tampereen kaupungille jää myöhemmin luovutettavaksi 12 200+10400 k-m². Lisäksi Tampereen Vuokratalosäätiölle osoitetaan mahdollisesti vuokrattavaksi alueen kaikkia asukkaita palveleva nk. Kylätalon tontti, jolla rakennusoikeutta on 650 k-m². Tontit luovutetaan vuokralaisille kaupungin tavanomaisin ehdoin ja kohtuulliseen markkina-arvoon. Valtion pitkän korkotuen kohteiden maanvuokrissa sovelletaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) vahvistamia enimmäistonttihintoja.

Liitteenä olevalla vuokrasopimuksella sovitaan Kylätalo-rakennuksen vuokraamisesta sopijapuolille, joita ovat Kotipirtti ry, Asunto Oy Tampereen Omapirtti ja Tampereen kaupunki. Vuokranantajana toimii Tampereen Vuokratalosäätiö sr. Sopimuksessa sovitaan lisäksi Kylätalon toteutumisen edellyttämistä sitoumuksista Kylätalon toteutukseen osapuolten kesken. Sopijapuolten tarkoituksena on, että Tampereen kaupunki luovuttaa toteutussopimuksessa määritellyssä aikataulussa alueen kiinteistöt (vuokraoikeudet), ja lopputilanteessa vuokrasopimuksen osapuolina ovat kaikki alueen maanvuokraoikeuden haltijat.

Käräjätörmän yhteisöllisessä ja monisukupolvisessa yhteisökylässä asuu erilaisissa elämäntilanteissa olevia henkilöitä sinkusta perheisiin, vauvasta vaariin, maahanmuuttajiin ja opiskelijoihin yhdessä palvelukorttelissa asuvien asukkaiden ja muistisairaiden kanssa.

Yhteisökylän sydämenä toimii Kylätalo. Kylätalon tavoitteena on olla Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän yhteinen monitoimitila, jota alueen asukkaat saavat käyttää harraste- ja toimintatiloina ja asukastoiminnan sydämenä. Yhteisenä tavoitteena on, että Kylätalo tarjoaa alustan Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän monenlaiseen toimintaan. Koska tavoitteena on yhteisöllisen toiminnan aikaansaaminen yhteisökylän asukkaiden kesken, pidetään etusijalla toimintaa, johon voivat kaikki halukkaat asukkaat osallistua. Kylätalossa on tarkoitus toimia myös kahvio, joka on alueen muiden asukkaiden kahvila- ja kokoontumistilana.

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kylätalon käyttöoikeus jakaantuu alueen maanvuokraoikeuden haltijoiden ja sitä kautta vuokratonteille rakentuvien rakennusten asukkaiden kesken. Kylätalon investoinnista vastaa vuokranantaja eli VTS, jolle jää rakennusoikeusosuuttaan vastaava osuus, tämän sopimuksen voimaan tullessa 57 % Kylätalosta luovutettavaksi VTS:n vuokratonteille rakentuvien rakennusten asukkaiden käyttöön. Lisäksi VTS vuokraa Kylätalon käyttöoikeutta vuokralaisille tällä sopimuksella. Sopimuksella sovitaan samalla vuokralaisten osuuden eli 43 prosentin kattamisesta Kylätalon investointi- ja ylläpitokustannuksista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kylätalon vuokralaiset maksavat omia rakennusoikeuksiaan vastaavia osuuksia Kylätalon investointikustannuksista vuokranantajalle pääomavuokrana, kuten kohdassa 7 on kirjattu. Kylätalon ylläpidosta vastaa vuokranantaja. Ylläpitokustannuksista vastaavat Kylätalon vuokralaiset ja vuokranantaja rakennusoikeuksiensa suhteessa.

VTS:n 57 %:n osuus Kylätalon investointi- ja ylläpitokustannuksista pitää sisällään VTS:lle osoitettujen tonttien 837-223-2238-1 ja 837-223-2223-3 vuokraoikeudet (yhteensä 7 350 k-m²), jotka VTS on oikeutettu luovuttamaan edelleen nimeämilleen tahoille. Näiden luovutusten yhteydessä luovutuksensaajille siirtyy vastuu suhteellista rakennusoikeutta vastaavasta osuudesta Kylätalon investointi- ja ylläpitokustannuksista.

Kylätalon koordinoinnista 10 ensimmäisen vuoden ajaksi tulee tehtäväksi erillinen sivistyspalveluiden palvelualueen johtajan päätös, Käräjätörmän kylätalon tilojen ja toiminnan koordinointia koskeva yhteistyösopimus. Yhteistyösopimus tulee liitettäväksi vuokrasopimuksen liitteeksi. Periaatteena on, että Kylätalon käyttöoikeus jakautuu alueen vuokraisille ja vuokranantajalle itselleen (sekä vuokranantajan ja kaupungin luovutuksensaajille) rakennusoikeusneliöiden suhteessa siten kuin kylätalotoimikunta sen tarkemmin määrittelee. Jokaisella vuokratontin haltijalla on oikeus valita edustajansa kylätalotoimikuntaan. Lisäksi Kylätalon koordinoinnista ensivaiheessa vastaavalla taholla on oikeus valita 2 edustajaa kylätalotoimikuntaan.

Kylätalon pääoma- ja ylläpitokustannukset jakautuvat toteutusopimuksen mukaisesti ja kiinteistöjen asuinrakennusoikeuksien suhteessa vuokrasopimuksen alkaessa seuraavasti: VTS 57 %, Kotipirtti 15 %, Omapirtti 3 % ja kaupunki 25 %. Kylätalon rakennusinvestointi sisältää liitteiden mukaisen Kylätalon pihapiireineen ja ensikertaisen kalustamisen. Sopimuksen pääperiaatteena on, että Kylätalon vuokralaisena toimivat tässä sopimuksessa mainittujen tonttien /vuokratonttien omistajat/haltijat. Mikäli joku tässä sopimuksessa mainittujen tonttien/vuokratonttien omistaja/haltija vaihtuu, tulee uusi omistaja/haltija liittää tämän sopimuksen osapuoleksi. Vastaavasti VTS:n hallinnoimien tonttien/vuokratonttien omistajien/haltijoiden vaihtuessa, liitetään uusi omistaja/haltija tämän sopimuksen osapuoleksi vastaavin oikeuksin ja velvoittein kuin sopimuksen muut vuokralaiset kyseisenä ajankohtana. VTS ja vuokralaiset sitoutuvat siirtämään sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet mahdollisille tonttien/vuokraoikeuksien luovutuksen saajille tätä periaatetta noudattaen.

Kylätalon alustava laajuus on 637 kem² ja 597 hym². Arvioitu investointikustannus on sopimuksen laatimishetkellä 2,6–2,8 M€ (sis. alv 25,5 %) ja vuokrasopimuksen liitteessä on esitetty vuokralaisen arvioidut vuokratkustannukset vuokrasuhteen alkaessa. Lähtöoletuksena on, että toiminta ei ole alv-vähennykseen oikeuttavaa toimintaa. Vuokrasopimuksen kesto on 40 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Rakennuksen arvioitu käyttöönotto on vuoden 2026 aikana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Tiedoksi

Jyri Nuojua, Heli Toukonieniemi, Satu Jauhiainen, Aila Taura, Matti Helimo, Kotipirtti ry/Mari Anttila, Asunto Oy Tampereen Omapirtti/Mari Anttila, VTS/Jaana Ojares, Satu Eskelinen, Jaakko Lehtinen, Tilapalvelut vuokrat, kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 13.11.2025 VTS Kylätalon vuokrasopimusluonnos
- 2 Liite Akila 13.11.2025 Käräjätörmän kylätalon tilaohjelma
- 3 Liite Akila 13.11.2025 Koordinaatiosopimus
- 4 Liite Akila 13.11.2025 Alustava vuokralaskelma, Käräjätörmän kylätalo
- 5 Liite Akila 13.11.2025 Rakennustapaselostus Kylätalo vuokrasopimus

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 18.11.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 19.11.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

19.11.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§236

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 tietoturvasuudesta.

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.