

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 224

Peltolammin hyvinvointikeskuksen vaihe 2, vuokrasopimus ja rakennuttamissopimus

TRE:5589/02.07.03/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöpäällikkö Anni Andrejeff, puh. 040 630 9358, 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

Peltolammin hyvinvointikeskuksen vaihe 2. (Peltolammin liikekeskus)
vuokrasopimus ja rakennuttamissopimus hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään vuokra- ja rakennuttamissopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan vuokra- ja rakennuttamissopimus sekä päättämään mahdollisista lisä- ja muutostöistä yhteensä 300 000 euron kokonaismäärään asti.

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

Perustelut

Kaupunginhallitus hyväksyi Peltolammin hyvinvointikeskuksen 1. vaiheen (koulu, päiväkotit, kirjasto ja nuorisotilat) hankesuunnitelman kokouksessaan 10.3.2025 § 104 (TRE:4275/10.03.06/2021). Koulun, päiväkodin, kirjaston ja nuorisotilojen hanke toteutetaan kaupungin omana investointina (kortteli 6027) ja kaupungin liikuntatilat sekä kirjastoauton tilat vuokrahankkeena (kortteli 6035).

Hankesuunnitelmassa on mukana molemmat hankkeet.

Hyvinvointialueen tilojen (mukaan lukien koulun opiskeluhuollon tilat) hankinnasta vastaa Pirkanmaan hyvinvointialue.

Hallintosäännön mukaisesti kaupallisen osan vuokrasopimus esitetään asunto- ja kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi.

Tampereen kaupunki (vuokralainen, y-tunnus 0211675-2) vuokraa Lujatalo Oy:ltä (vuokranantaja, y-tunnus 0172688-2) Peltolammin liikekeskuksesta kirjastoauton tilat ja liikuntatilat. Sopimuksen mukainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vuokrattava pinta-ala on 1977 m². Vuokrattavien tilojen pinta-ala tarkistetaan ennen tilojen luovutusta.

Kohde vuokrataan 25 vuoden määräajaksi. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokratila luovutetaan vuokralaiselle, arviolta 1.1.2029 mennessä. Ajankohta tarkennetaan viimeistään kuusi kuukautta ennen vuokratilan luovutusta. Vuokralaisella on oikeus tehdä vuokrakohteesta määräaikainen jatkovuokrasopimus alkuperäisen sopimuksen mukaisilla ehdoilla ilmoittamalla oikeuden käyttämisestä 24 kuukautta aikaisemmin ennen vuokrakauden päättymistä

Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8628 liittyvän toteutussopimuksen mukaan tilavuokran tulee olla vertailukelpoinen kaupungin vastaavien vuokrien kanssa. Pääasiallisena vertailukohteena on Linnainmaan Koilliskeskus indeksillä korjattuna (tilavuokrasopimuksen allekirjoitushetki).

Vuokrasopimuksen mukainen vuokrakohteesta maksettava vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Ylläpitovuokran määrä tarkistetaan vuosittain toteutuneiden ylläpitokustannusten perusteella. Vuokrasopimuksen mukainen pääomavuokra on 20,30 euroa/m², yhteensä 481 597 euroa vuodessa. Ylläpitovuokran määrä on arviolta 5,80 euroa/m², 137 599 euroa vuodessa. Arvio sisäänvuokrauskustannuksesta on yhteensä 619 196 euroa vuodessa. Vuokriin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena.

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Tarkastukset tehdään arvonlisäverottomasta vuokrasta. Vuokran ensimmäinen tarkistus tehdään vuokra-ajan alkaessa. Tämän jälkeen perusvuokra tarkistetaan kerran vuodessa. Vuokrasopimuksen perusindeksin ajankohta on lokakuu 2025.

Vuokranantaja veloittaa erilliskorvauksena vuokratuissa tiloissa käytetyn sähkön kulutuksen mukaan. Vuokralainen vastaa myös aiheuttamistaan vesi- ja jätevesikustannuksista erilliskorvauksena.

Vuokralaisen rakentamisaikaiset lisä- ja muutostyöt tulee olla vuokranantajan hyväksymiä ja vuokralaisen tilaamia. Vuokra-aikana vuokralainen voi tehdä kustannuksellaan vuokranantajan kirjallisesti hyväksymiä muutostöitä.

Vuokrasopimuksen toteutumisen ehtona on, että liikekeskuksen rakentamisen aloittaminen ja vuokraaminen ovat saaneet Lujatalo Oy:n hallituksen hyväksyvän päätöksen sekä hanketta koskeva rakennuslupahakemus on jätettynä 30.6.2026 mennessä. Vuokrakohteen rakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tulee olla lainvoimainen 31.12.2030 mennessä.

Vuokrasopimuksen ehdoista sovitaan tarkasti vuokrasopimuksessa ja sopimusliitteissä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä ja Tampereen Tilapalvelut Oy ovat valmistelleet Peltolammin hyvinvointikeskuksen 2. vaiheen hanketta koskevan keskinäisen rakennuttamissopimuksen. Sopimus perustuu osapuolten väliseen palvelu- ja yhteistyösopimukseen. Vastuunjaon mukaisesti Tampereen Tilapalvelut Oy toimii Tampereen kaupungin puolesta sen edustajana projektin rakennusvaiheen, vastaanoton ja käyttöönoton aikana. Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti laskutettava rakennuttamispalkkio on 40 000 euroa (alv 0 %). Hankkeen rakennuttamispalkkion osuus laskutetaan tilojen käyttäjiltä sisäisen vuokran yhteydessä.

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

Lujatalo Oy / Markus Peltonen, Tilapalvelut, Virpi Ekholm, Anni Andrejeff, Tilaomaisuus, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 13.11.2025 Peltolammi-Lakalaiva palvelukeskus, vuokrasopimus liitteineen

2 Liite Akila 13.11.2025 Peltolammin hyvinvointikeskus, 2. vaihe, rakennuttamissopimus

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 18.11.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 18.11.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

18.11.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§224

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.