

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 114

### Asuntotontin 837-133-1851-8 (Kissanmaa) vuokraaminen

TRE:4498/10.00.03/2024

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

Tontin 837-133-1851-8 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 5 156,79 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 118 400 euroa) ja vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.11.2024 – 31.10.2084).

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-133-1851-8 vuokrataan perustetulle, mutta vielä rekisteröimättömälle Asunto Oy Tampereen Hipposkylänkuja 8 -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 3474871-1).

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

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

#### Perustelut

Tampereen Vuokra-asunnot Oy ja Marvea Oy ovat pyytäneet tontin 837-133-1851-8 vuokraamista pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella perustetun mutta vielä rekisteröimättömän Asunto Oy Tampereen Hipposkylänkuja 8 -nimisen yhtiön nimiin.

Yhtiöiden tarkoittama tontti sijaitsee asemakaavan nro 8549 mukaisella alueella Kissanmaan kaupunginosassa, Tampereen keskustan itäreunalla noin 3 km päässä keskustasta. Asemakaavamuutosalue käsittää Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle vuokratun tontin 837-133-850-4 sekä Hippospuistoa. Asemakaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa Hipposkylän täydennysrakentaminen ja määrittää riittävä suojelutaso

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle. Asemakaavassa on esitetty säilytettäväksi kymmenen 1940-luvun lopulla rakennettua puukerrostaloa ja tiilirunkoinen saunarakennus.

Asemakaavan ja erillisen tonttijaon perusteella alueelle on muodostunut kaksi asuinrakennusten (A) korttelialuetta olevaa tonttia: 837-133-1851-5 ja 6, joille säilytettävät rakennukset sijoittuvat. Uudisrakentamista varten on muodostunut viisi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevaa tonttia: 837-133-850-9 sekä 837-133-1851-7, 8, 9 ja 10. Lisäksi kaava-alueella on palvelurakennusten korttelialuetta (P) oleva tontti 837-1851-3 sekä muuntamotontti (ET) 837-133-1850-1.

Kaavamuutoksen ja siihen liittyvän yhteistyö- ja toteutus sopimuksen perusteella alueen asuintontit vuokrataan pääosin kaavamuutoksen kehittämisessä mukana olleelle Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle tai sen osoittamalle taholle.

Tähän mennessä asuntotonttien 837-133-850-9 ja 1851-5, 7 ja 10 vuokraamisesta on valmisteltu erilliset päätökset.

Marvea Oy:n ja TVA:n hakemuksen mukaan yhtiöt ovat solmineet puitesopimuksen asuinrakennushankkeiden rakennuttamisesta. Osapuolet ovat tietoisia tonttia koskevasta yhteistyö- ja toteutus sopimuksesta sekä sen sisällöstä, ja sitoutuvat noudattamaan sitä. Sopimus on alun perin allekirjoitettu 8.6.2020 ja sitä on jatkettu 22.4.2024 allekirjoitetulla sopimuksella.

Lisäksi osapuolet ovat tietoisia kortteleita 1851 ja 850 koskevasta yhteisjärjestelysopimuksesta ja sen sisällöstä ja sitoutuvat noudattamaan sitä.

Tässä vaiheessa tontille 837-133-1851-8 tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontti pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella perustetulle mutta vielä rekisteröimättömälle Asunto Oy Tampereen Hipposkylänkuja 8 -nimiselle yhtiölle 1.11.2024 alkaen.

Asuinkerrostalojen (AK) korttelialuetta olevan tontin 837-133-1851-8, Hipposkylänkuja 8, pinta-ala on 2 056 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4 000 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi rakentaa enintään neljä-viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden ja muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 118 400 euroa (pääoma-arvo 2 960 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 5 156,79 euroa. Hinnoittelussa on käytetty 740 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Kaavamuutokseen liittyvässä yhteistyö- ja toteutus sopimuksessa on sovittu myös alueella olevan suojeltavan saunarakennuksen käytöstä. Sopimuksen mukaan tontilla 837-133-1851-3 oleva saunarakennus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

vuokrataan Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle tai sen perustamalle kiinteistöosakeyhtiölle. Saunarakennuksen ylläpito- ja muista kustannuksista vastaavat kaavamuutosalueen tonttien haltijat vuokraamiensa tonttien rakennusoikeuksien suhteessa.

Tontin 837-133-1851-8 autopaikat sijoittuvat tontille 837-133-1851-9 rakennettavaan pysäköintirakennukseen. Tonttien 837-133-850-9 ja 1851-7, 8, 9 ja 10 haltijoiden tulee sopia keskenään autopaikkojen sijoittumisesta pysäköintirakennukseen.

Todettakoon, että Kiinteistö Oy Kissanmaan Pysäköinti -nimiselle yhtiölle on vuokrattu 1.10.2024 alkaen tilapäisellä sopimuksella noin 3385 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue tontista 837-133-1851-9 pysäköintilaitoksen rakentamista varten siihen asti, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Tontin vuokralaisen tulee esittää tontinkäyttösuunnitelma rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Tämän päätöksen lainvoimaisuutta voi tiedustella kiinteistötoimesta: [kiinteistotoimi@tampere.fi](mailto:kiinteistotoimi@tampere.fi)

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

#### **Tiedoksi**

Marvea Oy, Tampereen Vuokra-asunnot Oy, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 15.10.2024 kaupungin internetsivulle [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 15.10.2024

#### **Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere  
15.10.2024

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Oikaisuvaatimus

§114

### 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.