

Aika 23.01.2025, klo 16:00  
Paikka Frenckellin auditorio/ sähköinen kokous

**Käsiteltävät asiat**

- § 1 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
  - § 2 **Pöytäkirjan tarkastus**
  - § 3 **Läsnäolo- ja puheoikeudet**
  - § 4 **Ajankohtaiskatsaus**
  - § 5 **Asunto- ja kiinteistölautakunnan selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä vuonna 2024**
  - § 6 **Tampereen kaupungin ja Tampere-talo Oy:n välisen vuokrasopimuksen muutos**
  - § 7 **Kalkun päiväkodin ja koulun uudisrakennuksen tarveselvitys**
  - § 8 **Oikaisuvaatimus koskien asuntotontin 837-4-4885-3 (Ruotula) vuokran kohtuullistamista**
  - § 9 **Oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan päätökseen koskien rakentamisvelvoiteajan jatkamista (Salassa pidettävä)**
  - § 10 **Vähäjärven luonnonsuojelualueen muodostaminen**
  - § 11 **Petäjässuon luonnonsuojelualueen muodostaminen**
  - § 12 **Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle vuokratun asuntotontin 837-65-7113-1 (Hervanta) vuokra-ajan jatkaminen**
  - § 13 **KYYTSA-tontin 837-122-652-6 (Hatanpää) vuokraaminen**
  - § 14 **Asuntotontin 837-122-653-1 (Hatanpää) vuokraaminen**
- Lisäpykälät**
- § 15 **Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**

## Osallistujat

Markkanen Jouni, puheenjohtaja  
Höyssä Matti, 1. varapuheenjohtaja  
Sandström Hanna, sihteeri  
Dundar-Järvinen Aila  
Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja  
Halla-aho Sanni Isabella  
Hautanen Teija  
Kiviranta Joonas  
Lahtinen Jussi  
Lehtola Tomi  
Lindell Raija, Viestintäpäällikkö  
Nieminen Helena  
Ojaniemi Hanna  
Salmi Pekka, Johtaja  
Salmijärvi Mirja  
Siuro Petri  
Vuoristo Maria

**§ 1**

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**Päätösehdotus**

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

**Perustelut**

Mahdollistettu osallistuminen sähköiseen kokoukseen kuntalain 99 §:n ja hallintosäännön 116 §:n mukaan Selman kokoustyötilalla ja Teams-kokouksella.

**§ 2**

**Pöytäkirjan tarkastus**

**Päätösehdotus**

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Hanna Ojaniemi ja Joonas Kiviranta (varalle Petri Siuro).

**Perustelut**

Pöytäkirja on tarkastettavana ja sähköisesti allekirjoitettavana viimeistään maanantaina 27.1.2025.

**§ 3**

**Läsnäolo- ja puheoikeudet**

**Päätösehdotus**

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus tässä kokouksessa seuraavasti:

- § 4 asuntopäällikkö Anna Kummila, asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä, koordinaattori Elina Kalliohaka, kehittämiskoordinaattori Kirsi Suominen ja tiimipäällikkö Satu Jauhiainen
- § 5 kehittämisspäällikkö Max Liikka

**§ 4**

**Ajankohtaiskatsaus**

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

**Päätösehdotus**

Merkitään tiedoksi.

**Perustelut**

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnan ajankohtaisiin asioihin:

- Tampereen kaupunkiseudun asumisen tilannekuva (Anna Kummila ja Auli Heinävä)
- Palveluverkkoselvitysten päivitys (Elina Kalliohaka ja Kirsi Suominen)
- Omakotitonttihaun palautekyselyn tulokset (Satu Jauhiainen)

§ 5

**Asunto- ja kiinteistölautakunnan selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä vuonna 2024**

TRE:5725/00.01.03/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

Liikka Max

**Valmistelijan yhteystiedot**

Kehittämispäällikkö Max Liikka, puh. 041 7308868, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

**Päätösehdotus**

Selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä vuonna 2024 hyväksytään.

**Perustelut**

Tampereen kaupungin hallintosäännön (voimaantulo 1.1.2025) 81 §:n mukaan lautakunnat vastaavat tehtäväalueensa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä, toimeenpanon valvonnasta ja tuloksellisuudesta. Lautakunnat raportoivat kaupunginhallitukselle sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä ja keskeisistä johtopäätöksistä.

Kaupunginhallituksen on toimintakertomuksessaan annettava selonteko, miten sisäinen valvonta ja siihen liittyvä riskienhallinta on järjestetty, onko valvonnassa havaittu puutteita kuluneella tilikaudella ja miten sisäistä valvontaa on tarkoitus kehittää voimassa olevalla taloussuunnittelukaudella.

Sisäisen valvonnan tarkoituksena on varmistaa, että toiminta on taloudellista ja tuloksellista, päätösten perusteena oleva tieto on riittävää ja luotettavaa, että lakeja, viranomaisohjeita ja toimielinten päätöksiä noudatetaan ja että omaisuus ja voimavarat turvataan.

Kokonaisarviona lausutaan, että elinvoiman ja kilpailukyyn palvelualueen sisäinen valvonta ja riskienhallinta ovat pääosin hyvällä tasolla. Merkittäviä puutteita ei ole todettu.

Palvelualueitasoisia kehittämiskohteita vuodelle 2025 ovat:

- Riskienhallinnan prosessin laadun kasvattaminen elinvoiman palvelualueen uuden riskienhallinnan toimintamallin mukaisesti.
- Palvelualueitasoinen varautumissuunnitelman päivittäminen.
- Henkilöstön osaamisen kehittäminen erityisesti digitalisaatioon liittyviin riskeihin ja mahdollisuuksiin liittyen.
- Resurssien kohdistaminen riskienhallinnan integroimiseksi perustyöhön ja suunnitteluun.

Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä on asian liitteinä.

**Tiedoksi**

Virpi Ekholm, Anu Tiira, Max Liikka, sisäinen tarkastus

Liitteet

1 Liite Akila 23.1.2025 Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan selonteko lautakunnille, tammikuu 2025



§ 6

**Tampereen kaupungin ja Tampere-talo Oy:n välisen vuokrasopimuksen muutos**

TRE:293/02.07.03/2025

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ekholm Virpi

**Valmistelijan yhteystiedot**

Kiinteistöpäällikkö Henri Lievonen, puh. 041 730 5812, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

**Päätösehdotus**

Tampereen kaupungin ja Tampere-talo Oy:n välinen määräaikainen vuokrasopimus ajalle 1.1.2025 – 31.5.2040 hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisiä muutoksia sopimukseen ja allekirjoittamaan sen.

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

**Perustelut**

Tampere-talo Oy:lle (y-tunnus 0706363-7) on vuokrattu 15.10.1999 päivätyn vuokrasopimuksen mukaisesti Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan korttelissa 316 oleva tontti nro 2 ja sillä sijaitseva rakennus konsertti-, kongressi- ja museokäyttöön. Vuokrasopimus on määräaikainen. Se alkoi 1.1.2000 ja on voimassa 31.5.2040 asti. Rakennuksen ja tontin arvonlisäveroton vuokra vuonna 2024 oli 552 742,32 euroa kuukaudessa ja 6 632 907,88 euroa vuodessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Kaupungin ja Tampere-talo Oy:n välistä sopimuskokonaisuutta on tarve muuttaa selkeämmäksi sekä erottaa tiloihin liittyvät vuokrasopimukset ja kulttuuripalveluiden ostoihin liittyvät sopimukset. Kaupungin omaan käyttöön jäävät tilat (Tampere Filharmonia ja Muumimuseo) poistetaan vuokrattavista tiloista. Lisäksi sovitaan yhteiskäytössä olevien tilojen hallinnasta ja käytöstä.

Kaupungin ja Tampere-talo Oy:n välisten neuvottelujen mukaisesti esitetään vuokrasopimuksen muuttamista siten, että uusi vuokrasopimus korvaa 15.10.1999 päivätyn vuokrasopimuksen. Sopimus korvaa myös Tampere-talon ja Tampereen taidemuseon (Muumimuseo) 16.10.2016 alkaneen ja 12.1.2024 täydennetyt takaisinvuokraussopimuksen (TRE:333 /02.07.03/2024), sekä Tampere-talon ja Tampere Filharmonian 14.12.2016 päivätyn takaisinvuokrasopimuksen liitteineen. Muumimuseo

ja Tampere Filharmonia ovat irtisanoneet vanhat ja tehneet uudet 1.1.2025 voimaan astuneet palvelusopimukset (Muumimuseo TRE:5884/00.01.06/2024 ja Tampere Filharmonia TRE:5915/00.01.06/2024).

Uuden vuokrasopimuksen mukaisesti vuokrattava huoneala on kokonaisuudessaan 23 774 hum2. Tästä Tampere-talolle vuokrattava ala on 19 907 hum2. Muumimuseon tilat 1 460 hum2 ja Tampere Filharmonian tilat 2 407 hum2 jäävät kaupungin omaan käyttöön.

Tampere-talo vastaa kaikkien tilojen yllä- ja kunnossapidosta, mukaan lukien kaupungin omaan käyttöön jäävät tilat. Tampere-talo on oikeutettu veloittamaan kaupungin omassa käytössä olevista tiloista ylläpitokustannukset kaupungilta. Yhteiskäytössä olevien tilojen yllä- ja kunnossapitokustannukset jaetaan yhteiskäytön mukaisten osuuksien suhteessa.

Kokonaisvuokra 1.1.2025 alkaen on 399 931,63 euroa kuukaudessa eli 4 799 179,56 euroa vuodessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1950:10=100).

Tarkemmat sopimusehdot on määritelty Tampereen kaupungin ja Tampere-talo Oy:n välisessä vuokrasopimuksessa.

Tampere-talo Oy:n vuokra-avustuksesta päätetään Tampereen kaupungin hallintosäännön ja voimassa olevien avustusperiaatteiden mukaisesti. Vuokrasopimuksen alkaessa vuokra-avustuksesta päättävä toimielin on Tampereen kaupungin kulttuuri ja vapaa-aikalautakunta. Vuodelle 2025 annettavan avustuksen määrä päätetään kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnassa 22.1.2025.

Tampere-talo Oy:n hallitus on osaltaan hyväksynyt liitteen mukaisen vuokrasopimuksen kokouksessaan 9.12.2024.

### **Tiedoksi**

Pauliina Ahokas/Tampere-talo, Marko Koivisto/Tampere-talo, Lauri Savisaari, Sampo Terho, Jyri Nuojua, Virpi Ekholm, Niko Suoniemi

### Liitteet

1 Liite Akila 23.1.2025 Tampere-talo, vuokrasopimusluonnos

§ 7

**Kalkun päiväkodin ja koulun uudisrakennuksen tarveselvitys**

TRE:5944/10.03.06/2024

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ekholm Virpi

**Valmistelijan yhteystiedot**

Hankearkkitehti Arto Huovila, puh. 040 642 7519 ja koordinaattori Elina Kalliohaka, puh. 040 486 4918, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

**Päätösehdotus**

Kalkun päiväkodin ja koulun uudisrakennuksen tarveselvitys ja väistötilasuunnitelma merkitään tiedoksi.

**Perustelut**

Kalkun koulu sijaitsee osoitteessa Kalkunkatu 34. Koulun tontin kiinteistötunnus on 837-230-3530-9. Päiväkoti sijaitsee osoitteessa Pitkäniemenkatu 19, ja se on kahdella eri tontilla, joiden kiinteistötunnukset ovat 837-230-3641-3 ja 837-230-3641-2. Etäisyys Keskustorilta Kalkun koululle on noin 11,8 km. Nykyisen koulurakennuksen bruttopinta-ala on 1339 m<sup>2</sup>.

Kalkun koulu on rakennettu useammassa eri vaiheessa. Ensimmäisenä on valmistunut Peltolammilta siirretty viipalekoulu vuonna 1978. Toisessa vaiheessa rakennettiin laajennusosa, joka valmistui vuonna 1981. Talonmiehen asuinrakennus on muutettu opetustiloiksi vuonna 1997.

Kuntotutkimusten mukaan rakennusta ei enää kannata kunnostaa, vaan se on tarkoituksenmukaista korvata uudisrakennuksella. Rakenteissa on kosteudesta aiheutuneita vaurioita ja aikakaudelle tyypillisiä ongelmallisia rakenteita. Lisäksi tekniset järjestelmät ovat vanhentuneita. Nykyisen rakennuksen korjaaminen riskittömäksi ei ole mahdollista.

*Tilan tarve*

Koulun uusien tilojen rakenteellinen mitoitus on 83 oppilasta (luokat 0-2, 25 oppilasta/perusopetusryhmä), mukaan lukien esiopetuksen tavallinen ja erityisen tuen ryhmät (25 + 8 oppilasta). Oppilasmäärä sisältää S2- ja erityisopetuksen oppilaat. Päiväkodin mitoitus on 4 ryhmää eli 80 lasta. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve hyötyalana on yhteensä 1 449 hym<sup>2</sup>. Rakennuksen vuokranmaksun perusteena on huoneala 1 567m<sup>2</sup>. Lisäksi mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille.

*Aikataulu*

Hankkeelle on esitetty investointiohjelmassa 7,65 miljoonaa euroa vuosille 2027–2029. Hankesuunnitelma valmistellaan vuosien 2025–2026

aikana ja toteutussuunnittelu valmistellaan vuonna 2027. Rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi maaliskuussa 2028 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2029. Rakennuksen käyttöönotto olisi elokuussa 2029.

#### *Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot*

Tontin koko on 23 369 m<sup>2</sup>. Tontti rajautuu eteläsivultaan Kalkunkatuun ja muilta osin Kalkunpuistoon. Tonttiliittymä osoitetaan Kalkunkadulta tontin eteläpuolelle sijoittuvan pysäköintialueen kautta. Päiväkotipihan koko on noin 1240 m<sup>2</sup> (noin 15,5 m<sup>2</sup>/oppilas). Pihan välineet ja varusteet tarkennetaan hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheessa, jolloin henkilökuntaa, oppilaita ja lapsia voidaan osallistaa suunnittelussa.

Kevyen liikenteen yhteydet päiväkodille ja koululle ovat hyvät ja lisäksi se on saavutettavissa myös Kalkunpuiston kautta. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee Kalkun viertotielä noin 200 metrin päässä. Tontille sijoittuvat auto- ja saattopaikat sijoitetaan Kalkunkadun katualueesta erotettavalle pysäköintialueelle. Huoltopiha sijoittuu rakennuksen länsipuolelle. Autopaikkoja on osoitettu 17 kappaletta.

Polkupyöräpaikkoja tontille sijoitetaan 1 kpl/2-3 oppilasta, puolet on katettuja. Henkilökunnalle osoitetaan katettuja polkupyöräpaikkoja noin 14 kappaletta.

#### *Vaihtoehtotarkastelu*

Suunnitellusta rakennuksesta on tehty vaihtoehtoisia tarkasteluja, koska arvioidut rakennuskustannukset ylittävät investointiohjelmassa esitetyt kustannukset. Hankkeelle on esitetty investointiohjelmassa 7 650 000 euroa. Vaihtoehtotarkastelussa edullisemmaksi osoittautui betonirunkoinen rakennus, jonka rakennuskustannus on 7 958 000 euroa (3 830 €/brm<sup>2</sup>) ja se ylittää investointivarauksen 308 000 eurolla. Hirsirakenteisen vaihtoehdon kustannusarvio on 8 275 000 euroa (3982 €/brm<sup>2</sup>) eli se on 317 000 euroa betonirakenteista vaihtoehtoa kalliimpi. Rakennuskustannusten noususta on tehty erittely tarveselvityksessä. Kustannuksia on lisännyt mm. rakennuskustannusten nousu, lisätilan tarve erityisen tuen ryhmälle sekä lämmönlähteeksi toteutettava maalämpö.

Rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko rakennuksen elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset. Rakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan E-luku 85 (kWhE/m<sup>2</sup>/vuosi), joka vastaa päiväkodeille ja opetusrakennuksille määriteltyä energiatehokkuusluokkaa A.

Vaihtoehtotarkastelun pohjalta esitetään, että edetään edullisemmalla betonirunkoisella vaihtoehdolla.

#### *Elinkaarikustannukset ja hiilijalanjälki*

Rakennushankkeen hiilijalanjäljestä on tehty vaihtoehtovertailu hirsi- ja betonirunkoisien rakennusten välillä. Betonirunkovaihtoehdolla rakennushankkeen päästöt olisivat 14,4 % hirsirunkovaihtoehtoa korkeammat (241 t CO<sub>2</sub>e). Lisäksi hirsivaihtoehdolla hiilikädenjälki on noin 46 % betonivaihtoehtoa korkeampi (229 t CO<sub>2</sub>e). Betonirakenteisena tarkastellun uudisrakennuksen kokonaishiilijalanjälki on 1 919 t CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a ja vuodessa lämmitettyä nettoneliötä kohti 19,54 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a.

Päästöjä vähentävä ilmastohyöty eli hiilikädenjälki on -5,02 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a. Hirsirakenteisena tarkastellun uudisrakennuksen kokonaishiilijalanjälki on 50 vuoden arviointijaksolla 1678 t CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a ja vuodessa lämmitettyä nettoneliötä kohti 17,09 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a. Päästöjä vähentävä ilmastohyöty eli hiilikädenjälki on -7,35 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a.

#### *Ilmastotoimet*

Ilmaston osalta Tampereen kaupungin keskeisin tavoite on hiilineutraalius vuonna 2030. Hankkeen toteutus nivoutuu Tampereen kaupungin strategiaan tavoitteisiin ja ilmastotyöhön käyttämällä elinkaaren hiilijalan- ja -kädenjälkilaskelmia ja ilmastoriskien arviointia suunnitteluratkaisujen ja materiaalivalintojen tukena. Hankkeen vähähiilisyys vaikuttaa keskeisesti uusiutuvien energialähteiden ja vähähiilisten rakenteiden käyttö, hiililaskentaan perustuvat rakennusmateriaalit sekä tilatehokkuus.

Uudisrakennukset toteutetaan energialuokkaan A. Energiatehokkuuteen vaikuttavat kohteen lämmitysjärjestelmä, ilmanvaihdon lämmöntalteenotto, aurinkosähköpaneelit ja ikkunoiden U-arvot. Kohteen ilman- ja lämmönpitävyys tullaan mittaamaan kohteen valmistuttua. Keskeisten rakennusosien ja materiaalien hallintaan liittyvät luokitukset ovat sisäilmastoluokka S2, puhtausluokka P1 (ilmanvaihto ja yleinen) ja päästöluokka M1.

Ilmastoriskien arviointia toteutetaan hankkeessa olosuhdesimuloinnin avulla. Ilmastoriskeihin, kuten rankkasateet ja tulvat, varaudutaan yliarvioimalla sadevesimäärät, huleveden viivytyrakenteilla ja ulkopuolisella sadevedenpoistojärjestelmällä. Ilmaston lämpenemiseen varaudutaan lisäämällä piha-alueille puustoa sekä rakenteellisia varjonpaikkoja suunnitteluohjeiden mukaisesti.

Hankkeen kiertotaloutta edistäviä toimia ovat tilojen käytön tehostaminen yhteis- ja iltakäytön kautta sekä muuntojoustavuus, johon liittyviä ratkaisuja ovat mm. kevytrakenteiset väliseinät ja riittävä kerroskorkeus. Purkukartoituksen avulla selvitetään hankkeen resurssisäästämahdollisuuksia materiaalien, rakenteiden ja rakennusosien uudelleen käytön kautta. Purkutytöt suoritetaan lajittelevana purkuna.

#### *Investointi- ja käyttökustannukset*

Esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty kustannusarvioon 7 958 000 euroa (3 830 euroa/brm<sup>2</sup>). Hintataso on Haahtela-indeksi Tampere 100,0/11.2023. Jatkosuunnittelussa pyritään kustannuksia alentamaan mm. tilankäytön ratkaisuja tehostamalla. Uudisrakennuksen aiheuttama pääomavuokra on 477 480 euroa/vuosi (24,25 euroa/m<sup>2</sup>/kk), kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset) 61 113 euroa /vuosi (3,25 euroa/m<sup>2</sup>/kk), kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy) 4 329 euroa/vuosi (4,88 euroa/m<sup>2</sup>/kk), kunnossapito 29 538 euroa/vuosi (1,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja tontinvuokra 9 541 euroa/vuosi (0,37 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Vuokra on yhteensä 582 001 euroa/vuosi (27,98 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Keittiön laitteet ovat Pirkanmaan Voimia Oy:n oma investointi. Ne kuitenkin kilpailutetaan osana kokonaisurakkaa ja laitehankinnan lisäksi Voimia osallistuu rakennuttamis- ja rakennuskustannuksiin keittiön osalta.

Keittiölaitteiden kustannusarvio on noin 92 000 euroa (alv 0 %), arvio sisältää myös rakennuttamis- ja rakentamisen kustannukset.

#### *Toiminnan kustannukset*

Varhaiskasvatuksen henkilöstö- ja muut toiminnan kustannukset kasvavat hieman, sillä uuden päiväkodin kapasiteetti kasvaa vähän nykyisestä. Lisäksi erityisen tuen esiopetusryhmä siirtyy Ikurista Kalkkuun. Henkilöstökustannukset varhaiskasvatuksen osalta ovat jatkossa vuodessa yhteensä noin 486 400 euroa. Esiopetuksen henkilöstökustannukset pysyvät nykyisellään, 124 800 euroa vuodessa, lisäksi siirtyvän erityisen tuen esiopetusryhmä siirtyy Ikurista Kalkkuun, jolloin henkilöstökustannukset (163 600 euroa/vuosi) siirtyvät Kalkun toimipisteeseen. Varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen henkilöstökustannukset ovat jatkossa yhteensä 774 800 euroa. Aineet, tarvikkeet ja tavarat n. 33 222 euroa (294 euroa/lapsi/vuosi) ja muut kustannukset n. 55 370 euroa (490 euroa/lapsi/vuosi).

Perusopetuksen osalta kustannuksen hieman laskevat Kalkun koulutalon osalta, sillä koulussa toimii jatkossa vuosiluokat 1.-2. nykyisten 1.-4.-luokkien sijaan. Kustannukset pysyvät kuitenkin nykyisessä hallinnollisessa kokonaisuudessa, sillä oppilaat siirtyvät 3-luokalta alkaen Tesoman koulutaloon. Perusopetuksen koko henkilöstön määrä on jatkossa noin 6 henkilöä, joista osa ei ole paikalla joka päivä. Palkkauskustannukset ovat silloin yhteensä noin 213 860 euroa/vuosi. Hallinnollisen yksikön rehtorin palkkakustannuksia ei ole tässä mukana.

Vuoden 2029 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida ensikertaisen kalustuksen kustannukset, jotka ovat noin 407 500 euroa (2 500 euroa /lapsi/oppilas). Tästä summasta varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen osuus on 282 500 euroa ja perusopetuksen osuus 125 000 euroa. Kokonaissummasta 65 % eli 264 875 euroa on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 35 % eli 142 625 euroa on varaus käyttötalouteen, sisältäen mm. tarvittavat ICT-hankinnat.

Koulujen ja päiväkotien ateria- ja puhtauspalveluiden järjestämisestä vastaa Pirkanmaan Voimia Oy. Palvelut tuotetaan joko Pirkanmaan Voimia Oy:n omana tuotantona, ostopalveluna tai näiden yhdistelmänä. Ateriapalvelukustannukset ovat perusopetuksen osalta noin 35 000 euroa /vuosi, esiopetuksen osalta noin 20 000 euroa/vuosi ja varhaiskasvatuksen osalta noin 120 000 euroa/vuosi. Puhtauspalvelukustannukset ovat perusopetuksen ja esiopetuksen osalta noin 1,47 euroa/m<sup>2</sup>/kk sekä varhaiskasvatuksen osalta noin 3,56 euroa/m<sup>2</sup> /kk.

#### *Väistötilat*

Koulu ei voi toimia kiinteistössä rakennustöiden aikana, joten toiminta siirretään Tesoman koululle rakennustöiden ajaksi. Päiväkoti jatkaa nykyisissä tiloissa uudisrakennuksen valmistumiseen asti.

#### *Lapsivaikutusten arviointi*

Terveys: Kalkun uusi päiväkoti ja koulu mahdollistaa alueen lapsille kehittävän, oppimista edistävän, terveellisen ja turvallisen varhaiskasvatus- ja kouluympäristön lähipalveluna. Uusi pienten lasten

yksikkö pystyy tarjoamaan varhaiskasvatus- ja opetussuunnitelman perusteiden mukaisen oppimisympäristön. Uusi rakennus oppimisympäristöineen luo viihtyvyyttä ja myönteistä asennetta lapsiin, oppilaisiin ja perheisiin.

Turvallisuus ja liikkuminen: Uudisrakennuksen suunnittelun yhteydessä mietitään myös ympäristön liikenneturvallisuutta. Saattopaikoilta suunnitellaan turvallinen yhteys rakennukseen. Piha-alueelle sijoitetaan runkolukittavia polkupyöräpaikkoja, joista osa katetaan. Rakennukseen tuleva liikuntasali mahdollistaa osaltaan tavoitteen innostaa lapsia ja oppilaita liikkumaan monipuolisesti sekä kokemaan liikunnan iloa.

Arjen sujuvuus: Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia lasten ja perheiden arjen sujumiseen, kun varhaiskasvatus ja alkuopetus pystytään tarjoamaan lähipalveluna alueen lapsille. Rakennuksen tilat tulevat olemaan monikäyttöisiä ja niitä on mahdollista vuokrata iltakäyttöön, esim. lasten harrastustoimintaa varten.

### **Tiedoksi**

Virpi Ekholm, Lauri Savisaari, Arto Huovila, Elli Rasimus, Kristiina Järvelä, Pia Mikkola, Petri Peltonen, Päivi Ikola, Maija Pöri, Elina Kalliohaka, Niko Suoniemi, Anu Rajala, Anna-Maija Väänänen, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Jenni Rämälä, Anni Andrejeff, kitiatalous

### Liitteet

- 1 Liite Akila 23.1.2025 Kalkun päiväkoti ja koulu, tarveselvitys, päivitetty 14.1.2025
- 2 Liite Akila 23.1.2025 Tarveselvityksen liite 1, tilaohjelma
- 3 Liite Akila 23.1.2025 Tarveselvityksen liite 2, asemapiirustus

§ 8

**Oikaisuvaatimus koskien asuntotontin 837-4-4885-3 (Ruotula) vuokran kohtuullistamista**

TRE:4869/10.00.03/2024

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ekholm Virpi

**Valmistelijan yhteystiedot**

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

**Päätösehdotus**

Oikaisuvaatimus hylätään.

**Perustelut**

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksellä 7.11.2024 § 126 on uusittu As. Oy Ruotulan Lukko -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-4-4885-3 vuokrasuhde 1.2.2025 – 31.1.2085. Samassa päätöksessä on käsitelty yhtiön vuokran kohtuullistamishakemus ja päätetty, ettei vuokraa kohtuullisteta hakemuksen perusteella.

As. Oy Ruotulan Lukko on jättänyt oikaisuvaatimuksen koskien vuokran kohtuullistamista.

Oikaisuvaatimuksen mukaan tontilla on rakennusoikeutta 3 249 k-m<sup>2</sup> ja sitä olisi käytetty 1 438 k-m<sup>2</sup>. Hanke on aikanaan toteutettu kahtena yksikerroksisena rivitalona kaavan salliman kaksikerroksisuuden sijaan. Näin ollen rakennusoikeudesta on käytetty alun perin alle puolet kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Yhtiö on hakenut vuosien mittaan muutamaan kertaan vuokran kohtuullistamista vedoten käyttämättömään rakennusoikeuteen. Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan myös, että kahdelle asunnolle on saatu lupa laajennusosalle, mutta rakentaminen on rauennut, eikä asukkailla ole jatkossakaan tarvetta asuinneliöiden lisäämiseen. Oikaisuvaatimuksen liitteenä olevissa selvityksissä vedotaan kaupunkikuvallisiin ja RKY-arvoihin, jotka edellyttävät arkkitehtonisen kokonaisuuden säilyttämistä.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022-2025 on mahdollistettu kohtuullistamisen hakeminen maanvuokraan jos tietyt asiat täyttyvät. Maanvuokran kohtuullistamista on mahdollista hakea asuntotontille, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan esittää asiantuntijalausunto, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista johtuen esimerkiksi:

- rakennusteknisistä
- suojelullisista



- kaupunkikuvallisista
- RKY-arvioista johtuvista syistä (RKY = rakennettu kulttuuriympäristö).

Vuokran kohtuullistamiseen vaikuttavia seikkoja eivät ole esimerkiksi vuokralaisen varallisuus tai tontin ominaisuudet, kuten tontin maaperä (pehmeä, kostea, kalliainen, rinne tms.). Mikäli kohtuullistamisen edellytykset täyttyvät, kohtuullistetaan vuokraa rakentamattoman rakennusoikeuden osalta. Kohtuullistaminen myönnetään päätöstä seuraavan vuoden vuosivuokrasta alkaen.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta, mutta sen käyttömahdollisuudet ovat rajatut. Asemakaavan mukaisesti tontille olisi voinut alunperin rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia, mutta rakennukset on toteutettu yksikerroksisena, tämän takia rakennusoikeutta on jäänyt käyttämättä.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan kaupunkikuvallisiin ja RKY-arvoihin, joiden perusteella rakennusten korottaminen ei ole mahdollista. Rakennukset eivät ole asemakaavalla suojeltuja. Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan maakuntamuseon lausunnolla ei olisi vaikutusta mahdollisen rakennusluvan myöntämisen suhteen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, mikäli lupaa rakennusten korottamiselle kaksikerroksiseksi haettaisiin.

Taloyhtiö on hakenut ja saanut rakennusluvan kahden asunnon laajentamiselle vuonna 1999. Laajennussuunnitelmassa on laajennettu keittiön ja autotallin väliselle piha-alueelle. Suunnitelma ei ole toteutunut, mutta osoittaa sen, että käyttämätön rakennusoikeus on ainakin osin hyödynnettävissä.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti vuokralaisen tulee kustannuksellaan selvittää, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista. Oikaisuvaatimuksessa ja sen liitteissä ei ole esitetty mitään uutta tietoa/perustelua, miksei käyttämätöntä rakennusoikeutta voisi ainakin osin hyödyntää. Kaupungin sivulla on kerrottu, että vuokran kohtuullistamiseen vaikuttavia seikkoja eivät ole esimerkiksi vuokralaisen varallisuus, haluttomuus/ei tarvetta nykyisellään lisärakentamiselle tai tontin ominaisuudet, kuten tontin maaperä (pehmeä, kostea, kalliainen, rinne tms.)

Oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

### **Lausunnot**

Juristi Patricia Nikko:

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen.

Maanvuokran kohtuullistamista koskeva päätös ei ole ollut lainvastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

### **Tiedoksi**

---

As. Oy Ruotulan Lukko, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen, Patricia Nikko

## Liitteet

1 Liite Akila 23.1.2025 Oikaisuvaatimus 13.11.2024

(Verkkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 23.1.2025 Liite oikaisuvaatimukseen, rakennusvalvonnan päätös 12.10.2016

3 Liite Akila 23.1.2025 Liite oikaisuvaatimukseen, rakennusarkkitehdin lausunto

(Verkkojulkisuus rajoitettu)

4 Liite Akila 23.1.2025 Liite oikaisuvaatimukseen, Maakuntamuseon lausunto 26.4.2016

5 Liite Akila 23.1.2025 Liite oikaisuvaatimukseen, lisätietoja

6 Liite Akila 23.1.2025 Liitteet oikaisuvaatimukseen, hakemuksia, sopimuksia, päätöksiä

7 Liite Akila 23.1.2025 Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös 7.11.2024 § 126

8 Oheismateriaali Akila 7.11.2024 Hakemus, As Oy Ruotulan Lukko

9 Oheismateriaali Akila 7.11.2024 Asiantuntijalausunto, As Oy Ruotulan Lukko

10 Oheismateriaali Akila 7.11.2024 MY-Arkkitehdit, konsulttiselvitys, As Oy Ruotulan Lukko

**§ 9**

**Oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan päätökseen koskien rakentamisvelvoiteajan jatkamista**

(Salassa pidettävä)

JulkL (621/1999) 24.1 §:n 32-kohta

**Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 10, 23.01.2025**  
**Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, § 134, 18.12.2024**

**§ 10**

**Vähäjärven luonnonsuojelualueen muodostaminen**

TRE:5537/11.01.03/2024

**Asunto- ja kiinteistölautakunta, 23.01.2025, § 10**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ekholm Virpi

**Valmistelijan yhteystiedot**

Metsätalouspäällikkö Anne Tuominen, puh. 050 517 7053, etunimi.j.sukunimi@tampere.fi ja ympäristösuunnittelija Eeva Punju, puh. 040 806 2184, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

**Päätösehdotus**

Vähäjärven alueelle haetaan liitteen 1 mukaiselle n. 8 ha:n rajatulle määräalalle liitteen 2 mukaisilla rauhoitusmääräyksillä Pirkanmaan ELY-keskukselta luonnonsuojelulain 47 §:n mukainen rauhoituspäätös.

Samalla esitetään ELY-keskukselle hyväksyttäväksi luonnonsuojelulain 57 §:n mukaisesti alueen hoito- ja käyttösuunnitelma, joka on liitteessä 3.

**Perustelut**

Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on valmistellut yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa Härmälän Vähäjärven alueen perustamista luonnonsuojelualueeksi. Alue on noin 8 hehtaarin laajuinen ja kokonaisuudessaan Tampereen kaupungin omistama määräala kiinteistöstä 837-301-9903-0, Härmälän puistot. Alueeseen sisältyy noin 1,5 hehtaarin vesialue, Vähäjärvi. Tampereen kaupunki hakee Pirkanmaan ELY-keskukselta alueen rauhoittamista luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi liitteen 1 mukaisella rajauksella ja liitteen 2 mukaisilla rauhoitusmääräyksillä. Samalla haetaan hyväksyttäväksi alueen hoito- ja käyttösuunnitelma luonnonsuojelulain 57 § 3 momentin mukaisesti.

Tampereen kaupungin hallintosäännön 22 §:n kohdan 1 mukaan asunto- ja kiinteistölautakunnan tehtävänä on kaupungin maa- ja tilaomaisuuden kehittämisen hallinnasta vastaaminen. Hallintosäännön 23 §:n mukaan ympäristö- ja rakennusjaosto vastaa luonnonsuojeluun liittyvistä tehtävistä.

Alueen rauhoittaminen on osoitettu Tampereen kaupungin luonnonsuojeluohjelmassa, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 10.12.2012. Luonnonsuojeluohjelman kohteiden rauhoittaminen on Tampereen LUMO-ohjelman yhtenä toimenpiteenä, ja on myös Tampereen strategian toteuttamista. Luonnonsuojelualueen

muodostaminen on yksi valtuuston talousarviotavoitteista vuodelle 2024. Alue on sekä maakuntakaavassa että Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa 2040 osoitettu luonnonsuojelualueeksi.

Esitettävään luonnonsuojelualueeseen sisältyy rehevä, runsasruohoinen Vähjärvi, jonka vesipinta-ala on noin 1,5 hehtaaria. Vesialuetta ympäröi vaihtelevan levyinen saraluhtavyöhyke, joka vaihettuu rantapensaikon kautta lehtipuuvaltaisiksi, paikoin hyvinkin luhtaisiksi, lähteisiksi ja kosteiksi rantametsiksi. Rantametsien puusto on pääasiassa hieskoivua ja harmaaleppää. Lammella on ollut aikaisemmin runsas vesilinnusto, mm. iso naurulokkiyhdykskunta ja mustakurkku-uikku, mutta nykyisin pesimälajisto on vähentynyt ja koostuu lähinnä sinisorsa-, telkkä- ja tavipareista. Myös erittäin uhanalaiseksi taantunut punasotka on toisinaan pesinyt järvellä. Laulujoutsen ilmestyi järven pesimälinnustoon v. 2016. Rantaruovikossa ja pensaikossa pesii mm. vaarantuneiksi luokiteltuja pajusirkkuja. Rantavyöhykkeen metsissä laulaa vuosittain useita satakieliä, kultarintoja ja mustapääkerttuja, ja rantametsässä tavataan säännöllisesti pikkutikkoja. Lammessa on oleskellut useana vuonna myös vaarantuneeksi luokiteltu harvinainen liejukana. Muuttoaikoina järvellä on tavattu mm. harmaahaikaroita. Lammessa asustaa runsaana myös direktiivilaji viitasammakko. Järvessä on runsas vesikasvillisuus, joka koostuu tavanomaisista rehevien järvien kelluslehtisistä lajeista, enimmäkseen ulpukasta. Rannoilla on tavattu muutamia Pirkanmaalla vähälukuisia kasvilajeja, kuten korporivokki, nevimarre, korpialvejuuri, liereäsara ja keltaängelmä. Alueen ympärillä, luonnonsuojelualueen rajauksen ulkopuolella, kiertää kevyen liikenteen väylä. Itäpäässä luonnonsuojelualueen rantametsän halki kulkee sorapolku, jolta on rakennettu helppokulkuinen maisemalaituri veden äärelle linnuston ja luonnon tarkkailuun.

Hoidon tavoitteena on lisätä alueen heikentyntä linnustoarvoa. Järvellä parannetaan linnuston olosuhteita mm. vieraspetojen poistolla ja ylläpitämällä vesialueelle rakennettuja kelluvia pesälauttoja. Vierasperäisiä kasvilajeja poistetaan ja rantapensaikkaa pyritään poistamaan avoimuuden lisäämiseksi ja ylläpitämiseksi.

Rajauksessa ja rauhoitusmääräyksissä on huomioitu alueella sijaitsevien ja siihen rajoittuvien johtojen, rakenteiden ja reittien käyttö sekä kunnossapito. Rauhoitusmääräykset, rajausta ja hoito- ja käyttösuunnitelma on valmisteltu yhteistyössä Tampereen kaupungin kiinteistötoimen, hulevedet ja viheralueet -yksikön sekä asemakaavoituksen kanssa. Alueella kulkevan viemärin osalta Tampereen Vesi Oy on hyväksynyt suunnitelmat. Rajauksesta, rauhoitusmääräyksistä ja hoito- ja käyttösuunnitelmasta on myös neuvoteltu Pirkanmaan ELY-keskuksen luonnonsuojeluviranomaisten kanssa.

### **Tiedoksi**

Kati Skippari, Mikko Nurminen, Timo Koski, Salla Leppänen, Elina Karppinen, Raija Mikkola, Virpi Ekholm, Anne J. Tuominen

2 Liite Akila 23.1.2025, 2. Vähäjärven luonnonsuojelualue rauhoitusmääräykset  
3 Liite Akila 23.1.2025, 3. Vähäjärven ls-alue hoito- ja käyttösuunnitelma  
4 Liite Akila 23.1.2025 Vähjärvi muistio täydennetty sisäinen palaveri 15112024  
(Verkojulkisuus rajoitettu)

---

## Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, 18.12.2024, § 134

Valmistelijat / lisätiedot:

Sassi Sari

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Sassi Sari, Ympäristöpäällikkö

### Päätösehdotus oli

Esitetään asunto- ja kiinteistölautakunnan päätettäväksi:

Vähäjärven alueelle haetaan liitteen 1 mukaiselle n. 8 ha:n rajatulle määräalalle liitteen 2 mukaisilla rauhoitusmääräyksillä Pirkanmaan ELY-keskukselta luonnonsuojelulain 47 §:n mukainen rauhoituspäätös.

Samalla esitetään ELY-keskukselle hyväksyttäväksi luonnonsuojelulain 57 §:n mukaisesti alueen hoito- ja käyttösuunnitelma, joka on liitteessä 3.

### Perustelut

Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on valmistellut yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa Härmälän Vähäjärven alueen perustamista luonnonsuojelualueeksi. Alue on noin 8 hehtaarin laajuinen ja kokonaisuudessaan Tampereen kaupungin omistama määräala kiinteistöstä 837-301-9903-0, Härmälän puistot. Alueeseen sisältyy noin 1,5 hehtaarin vesialue, Vähjärvi. Tampereen kaupunki hakee Pirkanmaan ELY-keskukselta alueen rauhoittamista luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi liitteen 1 mukaisella rajauksella ja liitteen 2 mukaisilla rauhoitusmääräyksillä. Samalla haetaan hyväksyttäväksi alueen hoito- ja käyttösuunnitelma luonnonsuojelulain 57 § 3 momentin mukaisesti.

Tampereen kaupungin hallintosäännön 22 §:n kohdan 1 mukaan asunto- ja kiinteistölautakunnan tehtävänä on kaupungin maa- ja tilaomaisuuden kehittämisen hallinnasta vastaaminen. Hallintosäännön 23 §:n mukaan ympäristö- ja rakennusjaosto vastaa luonnonsuojeluun liittyvistä tehtävistä.

Alueen rauhoittaminen on osoitettu Tampereen kaupungin luonnonsuojeluohjelmassa, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 10.12.2012. Luonnonsuojeluohjelman kohteiden rauhoittaminen on Tampereen LUMO-ohjelman yhtenä toimenpiteenä, ja on myös Tampereen strategian toteuttamista. Luonnonsuojelualueen muodostaminen on yksi valtuuston talousarviotavoitteista vuodelle 2024. Alue on sekä maakuntakaavassa että Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa 2040 osoitettu luonnonsuojelualueeksi.

Esitettävään luonnonsuojelualueeseen sisältyy rehevä, runsasruohoinen Vähäjärvi, jonka vesipinta-ala on noin 1,5 hehtaaria. Vesialuetta ympäröi vaihtelevan levyinen saraluhavyöhyke, joka vaihettuu rantapensaikon kautta lehtipuuvaltaisiksi, paikoin hyvinkin luhtaisiksi, lähteisiksi ja kosteiksi rantametsiksi. Rantametsien puusto on pääasiassa hieskoivua ja harmaaleppää. Lammella on ollut aikaisemmin runsas vesilinnusto, mm. iso naurulokkiyhdyksunta ja mustakurkku-uikku, mutta nykyisin pesimälajisto on vähentynyt ja koostuu lähinnä sinisorsa-, telkkä- ja tavipareista. Myös erittäin uhanalaiseksi taantunut punasotka on toisinaan pesinyt järvellä. Laulujoutsen ilmestyi järven pesimälinnustoon v. 2016. Rantaruovikossa ja pensaikossa pesii mm. vaarantuneiksi luokiteltuja pajusirkkuja. Rantavyöhykkeen metsissä laulaa vuosittain useita satakieliä, kultarintoja ja mustapääkerttuja, ja rantametsässä tavataan säännöllisesti pikkutikkoja. Lammessa on oleskellut useana vuonna myös vaarantuneeksi luokiteltu harvinainen liejukana. Muuttoaikoina järvellä on tavattu mm. harmaahaikaroita. Lammessa asustaa runsaana myös direktiivilaji viitasammakko. Järvessä on runsas vesikasvillisuus, joka koostuu tavanomaisista rehevien järvien kelluslehtisistä lajeista, enimmäkseen ulpukasta. Rannoilla on tavattu muutamia Pirkanmaalla vähälukuisia kasvilajeja, kuten korpiorvokki, nevimarre, korpialvejuuri, liereäsara ja keltaängelmä. Alueen ympärillä, luonnonsuojelualueen rajauksen ulkopuolella kiertää kevyen liikenteen väylä. Itäpäässä luonnonsuojelualueen rantametsän halki kulkee sorapolku, jolta on rakennettu helppokulkuinen maisemalaituri veden äärelle linnuston ja luonnon tarkkailuun.

Hoidon tavoitteena on lisätä alueen heikentynyttä linnustoarvoa. Järvellä parannetaan linnuston olosuhteita mm. vieraspetojen poistolla ja ylläpitämällä vesialueelle rakennettuja kelluvia pesälauttoja. Vierasperäisiä kasvilajeja poistetaan ja rantapensaikkoa pyritään poistamaan avoimuuden lisäämiseksi ja ylläpitämiseksi.

Rajauksessa ja rauhoitusmääräyksissä on huomioitu alueella sijaitsevien ja siihen rajoittuvien johtojen, rakenteiden ja reittien käyttö sekä kunnossapito. Rauhoitusmääräykset, rajausta ja hoito- ja käyttösuunnitelma on valmisteltu yhteistyössä Tampereen kaupungin kiinteistötoimen, hulevedet- ja viheralueet -yksikön sekä asemakaavoituksen kanssa. Alueella kulkevan viemärin osalta Tampereen Vesi Oy on hyväksynyt suunnitelmat. Rajauksesta, rauhoitusmääräyksistä ja hoito- ja käyttösuunnitelmasta on myös neuvoteltu Pirkanmaan ELY-keskuksen luonnonsuojeluviranomaisten kanssa.

### **Tiedoksi**

Kari Kankaala, Mikko Nurminen, Timo Koski, Salla Leppänen, Elina Karppinen, Raija Mikkola, Virpi Ekholm, Anne J. Tuominen

### **Kokouskäsittely**

Ympäristösuunnittelija Eeva Punju oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja hän poistui ennen päätöksentekoa.

---

2 Liite 2. Vähäjärven luonnonsuojelualue rauhoitusmääräykset.pdf

3 Liite 3. Vähäjärven ls-alue hoito- ja käyttösuunnitelma.pdf



**Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 11, 23.01.2025**  
**Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, § 135, 18.12.2024**

**§ 11**

**Petäjässuon luonnonsuojelualueen muodostaminen**

TRE:5538/11.01.03/2024

**Asunto- ja kiinteistölautakunta, 23.01.2025, § 11**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ekholm Virpi

**Valmistelijan yhteystiedot**

Metsätalouspäällikkö Anne Tuominen, puh. 050 517 7053, etunimi.j.sukunimi@tampere.fi ja ympäristösuunnittelija Eeva Punju, puh. 040 806 2184, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

**Päätösehdotus**

Petäjässuon alueelle haetaan liitteen 1 mukaiselle noin 9 ha:n rajatulle määräalalle liitteen 2 mukaisilla rauhoitusmääräyksillä Pirkanmaan ELY-keskukselta luonnonsuojelulain 47 §:n mukainen rauhoituspäätös.

Samalla esitetään ELY-keskukselle hyväksyttäväksi luonnonsuojelulain 57 §:n mukaisesti alueen hoito- ja käyttösuunnitelma, joka on liitteessä 3.

**Perustelut**

Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on valmistellut yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa Atalan Rissossa sijaitsevan Petäjässuon alueen perustamista luonnonsuojelualueeksi. Alue on noin 9 hehtaarin laajuinen ja kokonaisuudessaan Tampereen kaupungin omistama määräala kiinteistöillä 837-588-1-156, 837-582-1-32 ja 837-583-2-81. Tampereen kaupunki hakee Pirkanmaan ELY-keskukselta alueen rauhoittamista luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi liitteen 1 mukaisella rajauksella ja liitteen 2 mukaisilla rauhoitusmääräyksillä. Samalla haetaan hyväksyttäväksi liitteen 3 mukainen alueen hoito- ja käyttösuunnitelma luonnonsuojelulain 57 § 3 momentin mukaisesti.

Tampereen kaupungin hallintosäännön 22 §:n kohdan 1 mukaan asunto- ja kiinteistölautakunnan tehtävänä on kaupungin maa- ja tilaomaisuuden kehittämisen hallinnasta vastaaminen. Hallintosäännön 23 §:n mukaan ympäristö- ja rakennusjaosto vastaa luonnonsuojeluun liittyvistä tehtävistä.

Alueen rauhoittaminen on osoitettu Tampereen kaupungin luonnonsuojeluohjelmassa, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 10.12.2012. Luonnonsuojeluohjelman kohteiden rauhoittaminen on Tampereen LUMO-ohjelman yhtenä toimenpiteenä, ja on myös Tampereen strategian toteuttamista. Luonnonsuojelualueen

muodostaminen on yksi valtuuston talousarviotavoitteista vuodelle 2024. Alue on sekä maakuntakaavassa että Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa 2040 osoitettu luonnonsuojelualueeksi.

Petäjässuon luonnonsuojelualue sijaitsee Risson kaupunginosassa noin 10 km Tampereen keskustasta itään lähellä Kangasalan rajaa. Suo rajoittuu länsiosistaan kivennäismaan metsiin, itäosistaan Risson pientaloalueen tontteihin ja etelässä valtatie 12 reunalle rakennettuun meluvalliin. Pohjoisin osa rajoittuu pieneltä osin Rissonkadun katualueeseen. Alueen pohjoispuolelle, noin 80 metrin etäisyydelle voimajohtolinjan alle, sijoittuu Tampereen raitiotien seudullisen yleissuunnitelman 2021 mukainen ohjeellinen raitiotielinjaus. Yleissuunnitelman vaikutusten arvioinnissa linjauksen toteuttamisesta ei tunnistettu merkittäviä haitallisia vaikutuksia Petäjässuohon, koska linjaus sijoittuu suon läheisyydessä puuttomalle alueelle.

Suojelualueen rajausta on suunniteltu suoluonnon, erityisesti kasvillisuuden ja kosteusolojen mukaan, ja rajaukseen on sisällytetty suon lähivaluma-alueen reunametsiä suojavyöhykkeiksi sekä niiden metsäluonnon arvojen vuoksi. Suojeltava alue on noin 9,1 hehtaarin laajuinen ja alueen rajausta on pääosin Tampereen kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymän luonnonsuojeluohjelman mukainen. Rajausta on tarkennettu ja laajennettu ottamalla mukaan myös reunavyöhykkeen ja lähivaluma-alueen metsäisiä osia siten, että muodostuva alue on suon ekologian kannalta mahdollisimman yhtenäinen ja toiminnallinen.

Suojeltava alue on ojitamaton suokokonaisuus, joka sisältää eri suoluontotyyppien ominaispiirteitä. Suokokonaisuuteen kuuluu suon pohjois- ja koillisosissa mäntyvaltaista isovarpurämettä, joka on alueen hyönteislajiston kannalta tärkein alue. Suon eteläosa on avointa saranevaa, jonka reunoilla on sekapuustoisia rämeitä sekä korpia, joilla esiintyy luhtaisuutta. Ihmistoiminnan vaikutus alueen luontoon on ollut melko vähäistä, vaikkakin alueen ympäristö on laajalti muokattu ja rakentamispaine ympäristössä lisääntyy jatkuvasti. Aiemmista ilmakuviista ilmenevät 1900-luvun puolivälin tienoon vanhat rudanottokuopat alueen keskiosissa ovat jo lähes täydellisesti ennallistuneet. Suon lounaiskulmassa meluvallin reunassa kulkevaa laskuojaa on muokattu vuonna 2012, jolloin suo tulvi laajalti. Alueen länsiosan halki kulkee Tampereen Energia Sähköverkko Oy:n sähkölinja, joka on osin maakaapeloitu, osin ilmajohtona. Alueen pohjoisosassa kulkee virkistyskäyttäjää palveleva pitkospuureitti.

Rajauksessa ja rauhoitusmääräyksissä on huomioitu alueeseen lähistölle sijoittuvat tontit ja yleiset alueet, sekä alueella kulkevien ja siihen rajoittuvien johtojen ja reittien käyttö ja kunnossapito. Rauhoitusmääräykset, rajausta sekä hoito- ja käyttösuunnitelma on valmisteltu yhteistyössä Tampereen kaupungin kiinteistötoimen, hulevedet ja viheralueet -yksikön sekä yleis- ja asemakaavoituksen kanssa. Sähköverkkoa hallinnoiva Tampereen Energia Sähköverkko Oy on kommentoinut ja hyväksynyt suunnitelmat. Alueen eteläpuolisen valtatie 12 osalta Pirkanmaan ELY-keskuksen tienpidon suunnittelu on hyväksynyt suunnitelmat, ja todennut, ettei suojelulla ole vaikutuksia valtatie 12 tiesuunnitelmiin. Ratavarauksesta suojelualueen kohdalla on

keskusteltu joulukuussa 2024 Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa ja on yhdessä todettu, että raitiotien ratavaraukseen suojelualueen kohdalle ei ole tehty muutoksia vuoden 2021 seudullisen yleissuunnitelman jälkeen. Rajauksesta, rauhoitusmääräyksistä ja hoito- ja käyttösuunnitelmasta on myös neuvoteltu Pirkanmaan ELY-keskuksen luonnonsuojeluviranomaisten kanssa.

### Tiedoksi

Kati Skippari, Virpi Ekholm, Mikko Nurminen, Anne J. Tuominen, Elina Karppinen, Katariina Surakka, Timo Koski, Pekka Heinonen

### Liitteet

1 Liite Akila 23.1.2025, 1. Petäjässuon luonnonsuojelualue rajausehdotus  
2 Liite Akila 23.1.2025, 2. Petäjässuon luonnonsuojelualue rauhoitusmääräykset  
3 Liite Akila 23.1.2025, 3. Petäjässuon ls-alue hoito- ja käyttösuunnitelma  
4 Liite Akila 23.1.2025 Petäjässuo muistio 24102024 (Verkkajulkisuus rajoitettu)

## Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, 18.12.2024, § 135

Valmistelijat / lisätiedot:  
Sassi Sari

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.  
Esittelijä: Sassi Sari, Ympäristöpäällikkö

### Päätösehdotus oli

Esitetään asunto- ja kiinteistölautakunnan päätettäväksi:

Petäjässuon alueelle haetaan liitteen 1 mukaiselle noin 9 ha:n rajatulle määräalalle liitteen 2 mukaisilla rauhoitusmääräyksillä Pirkanmaan ELY-keskukselta luonnonsuojelulain 47 §:n mukainen rauhoituspäätös.

Samalla esitetään ELY-keskukselle hyväksyttäväksi luonnonsuojelulain 57 §:n mukaisesti alueen hoito- ja käyttösuunnitelma, joka on liitteessä 3.

### Perustelut

Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on valmistellut yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa Atalan Rissossa sijaitsevan Petäjässuon alueen perustamista luonnonsuojelualueeksi. Alue on noin 9 hehtaarin laajuinen ja kokonaisuudessaan Tampereen kaupungin omistama määräala kiinteistöillä 837-588-1-156, 837-582-1-32 ja 837-583-2-81. Tampereen kaupunki hakee Pirkanmaan ELY-keskukselta alueen rauhoittamista luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi liitteen 1 mukaisella rajauksella ja liitteen 2 mukaisilla rauhoitusmääräyksillä. Samalla haetaan hyväksyttäväksi liitteen 3 mukainen alueen hoito- ja käyttösuunnitelma luonnonsuojelulain 57 § 3 momentin mukaisesti.

Tampereen kaupungin hallintosäännön 22 §:n kohdan 1 mukaan asunto- ja kiinteistölautakunnan tehtävänä on kaupungin maa- ja tilaomaisuuden kehittämisen hallinnasta vastaaminen. Hallintosäännön 23 §:n mukaan

ympäristö- ja rakennusjaosto vastaa luonnonsuojeluun liittyvistä tehtävistä.

Alueen rauhoittaminen on osoitettu Tampereen kaupungin luonnonsuojeluohjelmassa, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 10.12.2012. Luonnonsuojeluohjelman kohteiden rauhoittaminen on Tampereen LUMO-ohjelman yhtenä toimenpiteenä, ja on myös Tampereen strategian toteuttamista. Luonnonsuojelualueen muodostaminen on yksi valtuuston talousarviotavoitteista vuodelle 2024. Alue on sekä maakuntakaavassa että Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa 2040 osoitettu luonnonsuojelualueeksi.

Petäjässuon luonnonsuojelualue sijaitsee Risson kaupunginosassa noin 10 km Tampereen keskustasta itään lähellä Kangasalan rajaa. Suo rajoittuu länsiosistaan kivennäismaan metsiin, itäosistaan Risson pientaloalueen tontteihin ja etelässä valtatie 12 reunalle rakennettuun meluvalliin. Pohjoisin osa rajoittuu pieneltä osin Rissonkadun katualueeseen. Alueen pohjoispuolelle, noin 80 metrin etäisyydelle voimajohtolinjan alle, sijoittuu Tampereen raitiotien seudullisen yleissuunnitelman 2021 mukainen ohjeellinen raitiotielinjaus. Yleissuunnitelman vaikutusten arvioinnissa linjauksen toteuttamisesta ei tunnistettu merkittäviä haitallisia vaikutuksia Petäjässuohon, koska linjaus sijoittuu suon läheisyydessä puuttomalle alueelle.

Suojelualueen raja on suunniteltu suoluonnon, erityisesti kasvillisuuden ja kosteusolojen mukaan, ja rajaukseen on sisällytetty suon lähivaluma-alueen reunametsiä suojavyöhykkeiksi sekä niiden metsäluonnon arvojen vuoksi. Suojeltava alue on noin 9,1 hehtaarin laajuinen ja alueen raja on pääosin Tampereen kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymän luonnonsuojeluohjelman mukainen. Rajausta on tarkennettu ja laajennettu ottamalla mukaan myös reunavyöhykkeen ja lähivaluma-alueen metsäisiä osia siten, että muodostuva alue on suon ekologian kannalta mahdollisimman yhtenäinen ja toiminnallinen.

Suojeltava alue on ojitamaton suokokonaisuus, joka sisältää eri suoluontotyyppien ominaispiirteitä. Suokokonaisuuteen kuuluu suon pohjois- ja koillisosissa mäntyvaltaista isovarpurämettä, joka on alueen hyönteislajiston kannalta tärkein alue. Suon eteläosa on avointa saranevaa, jonka reunoilla on sekapuustoisia rämeitä sekä korpia, joilla esiintyy luhtaisuutta. Ihmistoiminnan vaikutus alueen luontoon on ollut melko vähäistä, vaikkakin alueen ympäristö on laajalti muokattu ja rakentamispaine ympäristössä lisääntyy jatkuvasti. Aiemmista ilmakuvista ilmenevät 1900-luvun puolivälin tienoon vanhat rudanottokuopat alueen keskiosissa ovat jo lähes täydellisesti ennallistuneet. Suon lounaiskulmassa meluvallin reunassa kulkevaa laskuojaa on muokattu vuonna 2012, jolloin suo tulvi laajalti. Alueen länsiosan halki kulkee Tampereen Energia Sähköverkko Oy:n sähkölinja, joka on osin maakaapeloitu, osin ilmajohtona. Alueen pohjoisosassa kulkee virkistyskäyttäjiä palveleva pitkospuureitti.

Rajauksessa ja rauhoitusmääräyksissä on huomioitu alueeseen lähistölle sijoittuvat tontit ja yleiset alueet, sekä alueella kulkevien ja siihen rajoittuvien johtojen ja reittien käyttö ja kunnossapito. Rauhoitusmääräykset, rajausta sekä hoito- ja käyttösuunnitelma on

valmisteltu yhteistyössä Tampereen kaupungin kiinteistötoimen, hulevedet- ja viheralueet -yksikön sekä yleis- ja asemakaavoituksen kanssa. Sähköverkkoa hallinnoiva Tampereen Energia Sähköverkko Oy on kommentoinut ja hyväksynyt suunnitelmat. Alueen eteläpuolisen valtatie 12 osalta Pirkanmaan ELY-keskuksen tienpidon suunnittelu on hyväksynyt suunnitelmat, ja todennut, ettei suojelulla ole vaikutuksia valtatie tiesuunnitelmiin. Ratavarauksesta suojelualueen kohdalla on keskusteltu joulukuussa 2024 Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa ja on yhdessä todettu, että raitiotien ratavaraukseen suojelualueen kohdalle ei ole tehty muutoksia vuoden 2021 seudullisen yleissuunnitelman jälkeen. Rajauksesta, rauhoitusmääräyksistä ja hoito- ja käyttösuunnitelmasta on myös neuvoteltu Pirkanmaan ELY-keskuksen luonnonsuojeluviranomaisten kanssa.

### **Tiedoksi**

Kari Kankaala, Virpi Ekholm, Mikko Nurminen, Anne J. Tuominen, Elina Karppinen, Katariina Surakka, Timo Koski, Pekka Heinonen

### **Kokouskäsitely**

Ympäristösuunnittelija Eeva Punju oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja hän poistui ennen päätöksentekoa.

### Liitteet

- 1 Liite 1. Petäjässuon luonnonsuojelualue rajausehdotus.pdf
- 2 Liite 2. Petäjässuon luonnonsuojelualue rauhoitusmääräykset .pdf
- 3 Liite 3. Petäjässuon ls-alue hoito- ja käyttösuunnitelma.pdf

§ 12

**Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle vuokratun asuntotontin 837-65-7113-1 (Hervanta) vuokraajan jatkaminen**

TRE:67/10.00.03/2025

Valmistelijat / 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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

**Päätösehdotus**

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle vuokratun tontin 837-65-7113-1 vuokrasopimuksen voimassaoloaika jatketaan 31.12.2060 asti. Muuten vuokraus jatkuu entisin ehdoin.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr sitoutuu siihen, että asemakaan nro 9022 vahvistuttua tontin 837-65-7113-1 vuokrasopimus tullaan uusimaan asemakaavaa vastaavaksi asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

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

**Perustelut**

Tampereen Vuokratalosäätiö sr on pyytänyt 2.1.2025 saapuneella hakemuksella tontin 837-65-7113-1 vuokrasopimuksen uusimista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainan hakemista varten.

Hakemuksen mukaan Tampereen Vuokratalosäätiö sr on hakemassa perusparannushankkeen rahoitukseen ARA:n korkotukilainaa. ARA edellyttää, että vuokrasopimuksen tulee olla voimassa viisi vuotta yli lainaajan (30 vuotta) lainapäätöksestä laskettuna.

Tontti on vuokrattu Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle 10.5.1976 – 9.5.2036. Tontin perusvuokra on 7 057,08 euroa (perusindeksi 729 pistettä) ja tämänhetkinen vuosivuokra 22 168,32 euroa.

Lainapäätöksen myöntämisen ajankohta ei ole tiedossa, joten vuokrasopimuksen voimassaoloaika tulisi jatkaa tässä vaiheessa 31.12.2060 asti, jolloin sopimus on voimassa hieman yli 35 vuotta.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n aloitteesta tontilla 837-65-7113-1 on vireillä kaavamuutos nro 9022. Hakijan tavoitteena on asuinrakentamisen mahdollistava käyttötarkoituksen muutos, jossa palvelutarkoituksiin osoitetut tilat toisessa olemassa olevassa rakennuksessa muutetaan asuinkäyttöön, mikä edellyttää rakennusoikeuden lisäämistä.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr sitoutuu siihen, että kyseisen kaavan vahvistuttua vuokrasopimus tullaan uusimaan asemakaavaa vastaavaksi asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

**Tiedoksi**

Tampereen Vuokratalosäätiö sr, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

§ 13

**KYYTSA-tontin 837-122-652-6 (Hatanpää) vuokraaminen**

TRE:5549/10.00.03/2024

Valmistelijat / 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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

**Päätösehdotus**

Tällä päätöksellä kumotaan asunto- ja kiinteistölautakunnan tekemä päätös 27.10.2021 § 194 ja kiinteistöjohtajan 12.1.2024 § 19 tekemä päätös.

Tontille 837-122-652-6 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotut indeksilukua 100 vastaavat perusvuokrat seuraavasti:

Tuotanto	Rakennus- oikeus/k- m <sup>2</sup>	Perus- vuokra/ €	Vuosi- vuokra/ €	Pääoma- arvo/€
asuminen, valtion pitkä korkotuki,	3 723	2 639,81	60 610	1 515 261
liike- ja palvelutila, vapaarahoitteinen	77	101,26	2 325	58 135
pysäköinti	11 650	1 522,21	34 950	582 500

Valtion pitkän korkotuen asuntotuotannon (3 723 k-m<sup>2</sup>) osalta hinnoittelu perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hinnoitteluun (407 e/k-m<sup>2</sup>). 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 valtioneuvoston päätöksen (2012/21/EU, EUVL 7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (755 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.



Vuokra-ajaksi vahvistetaan 1.1.2025 – 30.11.2083.

Tontti 837-122-652-6 vuokrataan TA-Yhtymä Oy:lle (Y-tunnus 1589823-9) (3 800/3 800) perustettavan yhtiön lukuun ja perustetulle mutta vielä rekisteröimättömälle Kiinteistö Oy Hatanpään Pysäköinti -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 3498219-6) (11 650/11 650).

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

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

### **Perustelut**

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana viisi tonttia 122. kaupunginosasta (Hatanpää). Tonttien hakijoiksi toivottiin vähintään kahden toteuttajan ryhmiä. Tonteille tuli toteuttaa sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto).

Hakuohjeissa oli kerrottu, että tontit 837-122-652-6 ja 837-122-653-1 luovutetaan samalle ryhmittymälle. Tontti 837-122-652-6 on kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja (KYYTSA-1). Tontti 837-122-653-1 on AL eli asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta oleva tontti. Hakuohjeiden mukaan KYYTSA-tontille toteutettava pysäköintilaitos palvelee haussa olleiden kortteleiden 652 ja 653 lisäksi muuta Hatanpään toimintaa. Hakuohjeissa oli kerrottu, että Tampereen kaupunki vuokraa 100 pysäköintipaikkaa läheisen sairaala-alueen henkilökunnan ja asiakkaiden käyttöön toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella alueen keskimääräisen vuokratason mukaiseen hintaan. Hakemuksen liitteenä tuli olla kirjallinen konseptikuvaus, jossa esitetään arvio pysäköintipaikkojen määrästä sekä millaista tuotantoa tonteille on tarkoitus toteuttaa.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 27.10.2021 § 194 tekemällä päätöksellä on tonteille 837-122-652-6 ja 653-1 vahvistettu luovutusehdot ja päätetty varata tontit 30.4.2022 asti NCC Suomi Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja pysäköintilaitoksen rakentamista varten ja TA-Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemaa asuntotuotantoa varten. Varausta on sittemmin jatkettu kiinteistöjohtajan tekemillä päätöksillä 31.10.2023 asti.

Kiinteistöjohtajan päätöksellä 12.1.2024 § 19 tontti päätettiin vuokrata NCC Suomi Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun ja TA-Asumisoikeus Oy:lle 1.11.2023 alkaen. Päätöksenteon jälkeen NCC Suomi Oy vetäytyi hankkeesta.

Alueen kolmesta muusta tontista (837-122-652-7, 653-2 ja 3) tehtiin niin ikään vuokrauspäätökset ja yhtä lukuun ottamatta vuokralaiset ovat allekirjoittaneet vuokrasopimukset.

Tonteilla ei ole kuitenkaan voitu aloittaa rakentamista, koska alueen pysäköinti sijoittuu tontille 6, jonka toinen varaaja luopui.

Alueen rakentajille annettiin mahdollisuus neuvotella keskenään pysäköinnin uudelleen toteuttamisesta sekä tonttien 652-6 ja 653-1 vuokraamisesta.

Vuoden 2024 aikana käytiin useita neuvotteluita, joihin alueen toimijoiden ja kaupungin lisäksi osallistui Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha), jonka tarpeisiin hakumateriaalissa alun perin kaupungin käyttöön tarkoitettujen 100 autopaikan piti soteuudistuksen myötä tulla. Syksyn 2024 aikana Pirha ilmoitti, ettei heillä ole tarvetta autopaikoille. Näin ollen toimijoiden piti jälleen suunnitella uudestaan pysäköinnin toteuttaminen.

Loppuvuodesta 2024 toimijat esittivät kaupungille hyväksyttävän ratkaisun pysäköinnin toteuttamiseksi ja tonttien 837-122-652-6 ja 653-1 vuokraamiseksi.

Marraskuun 28. päivä päivätyllä hakemuksella ja 13.1.2025 saapuneella sähköpostilla Lujatalo Oy ja TA-Yhtymä Oy ovat pyytäneet saada vuokrata tontin 837-122-652-6. Lujatalo Oy toteuttaisi tontille pysäköintilaitoksen (11 650 k-m<sup>2</sup>) ja TA-Yhtymä Oy asuinrakennusoikeuden (3 723 k-m<sup>2</sup>) valtion pitkän korkotuen tuotantona ja liike- ja palvelutilarakennusoikeutta (77 k-m<sup>2</sup>) vapaarahoitteisena tuotantona. Pysäköintilaitokseen sijoittuu tonttien 837-122-652-6 ja 7 sekä 837-122-653-1-3 autopaikat.

Hakemuksen mukaan toimijat hakevat poikkeamista kaavasta, jotta asuminen ja pysäköinti voidaan eriyttää erillisiin rakennuksiin. Lisäksi haetaan poikkeamista liiketiloihin osoitetun rakennusoikeuden (900 k-m<sup>2</sup>) käyttämiseksi pääosin asuinrakentamiseen.

Tontille 837-122-652-6 tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontti hakemuksen mukaisesti 1.1.2025 alkaen perustetulle mutta vielä rekisteröimättömälle Kiinteistö Oy Hatanpään Pysäköinti -nimiselle yhtiölle ja TA-Yhtymä Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun.

Tontin 837-122-652-6, Boijenkatu2, pinta-ala on 3 762 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 800 (lpa900)+pys11650 k-m<sup>2</sup>.

Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnon mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään (ARA-03.05-2021-52) 2.6.2021 hyväksynyt tontilla käytettäväksi hinnaksi 350 euroa/k-m<sup>2</sup>. Ottaen huomioon indeksikorotus saadaan tämänhetkiseksi kerrosneliömetrihinnaksi 407 euroa/k-m<sup>2</sup>. ARA on 4.12.2024 saapuneella sähköpostilla hyväksynyt korotetun hinnan. Vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa tulisi niin ikään käyttää indeksillä korotettua hintaa eli 755 euroa.

Pysäköinnin osalta hinnoittelussa tulisi käyttää 50 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen tontille 837-122-652-6 saadaan elinkustannusindeksiin sidotut perusvuokrat ja tämänhetkiset vuosivuokrat seuraavasti:

Tuotanto	Rakennus- oikeus/k- m <sup>2</sup>	Perus- vuokra/ €	Vuosi- vuokra/ €	Pääoma- arvo/€
asuminen, valtion pitkä korkotuki,	3 723	2 639,81	60 610	1 515 261
liike- ja palvelutila, vapaarahoitteinen	77	101,26	2 325	58 135
pysäköinti	11 650	1 522,21	34 950	582 500

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 ARA-asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (755 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokranmääräytymiskorko on asuin- ja liike/palvelutilarakentamisen osalta neljä prosenttia ja pysäköinnin osalta kuusi prosenttia (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023).

Vuokra-ajan tulisi olla 1.1.2025 – 30.11.2083, jolloin vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy samaan aikaan kun tonttien 652-7 ja 653-1-3 vuokrasopimukset päättyvät.

Tonttihaun ohjeissa oli kerrottu, että tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m<sup>2</sup>:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m<sup>2</sup>. Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti.

Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä. Suunnitelma tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Alueelle on teetetty ympäristötekkinen tutkimus (Hatanpään AK 8578 kaava-alueen maaperä- ja pohjavesitutkimukset 2020-2021, Ramboll, 15.4.2021). Tutkimuksien perusteella alueella on todettu viitteitä pilaantuneesta maa-aineksesta. Alueelle on lisäksi teetetty pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (Boijenkatu, Hatanpää, Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, Ramboll, 23.1.2023), josta on annettu ELY-keskuksen puhdistamista koskeva päätös PIRELY/3114/2023, 12.6.2023.

Ennen maarakennustöiden aloittamista on vuokralaisen otettava yhteyttä vuokranantajaan, jolloin sovitaan maarakennustöiden yhteydessä tehtävistä seurannoista haitta-aineiden osalta. Vuokranantaja korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaiselle tai vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

Aiemmat päätökset liittyen tontin 837-122-652-6 luovutusehtojen vahvistamiseen (asunto- ja kiinteistölautakunta 27.10.2021 § 194) ja vuokraamiseen (kiinteistöjohtaja 12.1.2024 § 19) tulisi kumota.

### **Tiedoksi**

Lujatalo Oy, TA-Yhtymä Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

§ 14

**Asuntotontin 837-122-653-1 (Hatanpää) vuokraaminen**

TRE:331/10.00.03/2025

Valmistelijat / 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

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

**Päätösehdotus**

Tällä päätöksellä kumotaan asunto- ja kiinteistölautakunnan tekemä päätös 27.10.2021 § 194 ja kiinteistöjohtajan 12.1.2024 § 16 tekemä päätös.

Tontille 837-122-653-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotut indeksilukua 100 vastaavat perusvuokrat seuraavasti:

Tuotanto	Rakennus- oikeus/k-m <sup>2</sup>	Perus- vuokra/ €	Vuosi- vuokra/ €	Pääoma- arvo/€
asuminen, vapaarahoitteinen	3 250	4 274,83	98 150	2 453 750
asuminen, valtion pitkä korkotuki	4 917	3 486,41	80 048	2 001 219
liike- ja palvelutila, vapaarahoitteinen	133	174,91	4 016	100 415

Valtion pitkän korkotuen asuntotuotannon (4 917 k-m<sup>2</sup>) osalta hinnoittelu perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hinnoitteluun (407 e/k-m<sup>2</sup>). 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 valtioneuvoston päätöksen (2012/21/EU, EUVL /2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (755 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 1.1.2025 – 30.11.2083.

Tontti 837-122-653-1 vuokrataan Asunto Oy Hatanpää Boijenkatu 1, Tampere -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 3490220-5) (3 250/8300) ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) (4917/8300) sekä TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) (133/8300) perustettavan yhtiön lukuun (133/8300).

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

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

### **Perustelut**

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana viisi tonttia 122. kaupunginosasta (Hatanpää). Tonttien hakijoiksi toivottiin vähintään kahden toteuttajan ryhmiä. Tonteille tuli toteuttaa sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto).

Hakuohjeissa oli kerrottu, että tontit 837-122-652-6 ja 837-122-653-1 luovutetaan samalle ryhmittymälle. Tontti 837-122-652-6 on kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja (KYYTSA-1). Tontti 837-122-653-1 on AL eli asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta oleva tontti. Hakuohjeiden mukaan KYYTSA-tontille toteutettava pysäköintilaitos palvelee haussa olleiden kortteleiden 652 ja 653 lisäksi muuta Hatanpään toimintaa. Hakuohjeissa oli kerrottu, että Tampereen kaupunki vuokraa 100 pysäköintipaikkaa läheisen sairaala-alueen henkilökunnan ja asiakkaiden käyttöön toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella alueen keskimääräisen vuokratason mukaiseen hintaan. Hakemuksen liitteenä tuli olla kirjallinen konseptikuvaus, jossa esitetään arvio pysäköintipaikkojen määrästä sekä millaista tuotantoa tonteille on tarkoitus toteuttaa.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 27.10.2021 § 194 tekemällä päätöksellä on tonteille 837-122-652-6 ja 653-1 vahvistettu luovutusehdot ja päätetty varata tontit 30.4.2022 asti NCC Suomi Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja pysäköintilaitoksen rakentamista varten ja TA-Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemaa asuntotuotantoa varten. Varausta on sittemmin jatkettu kiinteistöjohtajan tekemillä päätöksillä 31.10.2023 asti.

Kiinteistöjohtajan päätöksellä 12.1.2024 § 16 tontti päätettiin vuokrata NCC Suomi Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun ja TA-Asumisoikeus Oy:lle 1.11.2023 alkaen. Päätöksenteon jälkeen NCC Suomi Oy vetäytyi hankkeesta.

Alueen kolmesta muusta tontista (837-122-652-7, 653-2 ja 3) tehtiin niin ikään vuokrauspäätökset ja yhtä lukuun ottamatta vuokralaiset ovat allekirjoittaneet vuokrasopimukset.

Tonteilla ei ole kuitenkaan voitu aloittaa rakentamista, koska alueen pysäköinti sijoittuu tontille 6, jonka toinen varaaja luopui.

Alueen rakentajille annettiin mahdollisuus neuvotella keskenään pysäköinnin uudelleen toteuttamisesta sekä tonttien 652-6 ja 653-1 vuokraamisesta.

Vuoden 2024 aikana käytiin useita neuvotteluita, joihin alueen toimijoiden ja kaupungin lisäksi osallistui Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha), jonka tarpeisiin hakumateriaalissa alun perin kaupungin käyttöön tarkoitettujen 100 autopaikan piti soteuudistuksen myötä tulla. Syksyn 2024 aikana Pirha ilmoitti, ettei heillä ole tarvetta autopaikoille. Näin ollen toimijoiden piti jälleen suunnitella uudestaan pysäköinnin toteuttaminen.

Loppuvuodesta 2024 toimijat esittivät kaupungille hyväksyttävän ratkaisun pysäköinnin toteuttamiseksi ja tonttien 837-122-652-6 ja 653-1 vuokraamiseksi.

Tammikuun 13. päivä 2025 päivätyllä hakemuksella Rakennusliike Lapti Oy ja TA-Asumisoikeus Oy ovat pyytäneet saada vuokrata tontin 837-122-653-1. Rakennusliike Lapti Oy:n perustama Asunto Oy Hatanpää Boijenkatu 1, Tampere (3 250/8300) toteuttaisi tontille vapaarahoitteista asuntotuotantoa (3 250 k-m<sup>2</sup>). TA-Asumisoikeus Oy toteuttaisi valtion pitkän korkotuen asuntotuotantoa (4 917 k-m<sup>2</sup>) ja perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteista liike- ja palvelutilaa (133 k-m<sup>2</sup>).

Toimijat hakevat poikkeamista kaavasta liiketiloihin osoitetun rakennusoikeuden (700 k-m<sup>2</sup>) käyttämiseksi pääosin asuinrakentamiseen.

Tontille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontti hakemuksen mukaisesti 1.1.2025 alkaen.

Tontin 837-122- 653- 1, Boijenkatu 1, pinta- ala on 3 934 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 8 300 (lpa700) k-m<sup>2</sup>.

Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään (ARA-03.05-2021-52) 2.6.2021 hyväksynyt tontilla käytettäväksi hinnaksi 350 euroa/k-m<sup>2</sup>. Ottaen huomioon indeksikorotus saadaan tämänhetkiseksi kerrosneliömetrihinnaksi 407 euroa/k-m<sup>2</sup>. ARA on 4.12.2024 saapuneella sähköpostilla hyväksynyt korotetun hinnan. Vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa tulisi niin ikään käyttää indeksillä korotettua hintaa eli 755 euroa.

Näin ollen tontille 837-122-653-1 saadaan elinkustannusindeksiin sidotut perusvuokrat ja tämänhetkiset vuosivuokrat seuraavasti:

Tuotanto	Rakennus- oikeus/k-m <sup>2</sup>	Perus- vuokra/ €	Vuosi- vuokra/ €	Pääoma- arvo/€
asuminen, vapaarahoitteinen	3 250	4 274,83	98 150	2 453 750
asuminen, valtion pitkä korkotuki	4 917	3 486,41	80 048	2 001 219
liike- ja palvelutila, vapaarahoitteinen	133	174,91	4 016	100 415

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 ARA-asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (755 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2296 pistettä /v. 2023).

Vuokra-ajan tulisi olla 1.1.2025 – 30.11.2083, jolloin vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy samaan aikaan kun tonttien 652-6 ja 7 ja 653-2 ja 3 vuokrasopimukset päättyvät.

Tonttihaun ohjeissa oli kerrottu, että tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m<sup>2</sup>:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m<sup>2</sup>. Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti.

Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä. Suunnitelma tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Alueelle on teetetty ympäristötekniinen tutkimus (Hatanpään AK 8578 kaava-alueen maaperä- ja pohjavesitutkimukset 2020-2021, Ramboll, 15.4.2021). Tutkimuksien perusteella alueella on todettu viitteitä



pilaantuneesta maa-aineksesta. Alueelle on lisäksi teetetty pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (Boijenkatu, Hatanpää, Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, Ramboll, 23.1.2023), josta on annettu ELY-keskuksen puhdistamista koskeva päätös PIRELY/3114/2023, 12.6.2023.

Ennen maarakennustöiden aloittamista on vuokralaisen otettava yhteyttä vuokranantajaan, jolloin sovitaan maarakennustöiden yhteydessä tehtävistä seurannoista haitta-aineiden osalta. Vuokranantaja korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaiselle tai vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

Aiemmat päätökset liittyen tontin 837-122-653-1 luovutusehtojen vahvistamiseen (asunto- ja kiinteistölautakunta 27.10.2021 § 194) ja vuokraamiseen (kiinteistöjohtaja 12.1.2024 § 16) tulisi kumota.

### **Tiedoksi**

Rakennusliike Lapti Oy, TA-Asumisoikeus Oy, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

## § 15

### Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

#### Päätösehdotus

Pöytäkirjoista ilmeneviä päätöksiä ei oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

#### Perustelut

Lautakunnalle on saapunut seuraavat viranhaltijapäätökset:

Kiinteistöjohtaja

§ 1 Tontin 837-61-6349-10 vuokrasuhteen uusiminen, 09.01.2025

§ 2 Tontin 837-61-6349-6 vuokrasuhteen uusiminen, 09.01.2025

§ 3 Tontin vuokrasuhteen uusiminen, 16.01.2025

§ 4 Tontin 837-61-6349-11 vuokrasuhteen uusimispäätöksen muuttaminen, 09.01.2025

§ 6 Tontin 837-61-6347-20 vuokrasuhteen uusiminen, 09.01.2025

§ 7 Tontin 837-61-6347-19 vuokrasuhteen uusiminen, 09.01.2025

§ 8 Tontin 837-61-6347-17 vuokrasuhteen uusiminen, 09.01.2025

§ 9 Tontin 837-61-6347-16 vuokrasuhteen uusiminen, 09.01.2025

§ 10 Tontin 837-61-6347-9 vuokrasuhteen uusiminen, 09.01.2025

§ 11 Tontin 837-61-6347-8 vuokrasuhteen uusiminen, 09.01.2025

§ 12 Raitiotien rakentamiseen liittyvän rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-301-760-11, 09.01.2025

§ 13 Raitiotien rakentamiseen liittyvän rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-113-198-3, 09.01.2025

§ 14 Raitiotien rakentamiseen liittyvän rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-303-794-4, 09.01.2025

§ 15 Raitiotien rakentamiseen liittyvän rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-122-510-24, 09.01.2025

§ 16 Raitiotien rakentamiseen liittyvän rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-301-922-11, 09.01.2025

§ 17 Omakotitontin 837-237-3881-4 varaaminen, 09.01.2025

§ 18 Omakotitontin 837-224-7422-7 varaaminen, 09.01.2025

§ 19 Omakotitontin 837-43-5741-9 varaaminen, 09.01.2025

§ 20 Omakotitontin 837-330-6285-6 vuokraaminen, 09.01.2025

§ 23 Tontin 837-121-396-6 vuokraaminen, 13.01.2025

§ 24 Piennarkatu 22 rakennuksen myyminen, 13.01.2025

§ 25 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen asuntotontin 837-32-7808-1 (Ojala) maanvuokrasta, 13.01.2025

§ 26 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen asuntotontin 837-133-1851-8 (Kissanmaa) maanvuokrasta, 13.01.2025

§ 27 Maa-alueen ja rakennuksien vuokraaminen Tampereen Vauhtipuisto ry:lle, 13.01.2025

§ 28 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen asuntotontin 837-237-3882-1 (Ikuri) maanvuokrasta, 13.01.2025

§ 29 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen asuntotontin 837-109-990-6 (Ranta-Tampella) maanvuokrasta, 13.01.2025

§ 30 Omakotitontin 837-237-3881-4 varauspäätöksen kumoaminen, 13.01.2025

§ 31 Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen tontille 837-78-7330-21,

13.01.2025

§ 33 Tontin 837-61-6349-12 vuokrasuhteen uusiminen, 13.01.2025

§ 35 Katualueen haltuunotto- ja korvaussopimus koskien kiinteistöä 837-723-12-11, 16.01.2025

§ 36 Raitiotien rakentamiseen liittyvän rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-132-895-1, 16.01.2025

§ 37 Määräaikaisen maksuvapautuksen myöntäminen asuntotonttien 837-122-652-7 ja 653-2 ja 3 (Hatanpää) maanvuokrasta, 16.01.2025

§ 38 Yritystontin 837-75-6214-3 vuokrasuhteen uusiminen, 16.01.2025

§ 39 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-109-990-4-6, 16.01.2025

§ 40 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen asuntotontin 837-122-653-2 (Hatanpää) maanvuokrasta, 16.01.2025

§ 41 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen asuntotontin 837-327-7750-2 (Vuores) maanvuokrasta, 17.01.2025

§ 42 Omakotitontin 837-32-7803-12 vuokraaminen, 16.01.2025

§ 44 Tontin 837-61-6349-14 vuokrasuhteen uusiminen, 16.01.2025

§ 45 Omakotitontin 837-330-6287-3 vuokraaminen, 16.01.2025

§ 46 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen asuntotontin 837-264-7922-2 (Niemenranta) maanvuokrasta, 16.01.2025

§ 47 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen asuntotontin 837-115-344-1 (Tammela) maanvuokrasta, 16.01.2025

§ 48 Määräaikaisen maksuvapauden myöntäminen asuntotontin 837-312-5397-12 (Koivistonkylä) maanvuokrasta, 16.01.2025

§ 49 Telia Towers Finland Oy:lle vuokratun tontin 837-240-3802-5 (Ristimäki) vuokrasopimuksen jatkaminen, 17.01.2025

§ 790 Yritystontin 837-230-3540-49 myynti, 09.12.2024

§ 791 Telia Towers Finland Oy:lle vuokratun alueen 837-263-2500-29-V0001 sopimuksen jatkaminen (Sahanvainionpuisto, Niemenranta), 09.12.2024

§ 807 Elisa Oyj:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Veisun (osa 1) kaupunginosassa, 11.12.2024

§ 809 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-225-2077-17 ja -25, 12.12.2024

§ 812 Sopimuksen muuttaminen koskien Tampereen Seudun Keskuspuhdistamo Oy:n vuokra-alueita, 16.12.2024

§ 816 Rakentamisvelvoiteajan päätyminen tontilla 837-78-7330-6, 16.12.2024

§ 817 Tontin 837-124-576-139 vuokrasuhteen uusiminen, 16.12.2024

§ 822 Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen tontille 837-65-7211-7, 17.12.2024

§ 823 Asuntotontin 837-130-487-12 (Järvensivu) vuokrasuhteen uusiminen, 17.12.2024

§ 825 Asunto Oy Lukonkulma -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-61-6347-21 (Lukonmäki) vuokrasuhteen uusiminen, 17.12.2024

§ 829 Asuntotontin 837-327-7734-1 (Vuores) varauksen purkaminen, 30.12.2024

§ 830 Asuntotontin 837-32-7789-1 (Ojala) varauksen purkaminen, 30.12.2024

§ 831 Omakotitontin 837-32-7803-3 varaaminen, 30.12.2024

§ 832 Omakotitontin 837-32-7791-8 varaaminen, 30.12.2024