

Tampella

TAMPERE.
FINLAND

Rakennetun kiinteistöomaisuuden realisoinnin tilannekatsaus

ELPA-jory 15.10.2025

POME-jory 4.11.2025

Asunto- ja kiinteistölautakunta 13.11.2025

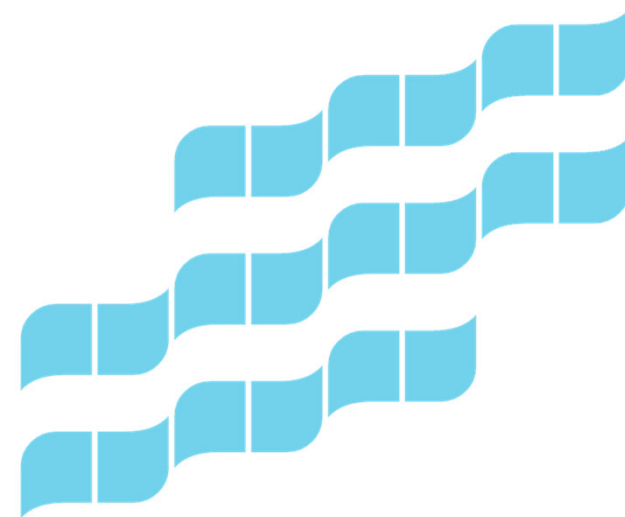
Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja



TAMPEREEN KAUPUNKI

Sisällys

- Tausta
- Myytyjä ja luovutettuja kohteita
- Myynnissä olevat kohteet
- Myyntivalmistelussa olevat rakennetut kohteet
- Asemakaavakehityksessä olevat kohteet
- Toimenpiteitä odottavat kohteet
- Palveluverkosta lähivuosina poistuvat kohteet
- Kehitetty rakennusoikeus



Tausta

- Omaisuuden myynnin tilannekatsaus ja periaatepäätös on tehty kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokouksissa 30.11.2009 § 99 ja 15.12.2009 § 108. Toteuttamisperiaatteita täsmennettiin kaupunginhallituksen liiketoimintajaoston päätöksellä 8.12.2025 § 158.
- Omaisuuden myynnin periaatteiksi on linjattu, että omaisuutta voidaan myydä uusien investointien rahoittamiseksi ja että omaisuutta tulee myydä oikea-aikaisesti ja kaupungille mahdollisimman edullisilla ehdoilla.
- Pääsääntönä avoin ja julkinen tarjouskilpailu
 - kilpailujen toteuttamisessa käytetään kiinteistönvälittäjää tarvittaessa
- Mikäli tarjouskilpailu ei johda tyydyttävään hintaan, jatketaan myyntiä neuvottelumenettelyllä hintapyynnöllä
 - tarvittaessa käytetään kiinteistövälittäjän palveluita
- Pitkäaikaiselle vuokralaiselle kohde voidaan myydä suoraan neuvottelumenettelyllä edellyttäen että
 - vuokralainen osallistunut kohteen kehittämiseen
 - myynnin yhteydessä kohteen käyttötarkoitus ei muutu
 - kohteesta pyydetään hinnoittelun pohjaksi ulkopuolinen riippumaton AKA-arvio (tarvittaessa 2 kpl)



Myynnit 1.11.2024 – 31.8.2025

Rakennuksia myyty 5 kpl

Rakennusten myyntitulot 44,2 milj. €

Rakennusten myynnin yhteydessä vuokratun maaomaisuuden tulo 0,3 milj. €/vuosi

Vuokrattu rakennusoikeus asuinrakentamiseen 29 000 k-m²

Kehitetyn ja luovutetun maaomaisuuden vuokratulo 0,7 milj. €/vuosi



Raportointijaksolla myydyt kohteet 1.11.2024-31.8.2025

Kohde	Kauppa/luovutus/vuokraus pvm	Myyntihinta	Selite
Kiinteistötunnus: 837-121-396-6 Osoite: Piennarkatu 22	20.2.2025	Rakennus: 40 000 € Tontin pääoma-arvo 72 500 € (Tontin vuosivuokra 2 900 €)	Kahden huoneiston asuinrakennus
Kiinteistötunnus: 837-122-500-6 Osoite: Hatanpään puistokuja 9	8.5.2025	Rakennus: 500 000 € Tontin pääoma-arvo 405 000 € (Tontin vuosivuokra 24 300 €)	Hatanpään huvila
Kiinteistötunnus: 837-109-1147-1 Osoite: Lavoniuksenraitti 2	26.6.2025	Rakennus: 235 000 € Tontin pääoma-arvo 150 000 € (Tontin vuosivuokra 6 000 €)	Herrainmäki, Villa Sakari
Kiinteistötunnus: 837-104-67-13 Osoite: Tipotie 4	7.7.2025	Rakennus: 42 753 828 € Tontin pääoma-arvo 4 062 717 € (Tontin vuosivuokra 243 763 €)	Pyynikin sosiaali- ja terveysasema
Kiinteistötunnus: 837-112-499-1 Osoite: Vuolteentori 2	23.7.2025	Rakennus: 670 000 € Tontin pääoma-arvo 672 000 € (Tontin vuosivuokra 40 320 €)	Verkaranta

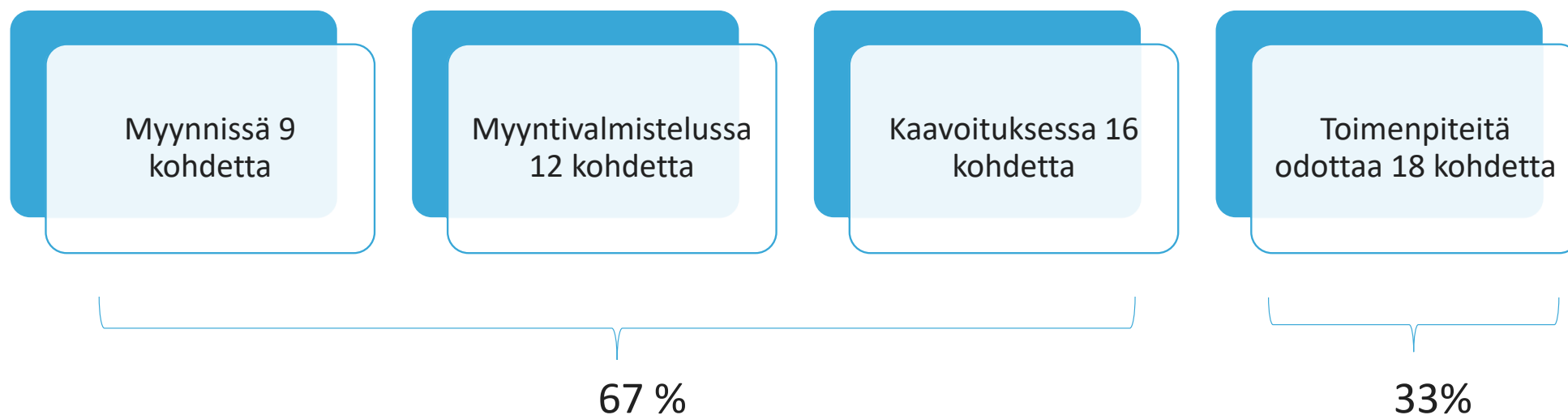
Raportointijaksolla kehittämisen kautta syntynyt rakennusoikeus ja sen luovuttaminen

Kohde	Kauppa/luovutus/vuokraus pvm	Luovutushinta	Selite
Multisillan ent. päiväkodin tontit: 837-325-6523-8, rakennusoikeus 5 000 k-m2,	Vuokrattu 1.4.2023 alkaen	Vuosivuokra 37 713,12 € (pääoma-arvo 942 828 €)	Kaksi tonttia vuokrattu.
837-325-6523-9, rakennusoikeus 5 200 k-m2	Vuokrattu 1.2.2023 alkaen	Vuosivuokra 66 855 € (pääoma-arvo 1 671 375 €)	Tontti 837-325-6528-1, rakennusoikeus 3 232 k-m2. Tontti on jatkuvassa haussa.
Asemaakaava vahvistunut 2019.			
Tesomajärven ent. koulun tontit: 837-243-3817-4 rakennusoikeus 8 100 k-m2	Vuokrattu 1.6.2023 alkaen	Vuosivuokra 103 680 € (pääoma-arvo 2 592 000 €)	Tontti 837-243-3817-1 varattu.
837-243-3817-2 rakennusoikeus 3 800 k-m2	Vuokrattu 1.2.2024 alkaen	Vuosivuokra 32 299 € (pääoma-arvo 807 475 €)	Tontti 837-243-3817-3 varaus peruttu ja siirtyy jatkuvaan hakuun.
Asemakaava vahvistunut 2021.			

Raportointijaksolla kehittämisen kautta syntynyt rakennusoikeus ja sen luovuttaminen

Kohde	Kauppa/luovutus/vuokraus pvm	Luovutushinta	Selite
Hatanpään vanhojen kasvihuoneiden alue: 837-122-653-1 rakennusoikeus 8 300 k-m2 (lpa 700)	Vuokrattu 1.1.2025	Vuosivuokra 182 214 € (pääoma-arvo 4 555 350 €)	Viisi tonttia, osasta tonteista tehty vuokrauspäätös ja on allekirjoitettu 1.11.2023. Aloitus ja vuokranperintä on odottanut että kaikista tonteista on tehty sopimukset ja pysäköinnistä on sovittu. Vuokranperintä on aloitettu kaikilta 1.1.2025 alkaen.
837-122-653-2 rakennusoikeus 6 350 k-m2	Vuokrattu 1.1.2023	Vuosivuokra 158 407 € (pääoma-arvo 3 960 175 €)	
837-122-653-3 rakennusoikeus 4 550 k-m2	Vuokrattu 1.11.2023	Vuosivuokra 101 809 € (pääoma-arvo 2 545 225 €)	
837-122-652-6 rakennusoikeus 3 800k-m2 (lpa 900) + pys 11 650	Vuokrattu 1.1.2025	Vuosivuokra 62 935 € asuminen, 34 950 € pysäköinti (pääoma-arvo 1 573 375 € asuminen, 582 500 € pysäköinti)	
837-122-652-7 rakennusoikeus 6 000 k-m2	Vuokrattu 1.11.2023	Vuosivuokra 127 426 € (pääoma-arvo 3 185 650 €)	
Peltolammin koulun tontti			Asemakaava kesken.
KOY Haukiluoman liikeyrakennus Kaupunki osti yhtiöltä kiinteistön, joka on kehitetty asemakaavamuutoksella uuteen käyttöön.			Kaikki kolme yhtiömuotoista tonttia on jatkuvassa haussa. Pientalo tontteja luovutettu.

Realisoitavat kiinteistöt



Myynnissä

- Päivölänkatu 4 rakennuksen myynti
 - Kiinteistöjohtajan myyntipäätös tehty 22.8.2025 § 599, oikaisuvaatimus päätökseen käsittelyssä 9.10.2025 lautakunnassa
- Jokipohjantie 13, ent. Nekalan lastentalo
 - Asunto- ja kiinteistölautakunta tehnyt myyntipäätöksen 11.9.2025 § 192, ei lainvoimainen oikaisuvaatimuksen johdosta
- Koulukatu 19, entinen Pynikin sairaala, kärysauna ja purettavaksi Pesularakennus
 - Ehdollinen kauppakirja sairaalan ja kärysaunan kiinteistöistä allekirjoitettu
 - Ehdollinen kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitettu uudisrakennusoikeudesta
- Hatanpään alilääkärin asunto (laitehuoltorakennus)
 - Huutokaupat.com myynnissä 11.10.2025 saakka
- Hatanpään kartanon konttorirakennus (Satakieli)
 - Myynnissä kaupungin verkkosivuilla, ostotarjoukset 12.11.2025 mennessä
- Kaupinojan saunarakennus
 - Myyntineuvottelut tontin omistajan kanssa käynnissä
- Pelipuiston lähipalvelukeskus Oy, päiväkodin hallintaan oikeuttavat osakkeet
 - 1. tarjouskierroksen ostaja vetäytynyt kaupasta. Neuvotteluita jatketaan kiinteistöyhtiön kanssa.
- As Oy Tesoman Käpyhaka, päiväkodin hallintaan oikeuttavat osakkeet
 - Nk. jatkuvassa myynnissä
- Petsamonkatu 9, ent. Kalevan lastentalo
 - Nk. jatkuvassa myynnissä



Myyntivalmistelussa 1/2

- Maisansalon rakennukset
 - Aiesopimus kehittäjän kanssa hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.10.2024 (voimassa 2027 saakka)
 - Myyntineuvottelut kehittäjän kanssa käynnissä
- KOY Säilänhovi autopaikat 6 kpl
 - Huutokaupat.com myyntiin
- Keson navetta, Aitoniementie 411
 - Myydään rakennus kunnostusvelvoitteella ja määräala
 - Huutokaupat.com myyntiin
- Vernissaraitti 6
 - Myyntimateriaalien valmistelu käynnissä. Myyntiin 2025/2026.
- Pispalan Valtatie 52
 - Myydään tontti ja rakennus purettavaksi (asemakaava mahdollistaa purkamisen ja vaarantamiskielto kumottu)
- KOY Länsi-Tesoman palvelukeskus
 - Päiväkodin väistökäyttö loppunut kesällä 2025
 - Osakesarjat myyntiin
- As Oy Lentävänlaakso, entisen päiväkotitilan hallintaan oikeuttavat osakkeet
 - Osakesarja myyntiin
- Lapinniemen kappeli ja kellotorni
 - Tarjottu ostettavaksi seurakunnalle
- Hatanpää, kanta- ja puistosairaala
 - Myyntineuvottelu käynnissä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa
- Koukkuniemen rakennukset
 - Myyntineuvottelu käynnissä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa



Myyntivalmistelussa 2/2

- Maijalanpuiston lähipalvelukeskus (myymälätilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet)
 - Myyntiin päiväkodin perusparannuksen jälkeen
- As Oy Lindforsinpuisto (entisen sosiaaliaseman hallintaan oikeuttavat osakkeet)
 - Taloyhtiössä alkamassa talotekninen perusparannus ja tilat vuokrataan perusparannuksen toteuttajalle
 - Myyntiin perusparannuksen jälkeen



Asemakaavakehityksessä 1/2

- Haulikatu 6 ja Ratakatu 5, Pispala
 - Asemakaava 8309 tarkistettu ehdotus ollut nähtävillä 2.5.2025 – 2.6.2025
- Messukylän päiväkoti, Messukylänkatu 39
 - Asemakaava 8764 hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa marraskuu 2024, ei lainvoimainen
 - Rakennus purettu
- Peltolammin entinen koulu, Säästäjänkatu 16
 - Asemakaavan 8804 kaavaehdotus ollut nähtävillä 19.12.2024 - 23.1.2025
- Nuolialantie 50 (Lepola)
 - Asemakaavan 8809 osallistumis- ja arviointisuunnitelma ollut nähtävillä 6.6. – 27.6.2024
 - Sisältyy Härmälän leirintäalueen arkkitehtuurikilpailun kilpailualueeseen
- Keskuspaloasema
 - Asemaakaavan 8839 kaavaluonnos ollut nähtävillä 18.1.2024 – 8.2.2024
- KOY Atalan liikekeskus, päiväkodin hallintaan oikeuttavat osakkeet
 - Asemakaavan 9015 osallistumis- ja arviointisuunnitelma ollut nähtävillä 5.12.2024 - 9.1.2025
 - Kaupungin 120 lapsen uusi päiväkoti kaavassa mukana
- Ratapihankatu 45, veturitalli 2
 - Asemakaavan 9020 kaavaluonnos ollut nähtävillä 22.5.2025 – 12.6.2025
- Takahuhdin päiväkoti Takahuhdinkatu 77-79/Hintsankatu 1
 - Asemakaavan 9038 osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.10.2025 saakka
 - Palvelukäyttö päättyy arviolta 2030



Asemakaavakehityksessä 2/2

- Pirkankatu 27, Rollikkahalli
 - Kaavamuutoshakemus jätetty 28.8.2024
 - Asemakaavaohjelmaan vuodelle 2027
- Hatanpään valtatie 7, Linja-autoasema
 - Kaavamuutoshakemus jätetty 13.12.2024
 - Asemakaavaohjelmaan vuodelle 2027
- Kaupin ent. sairaala, päivätoimintakeskus, ent. kaupunginjohtajan huvila, Parantolankatu 4-6
 - Asemakaavaohjelmaan vuodelle 2027
- Kaukajärven kirjasto ja Juvan päiväkot, Käätykatu 6
 - Kaukajärven kirjaston ja Juvan päiväkodin tontti, palvelukäyttö päättyy arviolta 2030
 - Asemakaavaohjelmaan vuodelle 2027
- Annalan koulu, Juvankatu 53
 - Annalan koulun tontti, palvelukäyttö päättyy arviolta 2030
 - Asemakaavaohjelmaan vuodelle 2028
- Kristilla ja Kaukajärven pohjoisranta, Kangasalantie 92
 - Asemakaavaohjelmaan vuodelle 2028
- Peltolamminkatu 12
 - Valmistellaan asemakaavan muutoshakemusta



Toimenpiteitä odottavat 1/3

Työn alla olevat

- Onkiniemen suojellut tehdasrakennus ja voimalarakennus
 - Asemakaava lainvoimainen
 - Myynti etenee osana Särkänniemen alueen kehittämistä
- Mustalahden sataman rakennukset
 - Asemakaava lainvoimainen
 - Mahdollinen myynti etenee osana Särkänniemen alueen kehittämistä
- Kuntokatu 4
 - Vuokrasopimus TAMKin kanssa päättyy 11/26
 - Rakennuksen purku ja tontin luovutus Pirhalle opetushyvinvointikeskuksen toteutusta varten
- Korvenkatu 34
 - Vuokrattu toistaiseksi Pirkanmaan hyvinvointialueelle
 - Kaavallista kehittämistä selvitetään



Toimenpiteitä odottavat 2/3

Pohdinnassa

- Jänissaarentie 1, pumppaamo
 - Käyttötarkoitus pohdinnassa
- Pajasaarella sijaitseva rakennus
 - Asemakaava lainvoimainen
 - Vuokrattu toistaiseksi
- Hissikatu 3, Kalmarin entinen tehdasrakennus
 - Käyttötarkoitus pohdinnassa
 - Käyttöönotto edellyttäneen asemakaavamuutosta



Toimenpiteitä odottavat 3/3

Odottaa ratkaisua

- Sairaalakatu 6
 - Väistötilakäytössä arviolta vuoteen 2029 saakka
 - Mahdollinen uusi käyttötarkoitus avoin
- Vilusen kartano, Riipuksenkatu 13
 - Vuokrattu toistaiseksi
- Ihalan matkailualue, Uusikaupunki
 - Kaavamuutos selvityksessä
- Sarvijaakonkatu 28, Kalevan halli
 - Vuokrattu toistaiseksi
 - Kehityksessä Kalevanharjun kaavassa, ei vielä vireillä
- Tuomikuja 8
 - Odottaa järjestelyratapihaan liittyvää VAK-linjausta
 - Rakennus mahdollista purkaa, kun liittymä viereiseen päiväkodin keittiöön ratkaistu
- Hatanpää, lämpökeskus
 - Vuokrattu toistaiseksi Pirkanmaan hyvinvointialueelle
- Hatanpään pesularakennus
 - Toistaiseksi kulttuurin palveluverkossa
- Takahuhdin taidekeskus
 - Toistaiseksi kulttuurin palveluverkossa
- Perttulan tila, Niemisenokantie 55
 - Purku/myynti kunnostettavaksi
- Kaukajärven sauna
 - Rakennuksen myynnin ja määräalan vuokrauksen mahdollisuutta selvitetään
- Suomensaaren sauna
 - Rakennuksen myynnin ja määräalan vuokrauksen mahdollisuutta selvitetään



Palveluverkosta lähivuosina poistuvat

- Satamatoimisto, Naistenlahti
 - Palveluverkon käytössä ainakin Kaupungintalon perusparannukseen saakka 2026
- Jokipohjantie 24, TKL varikko
 - Poistuu käytöstä, kun 1.1.2025 aloittavan Oy:n uudet tilaratkaisut on toteutettu
 - Rakennukset puretaan käytön päätyttyä ja muodostetaan yritystontteja luovutettavaksi
- Eteläpuisto 4 – 6, Pirkanmaan musiikkiopisto
 - Poistuu käytöstä, kun uudet tilat Hiedanrantaan valmistuvat
 - Asemakaava vahva, myydään käytön päätyttyä
- Kurilankatu 4, Pirkanmaan musiikkiopisto
 - Poistuu käytöstä, kun uudet tilat Hiedanrantaan valmistuvat
 - Asemakaava vahva, myydään käytön päätyttyä
- F.E. Sillanpääkatu 9, Tampereen konservatorio
 - Poistuu käytöstä, kun uudet tilat Hiedanrantaan valmistuvat
- Hatanpää, työhuonerakennus
 - Toistaiseksi Tampereen Infra Oy:n käytössä



Kehitetty rakennusoikeus

- **Hatanpään kasvihuoneiden alue**
 - Kaikista tonteista tehty vuokraamispäätökset vuoden 2024 loppuun mennessä.
- **Lapinniemi, Koukkuniemen alueen asuntorakentaminen**
 - Kaikki tontit on varattuina 1.4.2025 alkaen
- **Voimakatu 11**
 - Ensimmäinen asuntotontti ja määräosa pysäköintitontista varattuna 1.10.2025 alkaen
 - Kaksi tonttia ja määräosat pysäköintitontista tonttihakuihin vuonna 2027 myytäväksi tarjousten perusteella
- **Lounaantie 2, uusi rakennusoikeus**
 - Kaikki tontit varattuina 1.10.2025 alkaen
- **Multisilta, Teräväkatu**
 - Jäljellä oleva tontti jatkuvassa haussa
- **Raiskionkatu 7**
 - Yksi tontti vapaana, kun varauksesta luovuttiin 9/2025
- **Opiskelijankatu 27**
 - Tonttihakuihin 6/2026
- **Koulukatu 19, uudisrakennusoikeus**
 - Tonttihakuihin v.2026-2027
 - Toteutettavissa kun poikkeamislupa tai mahdollinen asemakaavamuutos on lainvoimainen
- **Viinikankatu 46**
 - Tontit myyty Senaatille ja Pirhalle v. 2024-2025
- **Kohmankaari 9**
 - Tonttihakuihin 12/2025
- **Kyläsepäncatu 2**
 - Omakotitonttihakuihin 10/2026



TAMPERE.

FINLAND



TAMPEREEN KAUPUNKI

