

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 87

### **Asuntotontin 837-327-7745-1 (Vuores) varaaminen Pasakuitu Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja tontin 837-327-7745-2 varaaminen Evolving Symbiotic Cities ESC Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun**

TRE:3653/10.00.03/2022

Valmistelija / lisätiedot:  
Virpi Ekholm

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

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

#### **Lisätietoja päätöksestä**

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

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### **Päätösehdotus**

Tontille 837-327-7745-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 520,08 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 71 000 euroa).

Tontille 837-327-7745-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 396,63 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 8 000 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Vuokralainen on velvollinen ostamaan tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittamaan erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen ja siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrien yhteismäärän suhteessa kaupungin erikseen osoittaman jätehuollon keräys- ja noutopalveluja tuottavan putkiyhtiön osakkeita ja tässä tarkoituksessa allekirjoittamaan liittymisvahvistuksen sitoutumisesta osapuoleksi osakassopimukseen,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

sekä lisäksi allekirjoittamaan keräys- ja noutopalvelun käyttöä ja palvelutasoa määrittelevän liityntäsopimuksen ja maksamaan liityntäsopimuksen mukaiset maksut

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-327-7745-1 varataan Pasakuitu Oy:lle (Y-tunnus 3090845-8) perustettavan yhtiön lukuun ja tontti 837-327-7745-2 Evolving Symbiotic Cities ESC Oy:lle (Y-tunnus 2994562-2) perustettavan yhtiön lukuun 1.6.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin, kunnes tontit vuokrataan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, enintään kuitenkin 30.11.2022 asti.

Varausaikana peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli tontin 1 osalta 2 958 euroa kuukaudessa ja tontin 2 osalta 333 euroa kuukaudessa.

Tonttien 837-327-7745-1 ja 2 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

### **Perustelut**

Tampereen kaupungin asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti yleisten tonttihakujen ja/tai -kilpailujen kautta. Tonttihauissa vapaaksi jääneistä tonteista osa siirretään jatkuvaan hakuun. Tarjolla on ollut tontteja Kämmenniemestä sekä Vuoreksesta.

Hakuohjeiden mukaan hakemuksia käsitellään kuukausittain.

Helmikuun aikana Vuoreksen tontteihin kohdistui kaksi hakemusta.

Tontit sijaitsevat Vuoreksen Isokuusi III:n kaava-alueella, jossa tavoitteena on ollut osoittaa myös Isokuusen keskustan toimintoja: päivittäistavarakauppa, pienempiä liike-, toimisto- ja työtiloja asuinkerrostalojen yhteyteen sekä pienten lasten yksikkö (koostuen päiväkodista, esi- ja alkuopetuksen tiloista sekä avoimen varhaiskasvatuksen kerhotiloista). Kaavan yleismääräyksissä on määritelty korttelialueet, joilla runkomateriaalin tulee olla pääosin puuta ja julkisivujen puuta sekä korttelialueet, joilla julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

Haettavana oli kaksi tonttia, joista toisella on liiketilaa, johon edellytetään päivittäistavarakauppaa. Hakuohjeiden mukaan korttelin 7745 tontit 1 ja 2 varataan yhteenliittymälle, jossa on mukana rakentaja sekä päivittäistavarakauppatoimija.

Tontit olivat haettavissa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

Kiinteistötoimi esittää, että tulleiden hakemusten perusteella tontit varataan ryhmittymälle, johon kuuluvat Evolving Symbiotic Cities ESC Oy, Pasakuitu Oy sekä Kesko Oyj. Yhtiöt ovat pyytäneet varaamista siten, että

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tontti 837-327-7745-1 varattaisiin Pasakuitu Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja tontti 837-327-7745-2 Evolving Symbiotic Cities ESC Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun.

Tässä vaiheessa tonteille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja varata tontit ryhmittymän esittämällä tavalla.

Tontin 837-327-7745-1, Isokuusentanhua 2, pinta-ala on 3 945 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4 600 + lto2 500 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 2 100 k-m<sup>2</sup> on kaavan mukaan käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Tontille voi rakentaa kaksi-viisikerroksisia rakennuksia.

Tontin 837-327-7745-2, Vuoreksen puistokatu 44, pinta-ala on 786 m<sup>2</sup> ja pinta-ala 800 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi rakentaa kaksi-kolmekerroksisia rakennuksia.

Molemmat tontit ovat asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) olevia tontteja.

Ottaen huomioon tonttien sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden yms. hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tonteille tämänhetkiset vuosivuokrat ja elinkustannusindeksiin sidotut indeksilukua 100 vastaavat perusvuokrat seuraavasti:

Kiinteistötunnus	Tämänhetkinen vuosivuokra/euroa	Perusvuokra/euroa	Pääoma-arvo/euroa
837-327-7745-1	71 000	3 520,08	1 775 000
837-327-7745-2	8 000	396,63	200 000

Hinnoittelussa on käytetty 250 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2017 pistettä/v. 2021). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-327-7745-1 tulisi varata Pasakuitu Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja tontti 837-327-7745-2 Evolving Symbiotic Cities ESC Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.6.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.11.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tonteista tehdään pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli tontin 1 osalta 2 958 euroa kuukaudessa ja tontin 2 osalta 333 euroa kuukaudessa.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Vuorekseen rakennetaan valokuituun perustuva alueellinen tietoliikenneverkko, jonka toteuttamista ja toimintaa varten on Tampereen kaupunki perustanut Vuores Palvelu Oy -nimisen yhtiön. Palveluyhtiö järjestää myös alueen kiinteistöjen ylläpitopalveluita. Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittaa erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Todettakoon vielä, että Vuoreksen keskeisille korttelialueille rakennetaan nykyaikainen jätteiden imukeräykseen tarkoitettu putkijärjestelmä. Järjestelmällä on tarkoitus kerätä keskeisiltä alueilta alipaineella neljää eri jätelajiketta keskitettyyn keräyspisteeseen. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän sekä siihen liittyvän toiminnan kokonaisuudessaan toteuttaa Pirkan Putkikeräys Oy, jonka yhtiön Pirkanmaan Jätehuolto Oy on perustanut juuri tätä toimintaa varten. Tähän liittyen tarkoituksena on, että ko. korttelialueiden kiinteistöt tulevat putkiyhtiön osakkaiksi. Tontin luovutuksen yhteydessä kukin kiinteistö lunastaa putkiyhtiön osakkeita tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen sekä siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrimäärien suhteessa ja allekirjoittaa putkiyhtiön sekä vuokralaisen väliset tarvittavat osakas- ja liityntäsopimukset sekä maksaa liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta. Laaturyhmän hyväksynnästä laaditaan muistio, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Tontinkäyttösuunnitelmat on syytä toimittaa laaturyhmän käsiteltäväksi hyvissä ajoin, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta.

#### **Tiedoksi**

Pasakuitu Oy, Evolving Symbiotic Cities ESC Oy, Vuores Palvelu Oy, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 24.5.2022 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 27.5.2022

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere  
27.05.2022

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§87

### Oikaisuvaatimusohje

#### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

#### Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki  
Kirjaamo  
Aleksis Kiven katu 14-16 C, PL 487  
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.