

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 31

Luovutusehtojen vahvistaminen asuntotontille 837-65-7134-22 (Hervanta) ja tontin vuokraaminen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella

TRE:552/10.00.03/2026

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-65-7134-22 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4 368,02 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 102 168 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta (1.4.2026 – 31.3.2086).

Tontti 837-65-7134-22 vuokrataan perustetulle mutta vielä rekisteröimättömälle Kiinteistö Oy Tampereen Afrikanpiha 4 -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 3596483-8) (5399/5400) ja Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 (Y-tunnus 3397995-6) (1/5400) -nimiselle yhtiölle.

Kiinteistöjohtajan 18.6.2025 § 489 hyväksymä yhteisjärjestelysopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyy maanvuokrasopimuksen allekirjoituksella vuokralaiselle kokonaisuudessaan.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

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

Perustelut

Hartela Oy on pyytänyt tontin 837-65-7134-22 vuokraamista pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella siten, että vuokralaisina ovat perustettu, mutta vielä rekisteröimätön Kiinteistö Oy Tampereen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Afrikanpiha 4 sekä Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1. Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan palveluasumista ja osa KOy Hervannan Parkki 1:n pysäköintihallia.

Kyseinen tontti sijaitsee Hervannassa asemakaavamuutoksen nro 8603 mukaisella alueella, jossa Tampereen kaupunki järjesti ideakilpailun vuonna 2017. Ideakilpailun painopiste oli kaupunkisuunnittelussa ja korttelitasoisessa suunnittelussa sekä asumisen monimuotoisuuden varmistamisessa. Tavoitteena oli myös uudistaa asuinkerrostaloasumisen konsepteja sekä luoda raikkaita ideoita ja toteutuksia erikokoisten kotitalouksien ja perheiden asumiselle.

Kilpailun perusteella yhteistyökumppaneiksi valittiin Hartela Länsi-Suomi Oy, nyk. Hartela Oy, sekä Skanska Talonrakennus Oy ja Setlementtiasunnot Oy.

Skanska Talonrakennus Oy on sittemmin luopunut hankkeesta ja 15.8.2023 allekirjoitetun toteutussopimuksen mukaan rakennusoikeus ja pysäköintivelvoitteet ovat siirtyneet Hartela Oy:lle. Toteutussopimuksen mukaan tontit vuokrataan Hartela Oy:lle tai sen osoittamalle yhtiölle /yhtiöille.

Tontille 837-65-7134-22 tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontti hakemuksen mukaisesti perustetulle mutta vielä rekisteröimättömälle Kiinteistö Oy Tampereen Afrikanpiha 4 -nimiselle yhtiölle (5399/5400) ja Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 -nimiselle yhtiölle (1/5400) 1.4.2026 alkaen.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialuetta olevan tontin 837-65-7134-22, Afrikanpiha 4/Hervannan valtavyöly 70, pinta-ala on 2 272 m² ja rakennusoikeus 5 400 k-m². Tontille tulee kaavan mukaan rakentaa viisi-seitsemänkerroksisia asuinrakennuksia.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus ja alueen aikaisempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 102 168 euroa (pääoma-arvo 2 554 200 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4 368,02 euroa. Hinnoittelussa on käytetty 473 euron kerrosneliömetrihintaa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2339 pistettä/v. 2025).

Toteutussopimuksen mukaan tontille 837-65-7134-22 rakennettavien asuntojen lukumäärästä enintään 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 40 m². Asuntokokojakauman ja keskipinta-alan toteutuminen pitää osoittaa tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä koko kaavatontin osalta. Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai erityisryhmille rakennettavat asunnot. Asukasryhmän kohdentuminen opiskelijoihin tai muihin erityisryhmiin pitää osoittaa sopimuksin.

Mahdolliset yhdistettävät asunnot voidaan kaupungin harkinnan mukaan, kokonaisuus huomioiden, laskea mukaan perheasuntojen lukumäärään, mikäli kaksi vierekkäistä asuntoa yhdistämällä muodostuu vähintään kahden makuuhuoneen perheasunto, ja mikäli asuntojen yhdistäminen talon elinkaaren aikana on mahdollistettu esimerkiksi yhtiöjärjestyksellä (lunastusoikeus).

Tontinkäyttösuunnitelma tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Pysäköinnin toteutuksesta on sovittu toteutussopimuksissa ja osakassopimuksessa. Pysäköinnin järjestämiseksi on perustettu pysäköintiyhtiö, joka vuokraa korttelin 7134 LPA-tontin 7 sekä tonttien 14, 15, 19, 20 ja 22 maanalaiset alueet, toteuttaa pysäköintiä varten tarvittavan rakentamisen ja jää omistamaan ja hallinnoimaan pysäköintiyhtiötä yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Korttelin 7134 tonttien haltijoiden kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jolla sovitaan korttelin 7134 kaavayksiköiden 11 (muodostettu tontit 21 ja 22) ja 12 sekä muodostettujen tonttien 14, 15, 19 ja 20 maanalaisille alueille sekä tontille 7 toteutettavien pysäköintitasojen rakentamisesta, ylläpidosta, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta sekä pelastusteistä ja -paikoista.

Kiinteistöjohtajan 18.6.2025 § 489 hyväksymä yhteisjärjestelysopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyy maanvuokrasopimuksen allekirjoituksella vuokralaiselle kokonaisuudessaan.

Toimivalta: Hallintosäännön 21 §:n 2 momentin 3) kohdan perusteella asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi

Hartela Oy, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 24.2.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 24.2.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampere
24.02.2026

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§31

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 vaaditaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tehdään ensisijaisesti Tampereen kaupungin asiointipalvelussa osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa>

Oikaisua voi kuitenkin vaatia myös postitse, sähköpostitse tai tuomalla kirjelmän kaupungin kirjaamoon. Tampereen kaupungin yhteystiedot:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere
sähköposti: 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, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.