

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 188

Asuntotontin 837-330-6259-1 (Lahdesjärvi) varaaminen Pajala Etelä-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:4614/10.00.03/2025

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 837-330-6259-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 149,23 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 26 800 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

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.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-330-6259-1 varataan Pajala Etelä-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 3142797-1) perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2025 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2026 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 30.9.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Varausajalta peritään vuokraa 1 117 euroa kuukaudessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 3. – 27.6.2025 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista yksi oli 113 eli Ratinan kaupunginosassa, viisi oli 124 eli Nekalan kaupunginosassa, kuusi Lahdesjärvellä ja neljä Lakalaivassa.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, mitkä tonteista olivat haettavissa vapaarahoitteiseen ja mitkä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: valtion tukema pitkä/lyhyt korkotuki, kuntakonsernin oma valtion tukemaa vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto. Nekalan ja Ratinan tontit olivat haettavana myytäväksi tarjousten perusteella. Muut tontit ovat vuokratontteja.

Hakuaikana asuntotontteihin jätettiin hakemuksia seuraavasti: Lahdesjärven vuokrattaviin tontteihin 12 hakemusta ja Lakalaivan tontteihin yksi hakemus. Nekalan tontteihin tuli kaksi tarjousta ja Ratinan tonttiin viisi tarjousta.

Lahdesjärven tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8587 mukaisella uudella asuinalueella Lahdesjärven kaupunginosassa, Vuoreksen läheisyydessä.

Asemakaavalla mahdollistetaan talotyypeiltään monimuotoisen asuinalueen rakentaminen. Keskuksen suurkortteleita ja pysäköintitaloja lukuun ottamatta rakentamisen tulee olla pääosin puurakenteista.

Kesäkuun tonttihaussa oli haettavana ensimmäiset tontit ns. A-kaava-alueelta, Vuoreksen puistokadun länsipuolelta. Haettavana oli kuusi asuinpienalojen korttelialuetta (AP) olevaa tonttia. Tontit ovat rakennettavissa 1.8.2026.

Tontit olivat haettavissa vapaarahoitteiseen tai kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Tonttiin 837-330-6259-1 kohdistui kolme hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Pajala Etelä-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun hankkeen suunnittelua varten 1.10.2025 alkaen. Yhtiö on ilmoittanut toteuttavansa tontille omistusasuntotuotantoa.

Tontin 837-330-6259-1, Aunanmutka 1/Västingrinrinne 34 pinta-ala on 6 314 m² ja asuinrakennusoikeus 2 000 k-m². Tontille voi rakentaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vuosivuokraksi 26 800 euroa (pääoma-arvo 670 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 149,23 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 335 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2332 pistettä/v. 2024). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-330-6259-1 tulisi varata Pajala Etelä-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2025 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2026 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 30.9.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 117 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

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 perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Vuores Palvelu

Tampereen kaupunki on perustanut Vuores Palvelu Oy -nimisen yhtiön valokuituun perustuvan alueellisen tietoliikenneverkon toteuttamista ja toimintaa varten. Palveluyhtiö järjestää myös alueen kiinteistöjen ylläpitopalveluita. Västingimäki on palveluyhtiön toimialuetta (tietoverkon IV-rakennusvaihe) Tampereen kaupungin, yhtiön ja osakkaiden väliseen sopimukseen sekä yhtiöjärjestykseen pohjautuen. 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

Jätteidien lähikeräys

Jätehuolto järjestetään lähikeräysjärjestelmän avulla. Lähikeräyspisteitä sijoitetaan keskusalueilla AKR-tonteille (keräyspisteet on suunniteltava

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

korttelisuunnitelmissa) ja pientaloalueilla mahdollisuuksien mukaan alle 200 m etäisyydelle asuintaloista.

Pientaloalueiden jätteiden lähikeräyspisteiden sijoituspaikat on merkitty kaavaan, mutta kerrostalokortteleissa lähikeräyspiste voi palvella useampia lähikortteleita ja sen sijoitus suunnitellaan korttelisuunnittelun yhteydessä, yhteistyössä myös jätehuollon toimijan kanssa. Lähikeräyspiste tulee olla helposti saavutettavissa ja tyhjennettävissä ja se maisemoidaan niin, että se sopii pihan muihin rakenteisiin ja ilmeeseen. Suunnitteluohje pyydetään jätehuollon toimijalta.

Hiilijalanjälki

Tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä.

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

Pajala-Etelä Suomi Oy, Elämäni Kodit 4, Rakennusliike Tikirak Oy, Vuores Palvelu Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite Akila 11.9.2025 Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta.2023

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 16.9.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 18.9.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

18.09.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§188

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

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

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

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen 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 oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.