

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 163

### **Asuntotonttien 837-327-7749-1 ja 2 (Vuores) varaaminen JHS-Rakenne Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun**

TRE:6650/10.00.03/2022

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 837-327-7749-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 524,05 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 30 740 euroa).

Tontille 837-327-7749-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 891,92 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 38 160 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.

Tontit 837-327-7749-1 ja 2 varataan JHS-Rakenne Oy:lle (Y-tunnus 0682984-8) perustettavien yhtiöiden lukuun 1.11.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.4.2023 asti. Varausaika voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 31.10.2023 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tonteista tehdään pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset.

Varausaikana tontista 837-327-7749-1 peritään vuokraa 1 281 euroa kuukaudessa; tontin 2 vuokra on 1 590 euroa kuukaudessa.

Tonttien 837-327-7749-1 ja 2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

### **Perustelut**

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 6.6. – 1.7.2022 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 10 asuntotonttia, joista yksi sijaitsee Kissanmaalla, neljä Ojalassa, yksi Ranta-Tampellassa ja neljä Vuoreksessa.

Ojalan tontteja oli mahdollista hakea sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto) asuntotuotantoon. Vuoreksen tontit olivat haettavissa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Ranta-Tampellan tontti oli haettavissa kohtuuhintaiseen tuotantoon. Kissanmaan tontti oli haettavissa omistusasuntotuotantoon. Lisäksi Kissanmaan tonttihakemuksen liitteenä tuli olla konseptitason suunnitelma siitä, miten tontille sijoitettavassa hankkeessa tullaan hyödyntämään kiertotalouden periaatteiden mukaisia rakennusosia tai -materiaaleja.

Ojalassa ja Kissanmaalla tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 57 hakemusta.

Tontin saajien valinnassa on arvioitu yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä kilpailun edistäminen.

Näiden kriteerien perusteella on arvioitu kukin hakemus. Kun samaa tonttia on hakenut useampi toimija, on pyritty valitsemaan toimija, joka

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit. Todettakoon kuitenkin, että tonttihakuja järjestetään vähintään kaksi kertaa vuodessa, joten nyt mahdollisesti ilman varauspäätöstä jäävät hakijat ovat seuraavassa haussa taas uudessa asemassa.

Vuores Isokuusi IV:n alueella oli haettavana neljä tonttia vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Asemakaavalla nro 8717 on muodostunut neljä korttelialuetta, joihin osoitetaan myös liike- ja toimistotiloille varattua kerrosalaa. Asunnot sijoittuvat suurimmaksi osaksi kerrostaloihin, mutta asemakaava mahdollistaa myös rivitalojen, kerrospientalojen tai townhouse-tyyppisten asuinrakennusten rakentamisen alueelle.

Puurakentamisen edistämishjelman tavoitteita huomioidaan kaava-alueella julkisivujen suunnittelua ohjaavin määräyksin. Lisäksi tontilla 837-327-7747-1 on vaatimuksena puurakenteisuus.

Asemakaavan vahvistumisen jälkeen sekä korttelin 7749 että 7750 tontit on jaettu erillisellä tonttijaolla useammaksi tontiksi. Maanalaisen pysäköinnin takia tontit on hankala toteuttaa erikseen, joten tonttihaun materiaalissa oli kerrottu, että molempien kortteleiden haussa olevat kaksi tonttia varataan joko yhdelle toimijalle tai kahden toimijan yhteenliittymälle.

Korttelin 7749 tontteihin jätettiin 12 hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tonttien varaamista JHS-Rakenne Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tonteille omistusasuntotuotantoa.

Tonteille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Tontin 837-327-7749-1, Isokuusenkatu 20, pinta-ala on 3 225 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 900 k-m<sup>2</sup>; tontille voi rakentaa kaksi-neljäkerroksisia rakennuksia. Tontin 2, Isokuusenkatu 24/Lounatuulenraitti 2 pinta-ala on 2 077 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 600 k-m<sup>2</sup>; tontille voi rakentaa korkeintaan nelikerroksisia rakennuksia. Molemmat tontit ovat kaavamerkinnältään asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) olevia tontteja.

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

Kiinteistötunnus	Vuosivuokra/ euroa	Perusvuokra/ euroa	Pääoma-arvo/euroa
837-327-7749-1	30 740	1 524,05	768 500
837-327-7749-2	38 160	1 891,92	954 000

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Hinnoittelussa on käytetty 265 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2017 pistettä/v. 2021). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontit 837-327-7749-1 ja 2 tulisi varata JHS-Rakenne Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun 1.11.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisoin irtisanomisajoin 30.4.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 31.10.2023 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tonteista tehdään pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Varusajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli tontin 1 osalta 1 281 euroa kuukaudessa ja tontin 2 osalta 1 590 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 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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.

Vuoreksen taidevelvoite koskee kaikkea yhtiömuotoista rakentamista laatutaso-ohjeen mukaisesti. Taideteos toteutetaan Vuoreksen taideohjelman mukaisesti.

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**

Hakijat, Vuores Palvelu Oy, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 18.10.2022 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 25.10.2022

#### **Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere  
25.10.2022

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§163

### 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 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

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.