Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 133, 10.09.2026
Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 96, 04.06.2026

§ 133
Päätöksen kumoaminen koskien luovutusehtojen vahvistamista tontille 837-330-6276-2 (Lahdesjärvi) ja tontin varaamista Primus-kodit Oy:lle

TRE:2773/10.00.03/2026

Asunto- ja kiinteistölautakunta, 10.09.2026, § 133

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
Asunto- ja kiinteistölautakunnan 4.6.2026 § 96 tekemä päätös kumotaan.

Perustelut
Aikaisempi käsittely

Asunto- ja kiinteistölautakunta 4.6.2026 § 96. Kaupungin internetsivulla osoitteessa www.tampere.fi. Luovutusehtojen vahvistaminen ja tontin varaaminen/Tampere esityslistat ja pöytäkirjat

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 4.6.2026 § 96 tekemällä päätöksellä on tontille 837-330-6276-2 vahvistettu luovutusehdot ja päätetty varata tontti Primus-kodit Oy:lle 1.7.2026 alkaen.

Primus-kodit Oy on 25.6.2026 saapuneella sähköpostilla ilmoittanut luopuvansa tontin varauksesta.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 4.6.2026 § 96 tekemä päätös tulisi kumota.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Primus-kodit Oy, Vuores-Palvelu Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asunto- ja kiinteistölautakunta, 04.06.2026, § 96

Valmistelijat / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus oli
Tontille 837-330-6276-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 374,95 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 32 160 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 837-330-6276-2 varataan Primus-kodit Oy:lle (Y- tunnus 0954271-1) 1.7.2026 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.12.2026 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 30.6.2027 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Varausajalta peritään vuokraa 1 340 euroa kuukaudessa.

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

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

Perustelut
Tampereen kaupungin asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti yleisten tonttihakujen ja/tai -kilpailujen kautta. Tonttihauissa vapaaksi jääneet tontit siirretään jatkuvaan hakuun. Tontit on yleisten tonttihakujen tapaan tarkoitettu ennen kaikkea rakennusliikkeille, joiden päätoimialana on asuinrakentaminen sekä rakennuttajille ja sijoitusyrityksille.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Jatkuvan haun sivut on päivitetty viimeksi 12.3.2026. Tontteja oli tarjolla Haukiluomasta, Ikurista, Kämmenniemestä, Lakalaivasta, Lahdesjärveltä (Västinginmäki), Linnainmaalta, Multisillasta, Niemenrannasta, Ojalasta, Ristimäestä, Tesomajärveltä ja Vuoreksesta.

Kaupungin nettisivuilla on kerrottu, että hakemuksia käsitellään saapumisjärjestyksessä. Käsittelyssä otetaan huomioon 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.

Lahdesjärvellä sijaitsevaan tonttiin 837-330-6276-2 on tullut hakemus 17.4.2026 Primus-kodit Oy:ltä. Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

Tontti sijaitsee Lahdesjärvellä asemakaavan nro 8587 ns. b-alueella, josta on tähän mennessä vuokrattu yksi ja varattu yksi tontti valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon.

Tontille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti, ja varata tontti Primus-kodit Oy:lle hankkeen suunnittelua varten 1.7.2026 alkaen.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 6 110 m^2 ja asuinrakennusoikeus 2 400 k-m^2. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 32 160 euroa (pääoma-arvo 804 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 374,95 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 335 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2339 pistettä/v. 2025). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-330-6276-2 tulisi varata Primus-kodit Oy:lle 1.7.2026 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.12.2026 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 30.6.2027 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 340 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m^2. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m^2. 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. Västinginmäki 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

Jätteiden lähikeräys

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

Hiilijalanjäljen raja-arvo

- Vuosina 2026–2028 kaupunki edellyttää tontinluovutuksessa asuinkerrostaloille elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvoa 14,4 kg CO2e /m2/a (kansallisia raja-arvoja 10 % tiukempi raja-arvo).
- Vuodesta 2029 alkaen kaupunki edellyttää tontinluovutuksessa asuinkerrostaloille elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvoa 12 kg CO2e /m2/a (sama kuin kansallinen raja-arvo).

Hiilijalanjäljen laskenta tulee toteuttaa ennen tontinluovutusta (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa) valtioneuvoston asetuksen ja ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-330-6276-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

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
Primus-kodit Oy, Vuores Palvelu Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 15.9.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 15.9.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
15.09.2026

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§133

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

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
Aleksis Kiven katu 14 - 16 C, 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, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä, saantitodistukseen tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana tai kun todisteellisesti sähköisesti tiedoksiannettu päätös on vahvistettu vastaanotetuksi.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- oikaisuvaatimuksen tekijä, millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen ja oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot
- päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Sähköisen oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisen päivän aikana. Paperisen oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä.

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.