Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## Tonttien 837-32-7797-3 ja 4 (Ojala) varaaminen Primus-kodit Oy:lle
**TRE:5317/10.00.03/2026**

### Lisätietoja päätöksestä
Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

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

### Päätös
Tontit 837-32-7797-3 ja 4 varataan Primus-kodit Oy:lle (Y- tunnus 0954271-1) 1.11.2026 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.4.2027 asti. Primus-kodit Oy:n pyynnöstä varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 31.10.2027 asti, edellyttäen, että varausajan vuokra mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli tontin 3 osalta 493 euroa kuukaudessa ja tontin 4 osalta 739 euroa kuukaudessa.

Viimeistään varausajan päättyessä tontit 837-32-7797-3 ja 4 vuokrataan Primus-kodit Oy:n pyynnöstä asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä Primus-kodit Oy:n tulee esittää hyväksyttävät asunto- ja maapolitiikan linjausten sekä tämän päätöksen mukaiset tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmälle.

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.

Jatkuvan haun sivut on päivitetty viimeksi 1.6.2026. Tontteja on tarjolla Haukiluomasta, Ikurista, Kämmenniemestä, Lakalaivasta, Lahdesjärveltä (Västinginmäki), Niemenrannasta, Ojalasta, Ristimäestä, Tesomajärveltä ja Vuoreksesta.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Ojalassa vuonna 2023 peruutusten kautta jatkuvaan hakuun siirtyneisiin tontteihin 837-32-7797-3 ja 4 on tullut hakemus 4.9.2026 Primus-kodit Oy:ltä. Hakemuksen mukaan tonteille toteutetaan omistusasuntotuotantoa.

Tontti 837-32-7797-3, Bäckströminkatu 5, on asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, jonka pinta- ala on 2 420 $m^2$ ja asuinrakennusoikeus 1 000 k- $m^2$.

Tontti 837-32-7797-4, Bäckströminkatu 7, on asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, jonka pinta- ala on 3 523 $m^2$ ja asuinrakennusoikeus 1 500 k- $m^2$.

Tonteille voi kaavan mukaan rakentaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille 837-32-7797-3 on vahvistettu luovutusehdot elinvoiman palvelualueen johtajan 11.10.2022 § 112 tekemällä päätöksellä. Tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 505,71 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 11 828,55 euroa).

Tontille 837-32-7797-4 on vahvistettu luovutusehdot elinvoiman palvelualueen johtajan 17.10.2022 § 113 tekemällä päätöksellä. Tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 758,55 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 17 742,48 euroa).

Tässä vaiheessa tontit 837-32-7797-3 ja 4 tulisi varata Primus-kodit Oy:lle 1.11.2026 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.4.2027 asti. Primus-kodit Oy:n pyynnöstä varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 31.10.2027 asti, edellyttäen, että varausajan vuokra mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli tontin 3 osalta 493 euroa kuukaudessa ja tontin 4 osalta 739 euroa kuukaudessa.

Viimeistään varausajan päättyessä tontit vuokrataan Primus-kodit Oy:n pyynnöstä asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

*Asuntojakauma*

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä 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.

*Jätteiden lähikeräys*

Ojalan alueelle toteutetaan uuden tyyppinen jätteiden lähikeräysjärjestelmä. Keräyspisteille on tavoitteena saada täysi jätelajivalikoima. Keräyspisteet voivat olla yhteisiä eri taloyhtiöiden kesken. Asemakaavaan on merkitty pisteiden paikat ohjeellisena, jotta niiden sijainti voidaan suunnitella tarkemmin jatkosuunnittelussa. Suunnittelusta tulee olla yhteydessä Pirkanmaan jätehuoltoon heti alkuvaiheessa.

Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusalalta tai sen ulkopuolelta tarkoituksenmukaisen, enintään 45 $m^2$:n suuruisen alueenlähikeräysjärjestelmään perustuvan jätehuollon yhteiskeräyspaikaksi.

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä Primus-kodit Oy:n tulee esittää hyväksyttävät asunto- ja maapolitiikan linjausten sekä tämän päätöksen mukaiset tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmälle.

**Toimivallan peruste**
Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2025 § 264 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksikin ajaksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on alle 200 000 euroa tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta tai palvelualueen johtaja on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

**Tiedoksi**
Primus-kodit Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen

**Allekirjoitus**

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Päätös asetetaan nähtäväksi 21.10.2026 kaupungin internet-sivulle: www.tampere.fi
Päätös on lähetetty sähköpostilla päätöksessä näkyvän jakelun mukaisesti 20.10.2026

**Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
20.10.2026

Maria-Liisa Tuominen
Toimistosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

**Oikaisuvaatimus**

§ 588

**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.