

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 189

Asuntotontin 837-320-6029-7 (Lakalaiva) varaaminen T2H Tampere Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun

TRE:4616/10.00.03/2025

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 837-320-6029-7 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 250,43 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 52 480 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-320-6029-7 varataan T2H Tampere Oy:lle (Y-tunnus 3530682-7) perustettavien yhtiöiden 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 2 187 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 kiinteistötoimi järjesti 3. – 27.6.2025 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Lakalaivassa haettavana olleet tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8628 mukaisella alueella noin 5 km kaupungin keskustasta etelään Peltolammin ja Lakalaivan kaupunginosissa. Kaavaan sisältyy Valiolta vapautunut tontti osoitteessa Automiehenkatu 2 sekä lähiympäristön liikenne-, katu-, viher- ja suojaviheralueita. Maankäytön muutoksella sovitetaan yhteen alueen palvelu-, toimitila- ja asuinrakentaminen sekä liikenne ja viherverkostot. Asemakaavamuutoksen myötä alueelle syntyy hyvinvointikeskus ja kaupallisia palveluita.

Kesäkuun haussa oli haettavana neljä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevaa tonttia, joille tulee toteuttaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

Lakalaivan tontteihin kohdistui yksi hakemus, jonka jätti T2H Pirkanmaa Oy. Elokuun 26. päivä 2025 saapuneella sähköpostilla yhtiö on pyytänyt, että varaus tehtäisiin perustetun tytäryhtiön T2H Tampere Oy:n nimiin. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista T2H Tampere Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun hankkeen suunnittelua varten 1.10.2025 alkaen. Yhtiö on ilmoittanut toteuttavansa tontille omistusasuntotuotantoa.

Tontin 837-320-6029-7, Hasselkatu 3, pinta-ala on 1 076 m² ja asuinrakennusoikeus 3 200 k-m². Tontille voi rakentaa enintään kahdeksankerroksisia 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 vuosivuokraksi 52 480 euroa (pääoma-arvo 1 312 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 250,43 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 410 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2332 pistettä/v. 2024). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tässä vaiheessa tontti 837-320-6029-7 tulisi varata T2H Tampere Oy:lle perustettavien yhtiöiden 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 2 187 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.

Pysäköinti

Asuntotonttien autopaikat sijoittuvat LPA-tontille 837-320-6035-3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jonka rakentamisesta vastaa kaavan valmistelun yhdessä tehdyn toteutussopimuksen mukaisesti Lujatalo Oy.

Sopimusalueella olevalle LPA-tontille tulee pysäköintilaitos. LPA-tontin omistus on tarkoitus tulla pysäköintiyhtiölle. Pysäköintilaitokseen osoitetaan asemakaavan nro 8628 mukainen autojen pysäköinti edellä lausuttu huomioden. Pysäköintilaitos toteutetaan pysäköintiyhtiön omistukseen siten, että pysäköintiyhtiön osakkeenomistajaksi tulevat tahot hallitsevat pysäköintipaikkoja pysäköintiyhtiön osakkeiden perusteella. Lujatalo Oy tulee perustamaan pysäköintiyhtiön sen ainoana perustajaosakkaana ja merkitsemään pysäköintiyhtiön kaikki osakkeet. Tarkoituksena on, että pysäköintiyhtiö hakeutuu toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi, jos verolainsäädäntö sen arvonlisäverovelvollisuuden mahdollistaa. Tämän vuoksi hoitovastikkeisiin ja tuloutettaviin pääomavastikkeisiin tai pääomavastikkeiden osuuksiin lisätään lähtökohtaisesti kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Pysäköintilaitoksen autopaikkojen määrä ja tarve määräytyy suunnitteluvaiheessa.

Kaupunki sitoutuu siihen, että muille kuin Lujatalo Oy:lle luovutettavien tonttien osalta autopaikkojen lukumäärä päätetään siinä vaiheessa, kun pysäköintilaitoksen suunnittelu käynnistetään.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asuinkortteleiden toteuttamiseksi on mahdollista tehdä kortteliin 6028 väliaikaista pysäköintiä korttelin 6029 toteuttamista varten.

Hakumateriaalissa oli lisäksi tietoa väliaikaisen pysäköinnin järjestämiseen ja pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja kustannuksiin liittyvistä asioista.

Korttelin yhteisjärjestelyt ja tonttien rakentuminen

Korttelin tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida korttelin yhteisjärjestelyt. Hakumateriaalissa oli yhteisjärjestelysopimusluonnos, joka tulee täsmentymään korttelin tonttien suunnittelun edistyessä.

Liikennemelusta johtuen korttelin tonttien tulisi rakentua mahdollisimman yhtenevästi. Tavoitteena olisi, että nyt haettavana olleiden tonttien 320-6029-7, 8 ja 9 runkotyöt olisivat valmiit syksyyn 2027 mennessä.

Maaperä

Haettavien tonttien alueelle on tehty ympäristötekniset tutkimukset, joiden raportti oli hakumateriaalin liitteenä. Tonteille tullaan tekemään lisätutkimuksia ennen tonttien lopullista luovuttamista. Alueelle on myönnetty ELY-keskuksen päätös pilaantuneen maan puhdistamiselle, jota alueella tulee noudattaa mahdollisessa pilaantuneen maan kunnostuksessa. Haettavien tonttien alueella ei ole todettu pilaantunutta maata ennakkotutkimuksissa. Jos lisätutkimuksissa tai rakentamisvaiheessa todetaan pilaantunutta maata, vastaa kaupunki sen kunnostamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista. Kaikista mahdolliseen pilaantuneisuuteen liittyvistä asioista on sovittava ennen kustannuksien syntymistä kaupungin kanssa.

Energiatehokkuus

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

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

T2H Tampere Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

§189

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 tietoturvasuudesta.

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.