

Tampella

TAMPERE.  
FINLAND

# Rakennetun kiinteistöomaisuuden realisoinnin tilannekatsaus

ELPA-jory 6.11.2024 (päivitetty 13.11.2024)

Asunto- ja kiinteistölautakunta 28.11.2024

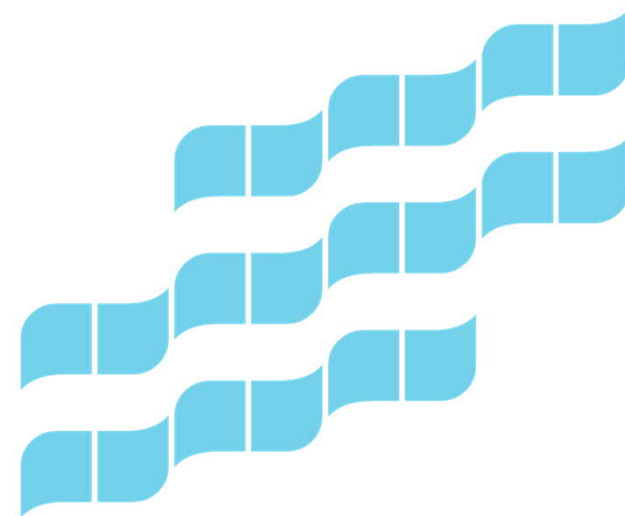
Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja



TAMPEREEN KAUPUNKI

# Sisälllys

- Tausta
- Myytyjä ja luovutettuja kohteita
- Myynnissä olevat kohteet
- Myyntivalmistelussa olevat rakennetut kohteet
- Luovutusta odottava kehitetty rakennusoikeus
- Asemakaavakehityksessä olevat kohteet
- Toimenpiteitä odottavat kohteet
- Palveluverkosta lähivuosina poistuvat kohteet
- Palveluverkkoon palanneet kohteet



# Tausta

## *Toteuttamisperiaatteita täsmennettiin 2015 (KHLIJA 8.12.2015 § 158)*

- Omaisuuden myynnin tilannekatsaus ja periaatepäätös on tehty kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokouksissa 30.11.2009 § 99 ja 15.12.2009 § 108.
- Omaisuuden myynnin periaatteiksi suunnittelujaosto linjasi vuonna 2009, että omaisuutta voidaan myydä uusien investointien rahoittamiseksi ja että omaisuutta tulee myydä oikea-aikaisesti ja kaupungille mahdollisimman edullisilla ehdoilla.
- Pääsääntönä avoin ja julkinen tarjouskilpailu
  - kilpailujen toteuttamisessa käytetään kiinteistönvälittäjää tarvittaessa
- Mikäli tarjouskilpailu ei johda tyydyttävään hintaan, jatketaan myyntiä neuvottelumenettelyllä hintapyynnöllä
  - tarvittaessa käytetään kiinteistövälittäjän palveluita
- Pitkäaikaiselle vuokralaiselle kohde voidaan myydä suoraan neuvottelumenettelyllä edellyttäen että
  - vuokralainen osallistunut kohteen kehittämiseen
  - myynnin yhteydessä kohteen käyttötarkoitus ei muutu
  - kohteesta pyydetään hinnoittelun pohjaksi ulkopuolinen riippumaton AKA-arvio (tarvittaessa 2 kpl)



# Myynnit 30.8.2023-30.10.2024

Kohteita 6 kpl

Rakennusten ja kiinteistöjen myyntitulot 0,98 milj. e.

Vuokrattu rakennusoikeus uudisrakentamiseen 6050 kem<sup>2</sup>

Kehitetyn maaomaisuuden vuokratulo 0,17 milj. e./v



# Raportointijaksolla myydyt kohteet 30.8.2023-30.10.2024

(SMK=suoraan myyty kohde, KKM=kehittämisen kautta myyty kohde, MM=muu myynti)

Kohde	Kauppa/luovutus/vuokraus pvm	Myyntihinta/SMK	Myyntihinta/KKM	Myyntihinta/MM	Selite
Kiinteistötunnus: 837-125-0665-9 Osoite: Vihikatu 4	31.12.2023	Rakennukset: 16 912 €			Nekalassa sijaitsevat rakennukset siirtyvät Tampereen Vedelle. Rakennukset siirtyvät tasearvoilla, ei myyntivoittoa.
Kiinteistötunnus: 837-123-533-88 Osoite: Ahlmannintie 23b	5.2.2024	Rakennus: 7500 €  Tontin pääoma-arvo 10 000 € (Tontin vuosivuokra 600 €)			Viinikan rullakioski
Kiinteistötunnus: 837-102-0421-1 Osoite: Puutarhakatu 2	25.3.2024	Rakennus: 325 000 € Rakennuksen tasearvo 655 230€ Myyntitappio -330 230 €  Tontin pääoma-arvo 1 047 729 € (Tontin vuosivuokra: 62 864 €)			Frenckellin konttori
Kiinteistötunnus: 837-708-1-372 Osoite: Siltasavontie 19	30.4.2024	Rakennukset: 100 000 € Tontti: 150 000 €			Viitapohjan koulu
Kiinteistötunnus: 837-122-652-3 Osoite: Gauffininkatu 4	20.8.2024	Rakennus: 72 000 Rakennuksen tasearvo 172 136 Myyntitappio - 100 136 Tontin pääoma-arvo 84 000 € (Tontin vuosivuokra: 5 040 €)			Hatanpään Pirtti



# Raportointijaksolla kehittämisen kautta syntynyt rakennusoikeus ja sen luovuttaminen

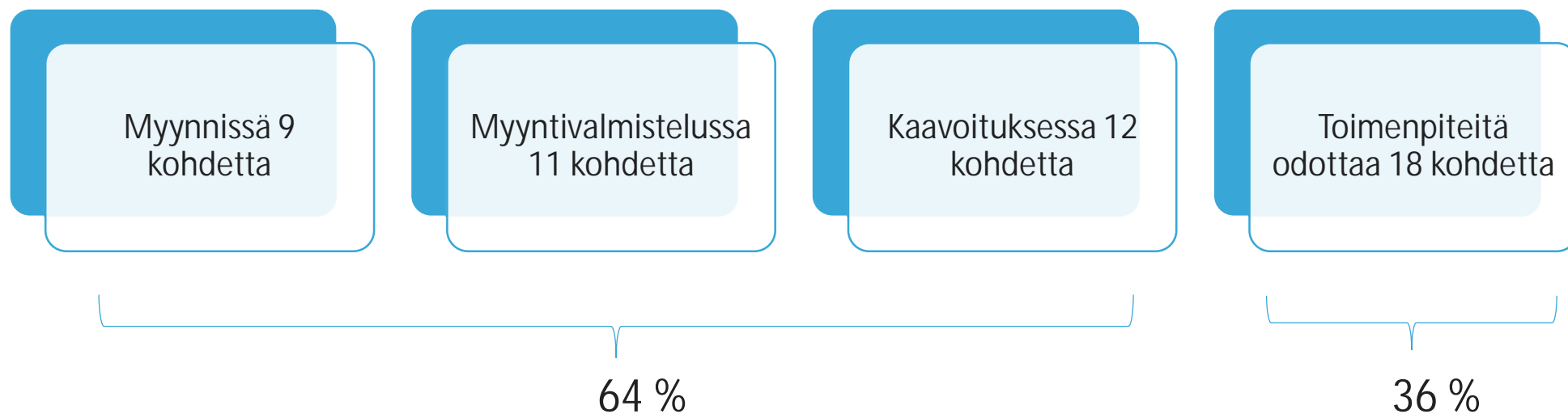
Kohde	Kauppa/luovutus/ vuokraus pvm	Luovutushinta/KKM	Myyntihinta /MM	Selite
Pellervon koulun alue tontit: 837-129-842-16 rakennusoikeus 4 150+yht350 k-m2,	Vuokrattu 1.6.2021 alkaen	Vuosivuokra 119 523,33 € (pääoma-arvo 2 988 083 €)		Jaettu kolmeksi tontiksi. Tonteista tehty vuokrasopimukset.
837-129-842-17 rakennusoikeus 2 400+yht250 k-m2,	Vuokrattu 1.6.2021 alkaen	Vuosivuokra 34 023,47 € (pääoma-arvo 850 586 €)		
837-129-842-18 rakennusoikeus 2 050+ yht 200 k-m2	Vuokrattu 1.5.2024 alkaen	Vuosivuokra 69 510 € (pääoma-arvo 1 737 750)		
Asemakaava vahvistunut 2018.				
Multisillan ent. päiväkodin tontit: 837-325-6523-8, rakennusoikeus 5 000 k-m2,	Vuokrattu 1.4.2023 alkaen	Vuosivuokra 37 713,12 € (pääoma-arvo 942 828 €)		Kaksi tonttia vuokrattu.
837-325-6523-9, rakennusoikeus 5 200 k-m2	Vuokrattu 1.2.2023 alkaen	Vuosivuokra 66 855 € (pääoma-arvo 1 671 375 €)		Tontti 837-325-6528-1, rakennusoikeus 3 232 k-m2. tontti on jatkuva haussa.
Asemaakaava vahvistunut 2019.				



# Raportointijaksolla kehittämisen kautta syntynyt rakennusoikeus ja sen luovuttaminen

Kohde	Kauppa/luovutus/ vuokraus pvm	Luovutushinta/KKM	Myyntihinta/ MM	Selite
<p>Tesomajärven ent. koulun tontit: 837-243-3817-4 rakennusoikeus 8 100 k-m<sup>2</sup></p> <p>837-243-3817-1 rakennusoikeus 3 800 k-m<sup>2</sup></p> <p>837-243-3817-2 rakennusoikeus 3 800 k-m<sup>2</sup></p> <p>Asemakaava vahvistunut 2021.</p>	<p>Vuokrattu 1.6.2023 alkaen</p> <p>Vuokrattu 1.2.2024 alkaen</p>	<p>Vuosivuokra 103 680 € (pääoma-arvo 2 592 000 €)</p> <p>Vuosivuokra 51 678 € (pääoma-arvo 1 291 950 €)</p> <p>Vuosivuokra 32 299 € (pääoma-arvo 807 475 €)</p>		<p>Tontti 837-243-3817-1 varaus peruttu ja laitettu jatkuvaan hakuun.</p> <p>Tontti 837-243-3817-3 varausta jatkettu 30.4.2025 asti.</p>
Hatanpään vanhojen kasvihuoneiden alue				Viisi tonttia, osasta tonteista tehty vuokrauspäätös ja on allekirjoitettu. Vuokraa ei ole peritty, koska aloitus odottaa että kaikista tonteista on tehty sopimukset ja pysäköinnistä on sovittu.
Peltolammin koulun tontti				Asemakaava kesken.
KOY Haukiluoman liikerakennus Kaupunki osti yhtiöltä kiinteistön, joka on kehitetty asemakaavamuutoksella uuteen käyttöön.				Kaikki kolme yhtiömuotoista tonttia on jatkuvassa haussa.
<p>Olkahisen koulun esiopetuksen vanhat tilat, Ompulan alue</p> <p>Kiinteistötunnus: 837-36-7502-26</p>	Myynti 17.10.2024	Tontti: 209 650 €		

# Realisoitavat kiinteistöt





# Myynnissä

- Villa Sakari Herrainmäellä
  - Välittäjämyynnissä
- Pelipuiston lähipalvelukeskus Oy, päiväkodin hallintaan oikeuttavat osakkeet
  - Tarjoukset saatu 2023, ehdollinen yhtiöjärjestyksen muutokselle – valmistelussa yhtiön kanssa
- Piennarkatu 22
  - Välittäjämyynnissä
- As Oy Tesoman Käpyhaka, päiväkodin hallintaan oikeuttavat osakkeet
  - Välittäjämyynnissä
- Koulukatu 19, entinen Pyyntikin sairaala, kärysauna ja purettavaksi Pesularakennus
  - Myynti-ilmoitus julkaistu 10/2024
- Petsamonkatu 9, ent. Kalevan lastentalo
  - Myynti-ilmoitus julkaistu 10/2024
- Peltolamminkatu 12
  - 10/2024 tarjottu Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:lle ostettavaksi kehitystä varten
- Verkaranta
  - 10/2024 tarjottu Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:lle ostettavaksi kehitystä varten
- Jokipohjantie 13, ent. Nekalan lastentalo
  - Myynti-ilmoitus julkaistu 11/2024



# Myyntivalmistelussa

- Hatanpään huvila
  - Myynti-ilmoituksen julkaisutavoite 11/2024
  - Liittymien järjestely
- Pyynikin sosiaali- ja terveysasema
  - Leasingkohteen lunastus 19.11.2024 – myyntiin 12/2024
- Hatanpään kanta- ja puistosairaala
  - Vuokrasopimus Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa valmistelussa
  - Liittymien järjestely
- Hatanpää laitehuoltorakennus
  - Liittymien järjestely
- Hatanpää, Satakieli
  - Liittymien järjestely
- As Oy Lindforsinpuisto, entisen sosiaaliaseman hallintaan oikeuttavat osakkeet
  - Välitysliikkeelle myyntiin
- As Oy Lentävänlaakso, entisen päiväkotitilan hallintaan oikeuttavat osakkeet
  - Kaupungin oma myynti
- Majalanpuiston lähipalvelukeskus (myymälätilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet)
  - Kaupungin oma myynti
- Koukkuniemen asumispalvelukohteet
  - Vuokrasopimus Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa valmistelussa
  - Yhtiöittäminen tai myynti
- Maisansalon rakennukset
  - Aiesopimus kehittäjän kanssa hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.10.2024 (voimassa 2027 saakka)
- Vernissaraitti 6
  - Välitysliikkeelle myyntiin



# Kehitetty rakennusoikeus - luovutus

- Hatanpään kasvihuoneiden alue
  - Tontit varattu ja osa vuokrattu
  - Yksi varaaja vetäytynyt ja pysäköintilaitoksen toteutus uudelleenjärjestelyssä, jotta alueen rakentaminen voi käynnistyä
- Lapinniemi, Koukkuniemen alueen asuntorakentaminen
  - Tonttihaku 12/2024
- Voimakatu 11
  - Tonttihaku 12/2024
- Lounaantie 2, uusi rakennusoikeus
  - Tonttihaku 12/2024 ensimmäiset tontit
- Jokipohjantie 13
  - AP tontti hakuun 12/2024
- Multisilta, Teräväkatu
  - Jäljellä oleva tontti laitettu jatkuvaan hakuun
- Raiskionkatu 7
  - Viimeinen varaamaton tontti jatkuvassa haussa
- Opiskelijankatu 27
  - Tonttihaku 6/2025
- Koulukatu 19, uudisrakennusoikeus
  - Tonttihakuun 6/2025
  - Toteutettavissa, kun suojellut rakennukset (kulkutautisairaala ja kärysauna) kunnostettu ja lopputarkastettu
- Viinikankatu 46
  - Tontinluovutus Pirkanmaan hyvinvointialueelle pelastuslaitoksen tiloja varten valmistelussa



# Asemakaavakehityksessä

- Haulikatu 6, Ratakatu 5, Päivölänkatu 4
  - Asemakaava 8309 ehdotus nähtävillä 17.1.-18.2.2019
- Messukylän päiväkotit
  - Asemakaava 8764 ehdotus nähtävillä 16.5.-30.5.2024
  - Rakennus puretaan kaavan vahvistuttua
- Peltolammin koulu
  - Asemakaava 8804 kaavaluonnos ollut nähtävillä 17.11 – 15.12.2022
- Kohmankaari 9
  - Asemakaava 8866 luonnos nähtävillä 26.9. – 17.10.2024
- Kyläsepänkatu 2
  - Asemakaava 8985 OAS ja luonnos nähtävillä 24.10. – 14.11.2024
  - Vanha neuvolarakennus purettu
- Nuolialantie 50 (Lepola)
  - Mukana asemakaavassa 8809, OAS nähtävillä 6.6. – 27.6.2024
- Isolähteenkatu 2, Kurpitsatalo
  - Asemakaavamuutoshakemus jätetty 15.12.2023
- Ratapihankatu 45, veturitalli 2
  - Kaavamuutoshakemus jätetty yhteistyössä Vakuutusyhtiö ELO:n kanssa 11.4.2024
- Pirkankatu 27, Rollikkahalli
  - Kaavamuutoshakemus jätetty 28.8.2024
- KOY Atalan liikekeskus, päiväkodin hallintaan oikeuttavat osakkeet
  - Yhtiö jättänyt kaavamuutoshakemuksen 3.9.2023
  - Yhteistyösopimus valmistelussa KOY:n ja kaupungin välillä
- Takahuhdinkatu 77-79/Hintsankatu 1
  - Viitesuunnitelma kaavaharkinnassa hyväksytty, asemakaavamuutoshakemusta valmistellaan
  - Palvelukäyttö päättyy päiväkodin osalta arviolta 2030
- Parantolankatu (Kaupin ent. sairaala, päivätoimintakeskus, ent. kaupunginjohtajan huvila)
  - Viitesuunnitelmaa ja kaavaharkinta-aineistoa valmistellaan yhdessä alueen maanvuokralaisten kanssa



# Toimenpiteitä odottavat 1/3

## *Työn alla olevat*

- Onkiniemen suojellut tehdasrakennus ja voimalarakennus
  - Asemakaava lainvoimainen
  - Myynti etenee osana Särkänniemen alueen kehittämistä
- Mustalahden sataman rakennukset
  - Asemakaava lainvoimainen
  - Mahdollinen myynti etenee osana Särkänniemen alueen kehittämistä
- Pispalan valtatie 52
  - Asemakaava lainvoimainen – mahdollistaa purkamisen
  - Vaarantamiskielto käsittelyssä ELY-keskuksella
- Keson navetta, Aitoniementie 411
  - Muodostettavan kiinteistön laajuus ja rakennettavuus selvityksessä, jonka jälkeen myyntiin



# Toimenpiteitä odottavat 2/3

## *Pohdinnassa*

- Jänissaarentie 1, pumppaamo
  - Käyttötarkoitus pohdinnassa
  - Käyttöönotto edellyttänee asemakaavamuutosta
- Pajasaarella sijaitseva rakennus
  - Asemakaava lainvoimainen
  - Vuokrattu toistaiseksi
- Hatanpään valtatie 7, Linja-autoasema
  - Osa tiloista vuokrattu Matkahuollolle 09/2028 saakka, osa omassa käytössä (Silhuetti)
  - Käyttötarkoituksen laajentaminen edellyttänee asemakaavan muutosta
- Hissikatu 3, Kalmarin entinen tehdasrakennus
  - Käyttötarkoitus pohdinnassa
  - Käyttöönotto edellyttänee asemakaavamuutosta
- Korvenkatu 34
  - Vuokrattu toistaiseksi Pirkanmaan hyvinvointialueelle
  - Mikäli vuokraus päättyy, käynnistetään kiinteistökehitys
- Kangasalantie 92, Kristillan tila
  - Tarkastellaan mahdollisuutta alueen asemakaavalliseen kehittämiseen
  - Mahdollinen asemakaavamuutos ennen myyntiä



# Toimenpiteitä odottavat 3/3

## *Odottaa ratkaisua*

- Sairaalakatu 6
  - Väistötilakäytössä vuoteen 2029 saakka
  - Mahdollinen uusi käyttötarkoitus avoin
- Vilusen kartano, Riipuksenkatu 13
  - Vuokrattu toistaiseksi
- Ihalan matkailualue, Uusikaupunki
- Kuntokatu 4
  - Vuokrattu toistaiseksi TAMK:lle
  - Käytön päätyttyä rakennus puretaan ja tontti luovutetaan Pirkanmaan hyvinvointialueelle sote-keskuksen toteutusta varten
- Sarvijaakonkatu 28, Kalevan halli
  - Vuokrattu toistaiseksi
  - Asemakaavallinen kehitys mahdollinen, kun viereisellä tontilla olevan sähköaseman siirtosuunnitelmat tarkentuvat
- Tuomikuja 8
  - Odottaa järjestelyratapihaan liittyvää VAK-linjausta
  - Rakennus mahdollista purkaa, kun liittymä viereiseen päiväkodin keittiöön ratkaistu
- Hatanpää, lämpökeskus
  - Vuokrattu toistaiseksi Pirkanmaan hyvinvointialueelle
- Perttulan tila, Niemisenokantie 55
  - Myytävän kokonaisuuden määrittely ennen myyntiä



# Palveluverkosta lähivuosina poistuvat

- Satamatoimisto, Naistenlahti
  - Palveluverkon käytössä ainakin Kaupungintalon perusparannukseen saakka 2026
- KOY Länsi-Tesoman liikekeskus, päiväkotia
  - Väistötilakäytössä ainakin vuoteen 2026 saakka
  - Osakkeiden myynti
- Juvan päiväkotia ja Kaukajärven vanha kirjasto
  - Poistuu käytöstä, kun Kaukajärven koulun, päiväkodin, nuorisotilan ja kirjaston perusparannus ja laajennus valmistuu 2030
  - Valmistellaan mahdollista asemakaavamuutosta
- Annalan koulu
  - Poistuu käytöstä, kun Kaukajärven koulun, päiväkodin, nuorisotilan ja kirjaston perusparannus ja laajennus valmistuu 2030
  - Valmistellaan mahdollista asemakaavamuutosta
- Jokipohjantie 24, TKL varikko
  - Poistuu käytöstä, kun 1.1.2025 aloittavan Oy:n uudet tilaratkaisut on toteutettu
  - Rakennukset puretaan käytön päättyttyä ja muodostetaan yritystontteja luovutettavaksi
- Eteläpuisto 4 – 6, Pirkanmaan musiikkiopisto
  - Poistuu käytöstä, kun uudet tilat Hiedanrantaan valmistuvat arviolta 2028
  - Asemakaava vahva, myydään käytön päättyttyä
- Kurilankatu 4, Pirkanmaan musiikkiopisto
  - Poistuu käytöstä, kun uudet tilat Hiedanrantaan valmistuvat arviolta 2028
  - Asemakaava vahva, myydään käytön päättyttyä
- F.E. Sillanpääkatu 9, Tampereen konservatorio
  - Poistuu käytöstä, kun uudet tilat Hiedanrantaan valmistuvat arviolta 2028
  - Valmistellaan mahdollista asemakaavamuutosta
- Hatanpää, työhuonerakennus
  - Toistaiseksi Tampereen Infra Oy:n käytössä





# Takaisin palveluverkkoon siirtyneet

- Ompelijan talo/Rajaportin sauna
  - Kulttuurin palveluverkossa
- Uramonkatu 9, Tahmelan huvila
  - Kulttuurin palveluverkossa
  - Asemakaava vahvistunut (ALY) 2024
- Tahmelan viertotie 1, Hirvitalo
  - Talo kulttuurin palveluverkossa
  - Asemakaavamuutoshakemus jätetty 28.9.2024 – tavoitteena jakaa tontti useammaksi rakennuspaikaksi ja luovuttaa pientalorakentamiseen
- Hatanpää, pesularakennus
  - Kulttuurin palveluverkossa



# Myytyjä kohteita 2010-23.8.2023

- Aiempina vuosina (2010 – 29.8.2023) myydyt kohteet
  - Myyntitulot rakennuksista ja tonteista n. 228 m€
  - Rakennuksen myynnin yhteydessä tai kehittämisen kautta vuokrattujen tonttien pääoma-arvo (ei indeksoitu) 44,5 m€ (2,3 m€/vuosi)
  - Lisäksi kiinteistökehityksessä luovutettavaksi kehitettyä rakennusoikeutta (rakennuksia purettu), josta vuokrattu 29 949 k-m<sup>2</sup>, jonka vuokraushetken pääoma-arvo 9 458 757 € ja vuokraushetken pääomavuokra 388 401 €/vuosi



# TAMPERE.

## FINLAND



TAMPEREEN KAUPUNKI

