Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 174

Kiinteistö Oy Sammon Centerille vuokratun tontin 837-119-832-3 (Kalevanrinne) vuokrauksen uudelleenjärjestely

TRE:5217/10.00.03/2026

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: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus
Kiinteistö Oy Sammon Centerille vuokratun tontin 837-119-832-3 vuokrasopimus puretaan päättymään 31.5.2026.

Kiinteistö Oy Sammon Centerille (Y-tunnus 0564544-9) vuokrataan asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258/66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana tontti 837-119-832-17 siten, että elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on 7 627,19 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 178 400 euroa) ja vuokra-aika 1.6.2026 – 31.5.2086.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan asunto- ja kiinteistölautakunnan 26.3.2026 § 48 hyväksymiä ehtoja.

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

Perustelut
Kiinteistö Oy Sammon Centerille on vuokrattu liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten (KTT) korttelialuetta oleva tontti 837-119-832-3. Vuokra-aika on 1.5.2026 – 30.4.2066. Tontin pinta-ala on 2 240 m^2.

Vuokralaisen aloitteesta on laadittu asemakaavamuutos nro 8817, jonka tavoitteena on purkaa tontilla oleva nykyinen, käytössä oleva 1– 3 -kerroksinen liike- ja toimistorakennus ja mahdollistaa uuden, nykyistä huomattavasti suuremman asuinrakennuksen toteuttaminen. Asemakaavamuutoksen ja siihen liittyneen tonttijaon perusteella on muodostunut asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL) oleva tontti 837-119-832-17.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asunto- ja kiinteistölautakunta on kokouksessaan 25.1.2023 § 14 hyväksynyt kaupungin ja Sammon Centerin välisen kaavamuutokseen liittyvän toteutussopimuksen, mikä on allekirjoitettu 16.1.2023. Toteutussopimuksessa on sovittu, että tontin 837-119-832-3 nykyinen maanvuokrasopimus puretaan ja tontin/tonttien vuokraamisesta tehdään uusi tai uudet vuokrasopimukset viimeistään vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen 8817 tultua lainvoimaiseksi ja tontin/tonttien tultua rekisteröidyksi. Asemakaava on saanut lainvoiman 11.5.2023 ja vuokrasopimukset tai -sopimus olisi tullut tehdä viimeistään 11.5.2024.

Kiinteistö Oy Sammon Centerin hakemuksesta määräaikaa on jatkettu asunto- ja kiinteistölautakunnan 21.3.2024 § 38 ja 10.5.2025 § 85 tekemillä päätöksillä 11.5.2026 asti.

Toteutussopimuksen mukaan kaupunki luovuttaa sopimusalueelle asemakaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden vuokraamalla rekisteröidyn tontin luovutusajankohdan mukaisella markkinavuokralla vuokralaiselle tai sen osoittamalle taholle tavanomaisin luovutusehdoin. ARAn pitkällä korkotuella toteutettava tuotanto luovutetaan ARAn vahvistamin hinnoin.

Toteutussopimuksen mukaan vähintään 1 380 k-m^2 syntyvästä rakennusoikeudesta tulee olla MAL4-sopimuksen mukaista kohtuuhintaista vuokra-asumista.

Kiinteistö Oy Sammon Center on pyytänyt 8.10.2026 saapuneella hakemuksella tontin 837-119-832-17 vuokraamista. Hakemuksen mukaan Kiinteistö Oy Sammon Centerin on myöhemmin tarkoitus mahdollisesti jakautua yhdeksi tai useammaksi uudeksi yhtiöksi. Hakemuksen mukaan rakennusoikeudesta noin 2 542 k-m^2 tulee olemaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa, mutta kyse ei ole valtion pitkän korkotuen hankkeesta.

Kiinteistötoimi esittää, että Kiinteistö Oy Sammon Centerille vuokratun tontin 837-119-832-3 vuokrasopimus puretaan päättymään 31.5.2026.

Kiinteistö Oy Sammon Centerille vuokrataan 1.6.2026 alkaen asemakaavamuutoksella tontista 3 muodostunut tontti 837-119-832-17.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Tontin 837-119-832-17, Sammonkatu 50, pinta-ala on 2 211 m^2 ja rakennusoikeus 5 000 k-m^2.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan määräalan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 178 400 euroa (pääoma-arvo 4 460 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 7 627,19 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 892 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2339 pistettä/v. 2025). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Vuokranmäärityksessä käytetty kerrosneliömetrihinta perustuu asunto-- ja maapolitiikan linjauksiin, joiden mukaisesti ilman hintakilpailua luovutettavien tonttien hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, jonka varmistamiseksi kaupunki teettää arviokirjoja ja päivittää säännöllisesti ulkopuolisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla vyöhykehinta-arvion asuintonttien hintatasosta.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan asunto- ja kiinteistölautakunnan 26.3.2026 § 48 hyväksymiä ehtoja.

Asuntojakauma

Tontille rakennettavien asuntojen lukumäärästä enintään 30 % saa olla yksiöitä. Vähintään 30 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Perheasunnoista vähintään puolet (50 %) tulee olla pinta-alaltaan yli 60 m^2. Asuntokokojakauman ja pinta-alojen toteutuminen tulee osoittaa tontinkäyttösuunnitelmien yhteydessä.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai erityisryhmille rakennettavat asunnot. Asukasryhmän kohdentuminen opiskelijoihin tai muihin erityisryhmiin pitää osoittaa sopimuksin.

Asuntokokojakauman toteutuminen varmistetaan tontinkäyttösuunnitelman hyväksymismenettelyssä.

Pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistaminen

Vuokratontilla 837-119-0832-3 on ollut v. 1950 rakennettu valimorakennus. Valimorakennus on purettu 1990-luvulla ennen nykyisen rakennuksen rakentamista. Tontille on tehty ympäristötekninen tutkimus (Sammonkatu 50, Tampere, Maaperätutkimus, kaavanro 8817, FCG, 1.10.2021). Vuokralainen on tietoinen, että alueen historian vuoksi alueen maaperän ja/tai pohjaveden tila tulee tutkia ja tarvittaessa puhdistaa nykyisen purettavan rakennuksen alta purkutöiden jälkeen. Alueen maaperä saattaa olla pilaantunut ja alueen maankäytön muuttaminen saattaa aiheuttaa maaperän kunnostustarpeen. Vuokralainen on vastuussa kaikista hankekehittämisen vuoksi tehtävien ympäristöteknisten tutkimuksien ja mahdollisen pilaantuneen maan ja /tai jätejakeiden kunnostuksien aiheuttamista kustannuksista.

Todetaan, että vuokraoikeuteen 837-119-832-3-L1 ei ole vahvistettu kiinnityksiä. Vuokralainen vastaa siitä, että muodostuva katualue luovutetaan kaupungille rasituksista ja panttioikeuksista vapaana.

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
Kiinteistö Oy Sammon Center, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 3.11.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 4.11.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
04.11.2026

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§174

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.