Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 136

Asuntotontin 837-330-6268-3 (Lahdesjärvi) varaaminen Rakennustoimisto Hato Oy lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:4393/10.00.03/2026

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: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus
Tontille 837-330-6268-3 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 916,63 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 21 440 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.

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

Tontti 837-330-6268-3 varataan Rakennustoimisto Hato Oy:lle (Y-tunnus 1531823-0) perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2026 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2027 asti. Rakennustoimisto Hato Oy:n pyynnöstä varausta voidaan jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 30.9.2027 asti edellyttäen, että varausajan vuokra mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 893 euroa kuukaudessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Viimeistään varausajan päättyessä tontti vuokrataan Rakennustoimisto Hato Oy:n pyynnöstä perustettavan yhtiön lukuun tai jo perustetulle yhtiölle asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä Rakennustoimisto Hato 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 kiinteistötoimi järjesti 3. – 30.6.2026 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä neljä asuntotonttia, joista kolme oli Lahdesjärvellä. Tontit ovat haettavissa vuokrattaviksi joko vapaarahoitteiseen tai kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon (valtion tukema asuntotuotanto: pitkä/lyhyt korkotuki, kuntakonsernin oma vuokra-asuntotuotanto).

Lahdesjärven tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8587 mukaisella uudella asuinalueella Lahdesjärven kaupunginosassa, Vuoreksen läheisyydessä. Asemakaavalla mahdollistetaan talotyypeiltään monimuotoisen asuinalueen rakentaminen. Keskuksen suurkortteleita ja pysäköintitaloja lukuun ottamatta rakentamisen tulee olla pääosin puurakenteista.

Kesäkuun tonttihaussa oli haettavana kolme asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta olevaa tonttia ns. a-kaava-alueelta, Vuoreksen puistokadun länsipuolelta.

Tonttiin 837-330-6268-3 kohdistui kaksi hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Rakennustoimisto Hato Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun hankkeen suunnittelua varten 1.10.2026 alkaen. Yhtiö on ilmoittanut toteuttavansa tontille omistusasuntotuotantoa.

Tontin 837-330-6268-3, Västinginrinne 14, pinta-ala on 4 551 m^2 ja asuinrakennusoikeus 1 600 k-m^2. Tontille voi rakentaa enintään kolmekerroksisia 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 21 440 euroa (pääoma-arvo 536 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 916,63 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 335

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2339 pistettä/v. 2025). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

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

Tässä vaiheessa tontti 837-330-6268-3 tulisi varata Rakennustoimisto Hato Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2026 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2027 asti. Rakennustoimisto Hato Oy:n pyynnöstä varausta voidaan jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 30.9.2027 asti edellyttäen, että varausajan vuokra mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 893 euroa kuukaudessa.

Viimeistään varausajan päättyessä tontti vuokrataan Rakennustoimisto Hato Oy:n pyynnöstä perustettavan yhtiön lukuun tai jo perustetulle yhtiölle asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Asuntojakauma

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.

Vuores Palvelu

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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. Lähikeräyspiste tulee olla helposti saavutettavissa ja tyhjennettävissä ja se maisemoidaan niin, että se sopii pihan muihin rakenteisiin ja ilmeeseen. Suunnitteluohje pyydetään jätehuollon toimijalta.

Hiilijalanjälki

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

Hiilijalanjäljen laskenta tulee toteuttaa ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä valtioneuvoston asetuksen ja ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti.

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

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

Rakennustoimisto Hato Oy, Pohjola Rakennus Oy Suomi, Vuores Palvelu Oy, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 15.9.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 15.9.2026

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
15.09.2026

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§136

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.