Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 138

Kotipirtti ry lle vuokratun tontin 837-223-2222-5 (Tohloppi) vuokrauksen uudelleenjärjestely

TRE:4337/10.00.03/2026

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
Kotipirtti ry:lle vuokratun tontin 837-223-2222-5 vuokrasopimus puretaan päättymään 31.7.2026.

Kotipirtti ry:lle (Y-tunnus 1636394-9) vuokrataan asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana tontti 837-223-2222-13 uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.8.2026 – 31.7.2086.

Tontin 837-223-2222-13 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan:

	Perusvuokra/euroa	Tämänhetkinen vuosivuokra/euroa
1.8.2026 – 19.12.2045	351,68	8 225,80
20.12.2045 - 31.7.2086	1 945,28	45 000,00

Mikäli aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetussa laissa (1190/93) säädetyt rajoitukset puretaan ennen 19.12.2045 on tontin perusvuokra 1 945,28 euroa rajoitusten purkamista seuraavan kalenterivuoden alusta. Mikäli vuokralainen ei ilmoita rajoitusten purkamisesta on vuokranantajalla oikeus periä perusteettomasti myönnetty tuki kokonaan tai osittain takaisin kiellettynä valtiontukena.

Tontin 837-223-2222-13 haltijan vaihtuessa, liitetään uusi haltija tontin vuokrasopimuksen liitteenä olevan Kylätalon vuokrasopimuksen osapuoleksi vastaavin oikeuksin ja velvoittein kuin sopimuksen muut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vuokralaiset kyseisenä ajankohtana. Kotipirtti ry sitoutuu siirtämään sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet vuokraoikeuden luovutuksen saajalle tätä periaatetta noudattaen.

Tontti 837-223-2222-12 vuokrataan asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana Kotipirtti ry:lle ja Kiinteistö Oy M2-Kodit perustettavan yhtiön lukuun.

Tontille 837-223-2222-12 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 667,38 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 39 000 euroa) ja vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.8.2026 - 31.7.2086).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin valtion tukemaa asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa asunto tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (325 euroa/k-m2) ja ARA-hinnan (200 euroa/k-m2) välisen erotuksen.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoituksella tontin 837-223-2222-12 vuokralainen sitoutuu päätöksen ja sopimuksen liitteenä olevan Kylätalon vuokrasopimukseen ja vuokrasopimuksen ehtoihin. Maanvuokralaisesta tulee tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin liitteenä olevan Kylätalon vuokrasopimuksen osapuoli Kylätalon vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokraamansa kiinteistön osalta.

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

Vuokralaisen tulee hoitaa sopimuksen muuttumisesta aiheutuva vuokraoikeuden kirjaamisen muutos Maanmittauslaitokselle omalla kustannuksellaan.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

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

Esteellisyys
Pekka Salmi ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 5) kohdan perusteella. Salmi poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kotipirtti ry on pyytänyt tontin 837-223-2222-5 vuokrasopimuksen päivittämistä asemakaavan nro 8678 mukaiseksi. Lisäksi Kotipirtti ry on pyytänyt tontin 837-223-2222-12 vuokraamista valtion pitkän korkotuen tuotantoon siten, että tontin vuokralaisina ovat Kotipirtti ry ja Kiinteistö Oy M2-Kodit perustettavan yhtiön lukuun.

Kotipirtti ry:lle on vuokrattu tontti 837-223-2222-5. Vuokra-aika on 1.12.2000 – 30.11.2060. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on 351,68 euroa ja tämänhetkinen vuosivuokra 8 225,80 euroa. Tontin pinta-ala on 6 655 m2 ja rakennusoikeus 3 450 k-m2.

Kyseinen tontti sijaitsee Käräjätörmän alueella, johon on vuonna 2024 vahvistunut asemakaava nro 8678, joka perustui Tesoman kaupunginosan yleissuunnitelmaan sekä myöhemmin maanvuokralaisten ja kaupungin yhdessä järjestämään arkkitehtuurikilpailun voittajatyöhön, jossa tavoitteena oli löytää ratkaisu Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän toteuttamiseksi. Yhteisökylä rakentuu alueelle Kotipirtti ry:n, Asunto Oy Tampereen Omapirtin, Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n ja Tampereen kaupungin yhteistyönä.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 25.4.2024 § 51 hyväksytyssä toteutussopimuksessa on sovittu asemakaavamuutoksella nro 8678 muodostuvan rakennusoikeuden jakamisesta osapuolten kesken. Lisäksi Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle on osoitettu ehdollisesti vuokrattavaksi alueen kaikkia asukkaita palveleva nk. Kylätalon kiinteistö, jolla on rakennusoikeutta 650 k-m2.

Asemakaavan perusteella tontista 837-2222-5 on muodostunut pääosin tontti 837-223-2222-7. Osia tontista 5 on liitetty korttelin 2222 tontteihin 9 ja 10 sekä yleisiin alueisiin. Edellä mainitun toteutussopimuksen mukaisesti tontin 5 vuokrasopimus puretaan päättymään ja tontista 7 tehdään uusi vuokrasopimus Kotipirtti ry:lle tai sen osoittamalle taholle.

Kotipirtti ry:n aloitteesta tontti 837-223-2222-7 on jaettu kahdeksi tontiksi. Erillisellä tonttijaolla on muodostunut tontit:

- 837-223-2222-12, pinta-ala 2 471 m2, rakennusoikeus 4 200 k-m2
- 837-223-2222-13, pinta-ala 4 615 m2, rakennusoikeus 3 500 k-m2.

Toteutussopimuksen mukaisesti tontti 837-223-2223-12 tulee vuokrata pitkäaikaiselle maanvuokrasopimuksella viimeistään 1.8.2026 alkaen.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti, mikäli täydennysrakentamishankkeen yhteydessä muodostuu uusi tontti, vahvistetaan sille maanvuokrasopimuksen ehdot, kuten uusissa sopimuksissa.

Kantatontille vahvistetaan uudet luovutusehdot ja määritellään sen hetken markkina-arvoon perustuva vuokra, jota aletaan perimään vanhan maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päätyttyä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tontin 837-223-2222-5 vuokra on alun perin hinnoiteltu valtion tukeman tuotannon mukaisesti.

Tontilla sijaitsee aravavuokratalo, johon kohdistuvat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetussa laissa (1190/93) säädetyt rajoitukset. Rajoitukset ovat tämän lain 3 §:n mukaan voimassa 45 vuotta alkaen ensimmäisestä rajoitusmerkinnästä. Aravalaina on myönnetty 19.12.2000.

Näin ollen vanhan sopimuksen mukainen vuokra on voimassa enintään 19.12.2045 asti. Vuokralaisen tulee ilmoittaa, mikäli rajoitukset puretaan aikaisemmin. Mikäli vuokralainen ei ilmoita rajoitusten purkamisesta, on vuokranantajalla oikeus periä tuki osittain tai kokonaan takaisin kiellettynä valtiontukena.

Kiinteistötoimi esittää, että tontin 837-223-2222-5 vuokrasopimus puretaan päättymään 31.7.2026 ja tontti 837-223-2222-13 vuokrataan Kotipirtti ry:lle uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin 1.8.2026 – 31.7.2086.

Tontin perusvuokra tulisi määritellä siten, että 1.8.2026 – 19.12.2045 elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on nykyinen valtion tukemaan asuntotuotantoon perustuva 351,68 euroa.

Joulukuun 20. päivästä 2045 alkaen perusvuokran hinnoittelussa tulisi käyttää alueella aiemmin käytettyä 325 euron kerrosneliömetrihintaa, jolloin tämänhetkinen vuosivuokra on 45 500 euroa (pääoma-arvo 1 137 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaa perusvuokra 1 945,28 euroa

Vuokranmääräytymiskorko on 4 % ja keski- indeksi 2339 pistettä/v. 2025.

Mikäli aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetussa laissa (1190/93) säädetyt rajoitukset puretaan ennen 19.12.2045 on tontin perusvuokra 1 945,28 euroa rajoitusten purkamista seuraavan kalenterivuoden alusta. Mikäli vuokralainen ei ilmoita rajoitusten purkamisesta, on vuokranantajalla oikeus periä perusteettomasti myönnetty tuki kokonaan tai osittain takaisin kiellettynä valtiontukena.

Samassa yhteydessä tulisi määritellä luovutusehdot tontille 837-223-2222-12, Käräjätörmä 9. Hakemuksen mukaan tontille tullaan toteuttamaan valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Näin ollen hinnoittelussa tulisi käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa, jolloin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi saadaan 1 436,51 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 33 600 euroa). Vuokranmääräytymiskorko on 4 % ja keski-indeksi 2339 pistettä/v. 2025.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (325 euroa/k-m2) ja ARA-hinnan (200 euroa/k-m2) välisen erotuksen.

Tontti tulisi vuokrata Kotipirtti ry:lle ja Kiinteistö Oy M2-Kodit perustettavan yhtiön lukuun 1.8.2026 alkaen 60 vuoden ajaksi.

Asuntokokojakauma

Kaupunki edellyttää, että jokaisen rakennuksen asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % toteutetaan vähintään kolmen huoneen* perheasuntoina, joiden huoneistoalan tulee olla vähintään 60 m2. Asuntojakauman tulee sisältää myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 4 huonetta* ja huoneistoala vähintään 80 m2). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m2. Asuntojakauma tarkastellaan rakennuskohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat erityisryhmäasunnot (esim. opiskelija-asunnot, ikääntyneiden tai kehitysvammaisten asunnot).

*Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kylätalo

Asunto- ja kiinteistölautakunta on kokouksessaan 20.8.2026 § 117 hyväksynyt Käräjätörmän kylätalon vuokrasopimuksen, jolla sovitaan Kylätalo-rakennuksen vuokraamisesta sopijapuolille, joita ovat Kotipirtti ry, Asunto Oy Tampereen Omapirtti ja Tampereen kaupunki. Vuokranantajana toimii Tampereen Vuokratalosäätiö sr.

Tontin 837-223-2223-12 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoituksella vuokralainen sitoutuu päätöksen ja sopimuksen liitteenä olevan Kylätalon vuokrasopimukseen ja vuokrasopimuksen ehtoihin. Maanvuokralaisesta tulee tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin liitteenä olevan Kylätalon vuokrasopimuksen osapuoli Kylätalon vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokraamansa kiinteistön osalta.

Tontin 837-223-2222-13 osalta todettakoon, että Kotipirtti ry on liitteenä olevan Kylätalon vuokrasopimuksen mukaisesti kylätalon vuokralainen ja vastaa hallinnoimansa tontin osalta Kylätaloon liittyvistä kustannuksista. Tontin haltijan vaihtuessa, liitetään uusi haltija Kylätalon sopimuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

osapuoleksi vastaavin oikeuksin ja velvoittein kuin sopimuksen muut vuokralaiset kyseisenä ajankohtana. Kotipirtti ry sitoutuu siirtämään sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet vuokraoikeuden luovutuksen saajalle tätä periaatetta noudattaen

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

Kiinnitysten purkaminen

Vuokralaisen tulee hoitaa sopimuksen muuttumisesta aiheutuva vuokraoikeuden kirjaamisen muutos Maanmittauslaitokselle omalla kustannuksellaan.

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
Kotipirtti ry, Kiinteistö Oy M2-Kodit, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

Liitteet

1 Liite Akila 10.9.2026 Allekirjoitettu Kylätalon vuokrasopimus liitteineen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 15.9.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 16.9.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
16.09.2026

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§138

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.