

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 116

### **LISÄPYKÄLÄ: Asuntotonttien 837-119-833-25 ja 28 (Kalevanharju) vuokraaminen Asunto Oy Kalevanrinteen Vanamolle**

TRE:4514/10.00.03/2024

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 837-119-833-25 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 658,54 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 84 000 euroa), vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.11.2024 – 31.10.2084).

Tontille 837-119-833-28 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 5 792,68 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 133 000 euroa), vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.11.2024 – 31.10.2084).

Muuten vuokrauksissa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontit 837-119-833-25 ja 28 vuokrataan Asunto Oy Kalevanrinteen Vanamo -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 3375149-2).

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

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

#### **Perustelut**

Peab Oy on pyytänyt saada vuokrata tontit 837-119-833-25 ja 28 pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla 1.11.2024 alkaen perustamansa yhtiön, Asunto Oy Kalevanrinteen Vanamo, nimiin.

Kyseiset tontit sijaitsevat asemakaavamuutoksen nro 8656 alueella noin 2,5 km keskustasta itään Kalevanrinteen kaupunginosassa. Kaavamuutos koskee Kalevanrinteen kaupunginosan liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta olevia tontteja 837-119-833-3, 6, 8 ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

9, osoitteissa Takojankatu 2 - 10 sekä Takojankadun katualuetta ja Kalevanharjun puistoaluetta. Asemakaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa alueen muutos asumiselle.

Asemakaava on laadittu tonttien vuokraoikeuksien haltijoiden aloitteesta yhdessä kaupungin kiinteistötoimen kanssa tehdyn yhteistyösopimuksen pohjalta.

Tontit 837-119-833-25 ja 28 ovat muodostuneet pääosin tonteista 837-119-833-6 ja 8, joiden vuokralaisena on Peab Oy:n omistama yhtiö Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2. Kaavoituksen yhteydessä laaditun toteutussopimuksen mukaan kaavamuutoksella muodostuneet uudet tontit vuokrataan nykyisten tonttien vuokralaisille tai niiden osoittamille tahoille.

Toteutussopimuksessa on määritelty kustannusjako mm. maaperän puhdistamisesta sekä vesijohdon ja muuntamoiden siirrosta. Lisäksi sopimuksessa on sovittu aikataulu uuden kaavan mukaisten tonttien vuokraamiselle ja vanhojen maanvuokrasopimusten purkamiselle sekä määritelty asuntokokojakauma. Toteutussopimuksen mukaan tontin nykyinen vuokralainen sitoutuu ottamaan luovutuskirjaan ehdon siitä, että toteutussopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen sitoo myös luovutuksensaajaa.

Tonteille 837-119-833-25 ja 28 tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontit pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla Asunto Oy Kalevanrinteen Vanamolle 1.11.2024 alkaen.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) korttelialuetta olevan tontin 837-119-833-25, Takojankatu 18, pinta-ala on 460 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 400 (ltot130) k-m<sup>2</sup>.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) korttelialuetta olevan tontin 837-119-833-28, Takojankatu 14, pinta-ala on 856 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 800 k-m<sup>2</sup>.

Ottaen huomioon tonttien sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tonteille tämänhetkinen vuosivuokra ja elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra seuraavasti:

Kiinteistö-tunnus	Rakennus-oikeus/k-m <sup>2</sup>	Tämän-hetkinen vuosivuokra/euroa	Perus-vuokra/euroa	Pääoma-arvo/euroa
837-119-833-25	2 400 (ltot130)	84 000	3 658,54	2 100 000
837-119-833-28	3 800	133 000	5 792,68	3 325 000

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Hinnoittelussa on käytetty 875 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Kaavamuutoksella alueelle on asuinrakentamiseen osoitettujen tonttien lisäksi kaavoitettu AH-tontteja (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue), joiden vuokraamisesta ja hallinnoinnista asuintonttien vuokralaisten tulee keskenään sopia.

#### *Asuntokokojakauma*

AKR-tonteille rakennettavien asuntojen lukumäärästä, pois lukien kaupungille luovutettavat alueet, enintään 35 % saa olla yksiöitä. Vähintään 25 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Yksiöistä vähintään puolet (50 %) tulee olla pinta-alaltaan vähintään 30 m<sup>2</sup> ja perheasunnoista vähintään puolet (50 %) on oltava pinta-alaltaan yli 60 m<sup>2</sup>. Asuntokokojakauman ja pinta-alojen toteutuminen pitää osoittaa tontinkäyttösuunnitelmien yhteydessä. Edellytetty asuntokokojakauma tulee toteutua asemakaavamuutoksessa nro 8656 osoitettujen kaavatonttien 10 ja 12 alueella erikseen.

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

#### *Maaperä*

Vuokra-alue on kunnostettu Pirkanmaan ELY-keskuksen antaman päätöksen (PIRELY/18653/2020) mukaisesti.

Molempien tonttien tontinkäyttösuunnitelmat on esitetty kaupunkikuvatoimikunnalle.

Tontin 837-119-833-6 ja 8 vuokrasopimuksia puretaan erillisellä kiinteistöjohtajan päätöksellä siltä osin kun niistä kuuluu nyt vuokrattaviin tontteihin 837-119-833-25 ja 28.

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

#### **Tiedoksi**

Jukka Heineman /Peab Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 15.10.2024 kaupungin internetsivulle [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Päätös on lähetetty sähköpostilla 15.10.2024

**Muutoksenhakuviranomaisen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

15.10.2024

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Oikaisuvaatimus

§116

### 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.