

Asemanvainion tonttien hinnoittelu ja myyntiin asettaminen

Kaupunkikehityslautakunta 15.09.2025 § 7

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 26.5.2025 hyväksynyt Asemanvainion asemakaavan muutoksen. Hyväksymispäätöksestä ei ole saapunut valituksia, joten kaavamuuotos on lainvoimainen. Kaavamuuotos on kuulutettu voimaan 16.7.2025.

Asemanvainion asemakaavan muutoksessa on muodostunut alueelle 6 uutta erillispientaloille tarkoitettua rakennuspaikkaa (AO) sekä 1 asuinpientalojen rakennuspaikka (AP). Asuinpientalojen rakennuspaikka mahdollistaa erillispientalojen rakennuspaikkoihin verrattuna tiiviimmän asuinrakentamisen, esimerkiksi paritalon, kytkettyjä pientaloja, tiiviisti rakennetut omakotitalot tai rivitalon. Kaikki uudet muodostuvat tontit rajautuvat lähivirkistysalueeseen joltakin sivultaan.

Asemakaavan muutoksella ovat muodostuneet uusina tontteina erillispientalojen korttelialueiden (AO) korttelin 137 tontit 1-4, korttelin 142 tontti 1 sekä korttelin 118 tontti 2. Lisäksi on muodostunut asuinpientalojen korttelialue (AP) kortteliin 146. AO-kortteleissa rakennusoikeus muodostuu tonttitehokkuuden $e = 0,25$ mukaan, suurin sallittu kerrosluku on I u $\frac{1}{2}$. AP-korttelissa rakennusoikeus muodostuu tonttitehokkuuden $e = 0,30$ mukaan, suurin sallittu kerrosluku on II.

Korttelin 137 tontit sijoittuvat Kenkätien varteen. Kortteleiden 142 ja 146 rakennuspaikat sijoittuvat Laitamontien varteen. Lisäksi korttelin 118 tontti 2 sijoittuu Riihikujan varteen.

Uusien muodostuvien tonttien sijainti on erinomainen. Tontit sijoittuvat kehittyvälle Aseman seudulle rauhalliseen kohtaan. Kaikilta tonteilta on alle 500 m etäisyys Oriveden rautatieasemalle, joten julkisen liikenteen yhteydet ovat erinomaisesti saavutettavissa kävellen tai pyörällä. Etäisyys alueella sijaitsevalle yksityiselle päiväkodille on muutamia satoja metrejä. Matka kehittyvälle Rovastinkankaan koulun alueelle on noin 1,5 km.

Asemakaavan mukaisille uusille tonteille tulee muodostaa hinnoitteluperiaatteet sekä päättää niiden myyntiin asettamisesta. Kyseiset toimet kuuluvat kaupunginhallituksen toimivaltaan. Kaupunkikehityslautakunnalla on toimivalta valmistella esitys hinnoitteluperiaatteista ja myyntiinasettamisesta kaupunginhallitukselle.

Tontit asetetaan haettavaksi "Haettavaksi tulevat tontit" – tontinluovutusmenettelyn avulla. Kaupunginhallitus on hyväksynyt menettelyn kuvauksen kokouksessaan 14.4.2025. Menettely on ensimmäistä kertaa käytössä Asemanvainion tonttien kohdalla.

Tonttihaun avautumisen tarkempi aikataulu tarkentuu myöhemmin. Kaupunki tiedottaa tonttihaun avaamisesta mahdollisimman laajasti käytettävissä olevissaan viestintäkanavissa. Tavoitteena on avata tonttihaku syksyn 2025 aikana. Haun aikatauluun vaikuttaa kuitenkin kaupungin sisäinen resurssi- ja työtilanne. Haku pidetään auki vähintään 30 päivää.

Kaupungin edelliset uudet tonttialueet sijoittuvat Oriveden keskusta-alueen läheisyyteen. Viimeisin uusi isompi alue on ollut Mattilanniityn alue. Mattilanniityssä ja keskustan lähistössä tonttien hinta on perustunut maapohjan arvoon 15 e/m².

Asemanvainion tontit sijoittuvat rautatieaseman välittömään läheisyyteen rauhalliselle alueelle, jonka saavutettavuus on erinomainen. Rautatieasemalta on junalla matkaa Tampereen keskustaan noin 25 min ja Jyväskylään noin 1 h. Lisäksi alueella kulkee myös linja-autoliikennettä, jonka avulla voi kulkea Oriveden keskustaan.

Tampereen lähikunnissa tonttien hinnat vaihtelevat suuresti. Esimerkiksi Vesilahden, Lempäälän, Nokian ja Ylöjärven alueet ovat saavutettavissa suunnilleen saman pituisen julkisen liikenteen yhteyden kautta. Myös Kangasalla on vastaavan tyyppisellä sijainnilla tarjolla tontteja jatkuvassa haussa, mutta suurin osa niistä ei ole ostettavissa, vaan luovutus perustuu vuokraamiseen. Esimerkiksi Vesilahden alueella tonttien luovutushinnan lähtökohtana toimii 30 e/m². Nokialla omakotitalotonttien hinnoittelu vaihtelee ja jatkuvassa haussa on vain yksittäisi tontteja. Niiden hinnat vaihtelevat suunnilleen välillä 23 – 28 e/m². Osa Nokialla tarjolla olevista tonteista sijoittuu merkittävästi Asemanvainion aluetta heikommalle saavutettavuudelle esimerkiksi Tottijärvelle ja Linnavuoreen. Myös Ylöjärven kaupunkialueelle sijoittuvat yksittäiset jatkuvassa haussa olevat tontit ovat julkisella liikenteellä heikommin saavutettavissa suhteessa Tampereen keskustaan, ja niiden hinnoittelu asettuu pääosin välille 40 – 70 e/m².

Asemanvainion alueen sijainti ja saavutettavuus erityisesti julkisella liikenteellä on erinomainen. Vastaavalla sijainnilla alle 30 min julkisen liikenteen matkan etäisyydellä Tampereen keskustasta on tarjolla vain vähän vapaana olevia pientaloille soveltuvia tontteja, ja niiden hinnat ovat kohtuullisen korkeita.

Kyseessä olevat Asemanvainion tontit sijoittuvat melko tiiviisti rakentuneelle alueelle, jolla ei ole pitkään aikaan ollut tarjolla uusia tontteja. Ns. Aseman kolmion (Asematien, kantatien 58 ja Eräjärventien rajaama alue) sisälle rautatieaseman välittömään läheisyyteen voidaan myös tulevaisuudessa muodostaa vain yksittäisiä täydennysrakentamiseen perustuvia uusia tontteja asemakaavan muutoksilla aluetta tiivistäen. Tontit sijoittuvat alueelle, jossa tonttien tarjonta on nyt ja tulee myös jatkossa olemaan varsin rajoitettua.

Tässä tekstissä esitettyjen seikkojen perusteella valmistelijat esittävät uusien tonttien hinnoittelun perustuvan lähtökohtaan 20 e/m². Hinta on korkeampi kuin keskusta-alueen lähellä kaupungilla myynnissä olevien tonttien hinta, koska Asemanvainion tontit sijoittuvat erinomaiselle ja rauhalliselle sijainnille kehittyvälle Aseman seudulle sijainnille, josta on erinomaisen hyvät ja nopeat julkisen liikenteen yhteydet.

Kaupunki hakee tonteille lohkomistoimituksen. Lohkomisen kustannukset lisätään tontin kauppahintaan voimassa olevien asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kunnallistekniikka on suunnitellut alueella toteutettavia toimenpiteitä. Laitamontien varteen sijoittuvat tontit eivät edellytä erityisiä katutöitä, mutta niille tulee rakentaa vesihuollon liittymispisteet ennen tonttien rakentamisvalmiutta. Kenkätien osalta suunnitellaan kadun korjaamista / uusimista uuden asemakaavan mukaiseksi. Lisäksi tonttien kohdalla tulee siirtää vesihuollon linjaa sekä ojalinjaa, jotta tonteille saavutetaan

rakentamisvalmius. Myös kyseisille tonteille tulee samalla rakentaa vesihuollon liittymispisteet. Aseman alueen katuinfran uudistaminen on laajemminkin tarpeen ja kaupungin tavoitteena mm. alueen vesihuoltoverkoston ikääntymisen, katupäälysteiden uusimistarpeen sekä alueen kehittämisen vuoksi, ja Kenkätien uusiminen on osa kyseistä kokonaisuutta.

Riihikujan varteen muodostuneen uuden tontin myyntiin asettaminen edellyttää kaava-aineiston mukaisesti Riihikujan pp/ht-väylän rakentamisen. Kyseistä väylää ei ole suunnitelmassa ensivaiheessa rakentaa. Riihikujan varteen sijoittuva korttelin 118 tontti 2 voidaan siten hinnoitella, mutta asettaa myyntiin vasta myöhemmin, kun tontin kulkuyhteydet rakennetaan aikanaan.

Kunnallistekniikka on suunnitellut tarpeen olevien toimenpiteiden toteuttamista alueella. Alustavasti toimenpiteet on suunniteltu toteutettavan siten, että uusille tonteille saavutetaan rakentamisvalmius keväällä 2026.

Esityslistan liitteenä on Asemanvainion asemakaavan muutoksen kaavakartta sekä kaaviokuvat "Haettavaksi tulevat tontit" - ja "Jatkuva haku" – tontinluovutusmenettelyistä.

Toimivalta hallintosääntö 25 §
Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää seuraavaa:

1. Korttelin 137 tontit 1-4 (AO), korttelin 142 tontti 1 (AO) sekä korttelin 118 tontti 2 (AO) hinnoitellaan käyttäen maapohjan arvona 20 e/m².
2. Korttelin 146 tontti 1 (AP) hinnoitellaan käyttäen maapohjan arvona 20 e/m².
3. Korttelin 137 tontit 1-4 (AO), korttelin 142 tontti 1 (AO) sekä korttelin 146 tontti 1 (AP) asetetaan haettavaksi "Haettavaksi tulevat tontit" - tontinluovutusmenettelyä käyttäen, soveltaen kaupungin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä varaus- ja luovutusehtoja sekä tämän päätöksen lähtökohtia.
4. Tämän päätöksen mukaisten AO-tonttien rakentamisvelvoite määräytyy asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen mukaisesti.
5. Tämän päätöksen mukaisen AP-tontin rakentamisvelvoite on asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä varaus- ja luovutusehtoja soveltaen kuitenkin niin, että ostaja sitoutuu toteuttamaan tontille vähintään 300k-m² asuinrakentamiseen käytettävää kerrosalaa.
6. Tonttihaun aikataulu tarkennetaan ja viestitään myöhemmin.
7. Sellaiset tontit, joista ei ole tullut tonttihaussa hakemuksia, siirretään ilman erillisiä päätöksiä jatkuvaan myyntiin "Jatkuva haku" - tontinluovutusmenettelyn mukaisesti.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely Outi Söderholm sekä Mari Kinnunen poistuivat kokouksesta ennen asian käsittelyä klo 17:58. Matti Koppanen poistui kokouksesta klo 18:05-18:09 väliseksi ajaksi asian käsittelyn aikana.

Valmistelija talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Toimivalta hallintosääntö 23 § 1 mom. 10 kohta

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. Korttelin 137 tontit 1-4 (AO), korttelin 142 tontti 1 (AO) sekä korttelin 118 tontti 2 (AO) hinnoitellaan käyttäen maapohjan arvona 20 e/m².
2. Korttelin 146 tontti 1 (AP) hinnoitellaan käyttäen maapohjan arvona 20 e/m².
3. Korttelin 137 tontit 1-4 (AO), korttelin 142 tontti 1 (AO) sekä korttelin 146 tontti 1 (AP) asetetaan haettavaksi "Haettavaksi tulevat tontit" - tontinluovutusmenettelyä käyttäen, soveltaen kaupungin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä varaus- ja luovutusehtoja sekä tämän päätöksen lähtökohtia.
4. Tämän päätöksen mukaisten AO-tonttien rakentamisvelvoite määräytyy asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen mukaisesti.
5. Tämän päätöksen mukaisen AP-tontin rakentamisvelvoite on asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä varaus- ja luovutusehtoja soveltaen kuitenkin niin, että ostaja sitoutuu toteuttamaan tontille vähintään 300k-m² asuinrakentamiseen käytettävää kerrosalaa.
6. Tonttihaun aikataulu tarkennetaan ja viestitään myöhemmin.
7. Sellaiset tontit, joista ei ole tullut tonttihaussa hakemuksia, siirretään ilman erillisiä päätöksiä jatkuvaan myyntiin "Jatkuva haku" - tontinluovutusmenettelyn mukaisesti.

Asian käsittely

Vt.maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Esittelijän kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen:

Kaupunginhallitus päättää:

1. Korttelin 137 tontit 1-4 (AO), korttelin 142 tontti 1 (AO) sekä korttelin 118 tontti 2 (AO) hinnoitellaan käyttäen maapohjan arvona 15 e/m² *(kokouksessa tehty muutos)*.
2. Korttelin 146 tontti 1 (AP) hinnoitellaan käyttäen maapohjan arvona 15 e/m² *(kokouksessa tehty muutos)*.
3. Korttelin 137 tontit 1-4 (AO), korttelin 142 tontti 1 (AO) sekä korttelin 146 tontti 1 (AP) asetetaan haettavaksi "Haettavaksi tulevat tontit" -

tontinluovutusmenettelyä käyttäen, soveltaen kaupungin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä varaus- ja luovutusehtoja sekä tämän päätöksen lähtökohtia.

4. Tämän päätöksen mukaisten AO-tonttien rakentamisvelvoite määräytyy asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen mukaisesti.
5. Tämän päätöksen mukaisen AP-tontin rakentamisvelvoite on asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä varaus- ja luovutusehtoja soveltaen kuitenkin niin, että ostaja sitoutuu toteuttamaan tontille vähintään 300k-m2 asuinrakentamiseen käytettävää kerrosalaa.
6. Tonttihaun aikataulu tarkennetaan ja viestitään myöhemmin.
7. Sellaiset tontit, joista ei ole tullut tonttihaussa hakemuksia, siirretään ilman erillisiä päätöksiä jatkuvaan myyntiin "Jatkuva haku" - tontinluovutusmenettelyn mukaisesti.

Päätösehdotus hyväksyttiin.
