
Aika 08.09.2026, klo 16:00

Paikka Sisu- kokoustila (FM 3, 7 krs.)

Käsiteltävät asiat

§ 74 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 75 Pöytäkirjantarkastajat

§ 76 Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy:n toiminta

§ 77 Investointien, investointeja vastaavien sopimusten ja Tays uudistamisohjelman kokonaisuuden osavuosikatsaus 1-6/2026

§ 78 Pitkäniemi, sairaala-alueen myynnin valmistelu, myyntialue 3

§ 79 Esittelijän ajankohtaiset asiat

§ 80 Tiedoksi merkittävät

Osallistujat

Atanas Aleksovski, puheenjohtaja
Juho Ojares, 1. varapuheenjohtaja
Katri Lielahti, sihteeri
Mikko Airo
Hanna-Maria Grann
Antti Ivanoff
Lassi Kaleva
Reijo Koskela
Katja Kotalampi
Leena Mankkinen
Johanna Roihuvuo
Katri Virkkunen
Timo Tiainen, KONSERNIOHJAUKSEN PÄÄLLIKKÖ
Mika Kontio

§ 74

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Hallintosäännön 132 §:n mukaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä sen, onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen.

Hallintosäännön 125 §:n mukaan kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja. Kokouskutsussa ilmoitetaan kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat.

Kokouskutsu lähetetään ensisijaisesti sähköisellä viestillä vähintään viisi (5) kalenteripäivää ennen kokousta jäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus. Edellä mainitusta määräajasta voidaan poiketa, jos asian kiireellisyys sitä vaatii.

Varsinainen kokouskutsu ja esityslista konserni- ja toimitilajaoston kokoukseen 8.9.2026 on toimitettu sähköisesti 3.9.2026. Esityslista liitteineen on tallennettu sähköiseen kokoustyötilaan (Pirre) 3.9.2026 sekä julkaistu yleisessä tietoverkossa 3.9.2026.

Ehdotus

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

§ 75

Pöytäkirjantarkastajat

Hallintosäännön 144 §:n mukaan pöytäkirjan tarkastaa kaksi kullakin kerralla sitä varten valittua jäsentä, ellei toimitilin ole päättänyt pöytäkirjan tarkastamisesta muulla tavalla.

Pöytäkirja voidaan allekirjoittaa ja tarkastaa sähköisesti. Sähköisessä päätöksentekomenettelyssä tehtyjä päätöksiä koskeva pöytäkirja tai sen osa voidaan tarkastaa erikseen ennen kokousta.

Konserni- ja toimitilajaoston päätöksen 19.8.2025 (§ 49) mukaan tarkastetut pöytäkirjat valitusosoituksineen asetetaan nähtäväksi kolmantena (3) päivänä kokouksesta hyvinvointialueen verkkosivulla.

Ehdotus

Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa. Vuorossa ovat: Johanna Roihivuo ja Hanna-Maria Grann. Varalla ovat: Katja Kotalampi ja Lassi Kaleva.

Konserni- ja toimitilajaosto, § 44, 26.05.2026**Konserni- ja toimitilajaosto, § 76, 08.09.2026****§ 76****Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy:n toiminta**

723/2022

Konserni- ja toimitilajaosto, 26.05.2026, § 44**Valmistelijat / lisätiedot:**

Miia Luukko, HALLINTOJOHTAJA, miia.luukko@pirha.fi

Timo Tiainen, KONSERNIOHJAUKSEN PÄÄLLIKKÖ, timo.tiainen@pirha.fi

Aluehallitus päätti kokouksessaan 30.3.2026 pyytää Hyvil Oy:ltä 15.4.2026 mennessä selvitystä yhtiön strategisten tavoitteiden toteutumisesta, hankintalain mahdollisen muutoksen vaikutuksista, palvelujen tuotteistamisesta ja rahoitusmallin painopisteen siirtämisestä asukaslukupohjaisesta tilausperusteiseksi.

Hallintosäännön 31 §:n 8. kohdan mukaan konserni- ja toimitilajaoston tehtävänä on päättää hyvinvointialueen ennakkokannan antamisesta omistajaohjaukseen liittyvissä merkittävissä asioissa.

Konserni- ja toimitilajaostolle esitellään asian tilannekatsaus.

Oheismateriaalina Hyvil Oy:n toimitusjohtajan katsaus.

Ehdotus

Esittelijä: Mika Kontio, KONSERNIJOHTAJA

Konserni- ja toimitilajaosto päättää käydä lähetekeskustelun asiasta.

Kokouskäsittely

Kokouksessa asiantuntijana hallintojohtaja Miia Luukko.

Konserni- ja toimitilajaoston puheenjohtaja Atanas Aleksovski esitti, että konserni- ja toimitilajaosto kutsuu Hyvil Oy:n toimitusjohtajan kokoukseensa selvittämään yhtiön toimintaa, taloutta ja vaikuttavuutta. Linjaukset mahdollisista jatkotoimenpiteistä tehdään saatuun selvitykseen ja kokonaisharkintaan tukeutuen.

Kannatus: Juho Ojares

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Konserni- ja toimitilajaosto päätti

1. käydä lähetekeskustelun asiasta ja
2. kutsua Hyvil Oy:n toimitusjohtajan kokoukseensa selvittämään yhtiön toimintaa, taloutta ja vaikuttavuutta. Linjaukset mahdollisista jatkotoimenpiteistä tehdään saatuun selvitykseen ja kokonaisharkintaan tukeutuen.

Konserni- ja toimitilajaosto, 08.09.2026, § 76**Valmistelijat / lisätiedot:**

Timo Tiainen, KONSERNIOHJAUKSEN PÄÄLLIKKÖ, timo.tiainen@pirha.fi

Aluehallitus päätti kokouksessaan 30.3.2026 pyytää Hyvil Oy:ltä 15.4.2026 mennessä selvitystä yhtiön strategisten tavoitteiden toteutumisesta, hankintalain mahdollisen muutoksen vaikutuksista, palvelujen tuotteistamisesta ja rahoitusmallin painopisteen siirtämisestä asukaslukupohjaisesta tilausperusteiseksi.

Konserni- ja toimitilajaosto käsitteli tätä teemaa kokouksessaan 26.5.2026. Jaoston puheenjohtaja Atanas Aleksovski esitti, että konserni- ja toimitilajaosto kutsuu Hyvil Oy:n toimitusjohtajan kokoukseensa selvittämään yhtiön toimintaa, taloutta ja vaikuttavuutta ja että linjaukset mahdollisista jatkotoimenpiteistä tehdään saatuun selvitykseen ja kokonaisharkintaan tukeutuen.

Hyvil Oy:n toimitusjohtaja Minna Korkiakoski-Västi esittelee kokouksessa Hyvil Oy:n toimintaa ja vastaa kysymyksiin.

Ehdotus

Esittelijä: Mika Kontio, KONSERNIJOHTAJA

Konserni- ja toimitilajaosto päättää merkitä asian tiedoksi.

§ 77

Investointien, investointeja vastaavien sopimusten ja Tays uudistamisohjelman kokonaisuuden osavuosikatsaus 1-6/2026

14528/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Hannola, TALOUSPALVELUJOHTAJA, mikko.hannola@pirha.fi
Veli-Pekka Tanhuanpää, HANKEJOHTAJA, veli-pekka.tanhuanpaa@pirha.fi

Liitteet

- 1 Investointien ja Tays UO osavuosikatsaus sekä riskien arviointi 6/2026
- 2 Esittelydiat_Investointien ja Tays UO osavuosikatsaus 06/2026

Pirkanmaan hyvinvointialueella hallintosäännön mukaan konserni- ja toimitilajaosto vastaa suurten tai strategisten investointihankkeiden valmistelusta ja valvonnasta. Strategisiksi hankkeiksi luetaan investointihankkeet, joiden arvo on yli 30 milj. euroa.

Konserni- ja toimitilajaoston 12.3.2024 kokouksessa päätettiin investointien seurannasta osavuosikatsauksen aikataululla neljännesvuosittain ja laajempaan dokumenttina puolivuositin.

Strategisten investointihankkeiden ja hyvinvointialueen omaan taseeseen toteutettavien investointien osavuosikatsaus on tuotettu jaksolta 1.1.2026-30.6.2026. Tilannekatsaus sisältää talousarvion toteuman ja ennusteen sekä selvitykset mahdollisiin poikkeamiin ja lisäksi lyhyen kirjallisen kuvauksen vuokraaikutteisten rakennusinvestointien sekä strategisten investointihankkeiden etenemisestä.

Talousarviomuutos

Investointien seurata on tehty verraten voimassa olevaan talousarvioon, joka on muuttunut 15.6.2026 aluevaltuuston päätöksellä. Talousarviomuutoksessa on tehty seuraavia muutoksia hyvinvointialueen vuoden 2026 investointeihin.

- Keskuspaloasema +6,7 miljoonaa euroa
- Nekalan paloasema -2,59 miljoonaa euroa (Aikaisemmin 13,29 miljoonaa euroa, muutoksen jälkeen 10,7 miljoonaa euroa)
- Kaupin yliopistollinen soteasema -1,8 miljoonaa euroa (Aikaisemmin 6 miljoonaa euroa, muutoksen jälkeen 4,2 miljoonaa euroa)
- Osakkeet ja osuudet -3 miljoonaa euroa (Aikaisemmin 6 miljoonaa euroa, muutoksen jälkeen 3 miljoonaa euroa)
- Henkilöstöhallinnon järjestelmä uusi rivi 0,3 M€ summalla*
- Asianhallintajärjestelmä uusi rivi 0,3 M€ summalla*
- Erillisrekisterien hallintajärjestelmä uusi rivi 0,5 M€ summalla*

* Hankkeen toteutustapa on muutettu investointeja vastaavasta sopimuksesta oman taseen investoinniksi.

Investoinnit 1-6/2026

SOTE rakennusinvestointien kokonaisuudessa kuluva vuoden määrärahavaraus muutetussa talousarviossa on 109,8 M€ ja toteumaennuste on 106,0 M€. Toteumaa SOTE rakennusinvestoinneissa on kertynyt ajalla 1-6/2026 28.8 M€, joka on 26 % voimassa olevasta talousarviosta.

SOTE laite- ja kalustoinvestointien kokonaisuuden määrärahavaraus vuodelle 2026 on 16,4 M€ ja toteumaennuste on 12,1 M€. Toteumaa on kertynyt ainoastaan pienten hankinnat -alakokonaisuudesta noin 2,9 M€ vuoden 2026 ensimmäisen puolen vuoden aikana, joka on SOTE laite- ja kalustoinvestointien määrärahavaraksesta 18 %.

SOTE muut investoinnit -kokonaisuuden toteumaennuste ja muutetun talousarvion mukainen määrärahavaraus vastaavat toisiaan ja ovat molemmat 4,7 M€. ICT-investointien kokonaisuuden toteumaennuste on 200 t€ ja määrärahavaraus on 1,1 M€. Toteumaa ei kummassakaan kokonaisuudessa ole aikavälillä 1-6/2026.

PELA rakennusinvestointien kokonaisuuden muutetun talousarvion mukainen määrärahavaraus ja toteumaennuste vastaavat toisiaan täysin summalla 17,4 M€. Toteuma kokonaisuudessa välillä 1-6/2026 on 3,6 M€. PELA laite- ja kalustoinvestoinnit -kokonaisuuden toteuma ennuste on 1,8 M€ ja määrärahavaraus 3,6 M€. Kokonaisuuteen toteumaa on kertynyt kuluvalle vuodelle 0,9 M€ välillä 1-6/2026.

Kokonaisuutena Pirkanmaan hyvinvointialueen investointien toteuma välillä 1-6/2026 on 36,2 M€, joka on 24 % muutetusta talousarviosta. Toteumaennuste on 142,2 M€ ja sen osuus muutetusta talousarviosta on 93 %.

Investointeja vastaavat sopimukset: vuokravaikutteiset investoinnit SOTE ja PELA 1-6/2026

Vuokravaikutteinen investointi on hyvinvointialueen tarpeesta vuokranantajan tekemä investointi omistamaansa kiinteistöön tai toimitilaan. Hyvinvointialue sitoutuu vuokravaikutteiseen investointiin tekemällä sopimuksen ko. investoinnista muodostuvan pääoma-/investointivuokran maksamisesta. Vuokravaikutteinen investointi näkyy investointiohjelmassa arvioidun investoinnin suuruisena sinä vuonna, jolloin sitoutuminen investointiin arvioidaan tehtävän.

SOTE vuokravaikutteiset investoinnit -kokonaisuudessa kuluvan vuoden määrärahavaraus on 14,5 M€. Kokonaisuuden toteumaennuste vastaa täysin määrärahavarausta kaikilta osin ja kokonaisuuden toteuma ajalta 1-6/2026 on 0 €.

PELA vuokravaikutteiset investoinnit -kokonaisuuden toteumaennuste vastaa täysin määrärahavarausta, joka on 18,1 M€. Toteumaa kokonaisuuteen välillä 1-6/2026 on kertynyt 80 t€, joka on kertynyt pienet hankkeet -alakokonaisuuteen. 80 t€ vastaa alle prosenttia PELAn vuokravaikutteisten investointien toteumaennusteesta ja määrärahavaraksesta.

Omaan taseeseen rakennettavat rakennusinvestoinnit

Omaan taseeseen rakennettavat strategiset investointihankkeet painottuvat Tays Keskussairaalan alueelle. Keskeisiä kokonaisuuksia ovat Tays uudistamisohjelman loppuvaihe, lasten- ja nuorisopsykiatrian Y-rakennus sekä Kaupin yliopistollinen sote-asema.

Uudistamisohjelman hankekokonaisuus

Tays uudistamisohjelman loppuvaiheeseen kuuluvat sairaalarakennus M-rakennus, pysäköinti- ja logistiikkarakennus P-rakennus sekä F-rakennuksen laajennus eli PET-keskus. Kehitysvaiheessa on tarkennettu hankekokonaisuuden kustannuksia, aikataulua, rakennettavuutta ja rakentamisjärjestystä yhteistyössä suunnittelijoiden ja SRV Rakennus Oy:n kanssa. Projektinjohtourakan sopimus valmisteltiin kesäkuun aikana. Päätöskäsittely on elokuussa.

Projektinjohtourakan sopimuksen ulkopuolelle jää L-rakennuksen B-osan tilamuutokset (lasten- ja nuorisopsykiatrialta vapautuvat tilat) sekä R-rakennuksen laajennus ja tilamuutokset MRI-tiloille, jotka sisältyvät Tays uudistamisohjelman loppuvaiheen kokonaisbudjettiin.

Tays Keskussairaalan alueen tulevaisuuteen varaudutaan asemakaavoituksella. Lähtökohdiksi valmistellaan tarkastelu erikoissairaanhoidon tarpeista, toiminnallisista yhteyksistä, vaiheistuksesta ja varautumisesta. Tavoitteena on mahdollistaa keskussairaalan ydinalueen tarvelähtöinen kehittäminen. Kaavoitus etenee Tampereen kaupungin prosessien mukaan tavoitteellisesti vuoden 2027 kaavaohjelmassa.

Loppuvaiheen hankekokonaisuuden eteneminen

Toiminnallinen suunnittelu

Toiminnallinen suunnittelu etenee hallitusti. Tuottavuuspotentiaalin toteuttavien muutosten läpivientiä johdetaan systemaattisesti. Tuottavuuspotentiaalin mahdollistavista tehtävistä on toteutettu noin puolet, ja etenemistä seurataan säännöllisissä ohjausryhmissä.

Sairalarakennus (M-rakennus)

M-rakennus on yleissuunnitteluvaiheessa. Muuntuva osa on suunnittelussa, kiinteä osa lukittu ja talotekniikan käyttäjäsuunnittelu jatkuu vuoden 2026 loppuun. Valmistelevat työt jatkuvat syksyyn 2026, rakentaminen käynnistyy syksyllä 2026 ja valmistumistavoite on vuoden 2032 lopussa.

Pysäköinti- ja logistiikkarakennus (P-rakennus)

Sairaala-apteekin puhdastilojen sijoittaminen P-rakennuksen katolle on hyväksytty konserni- ja toimitilajaostossa 24.3.2026. Ratkaisu tukee lääkevalmistuksen automatisointia ja varautumista. Yleissuunnittelu valmistuu syksyllä 2026, rakentaminen alkaa arviolta kesällä 2027 ja valmistuu vuodenvaihteessa 2030–2031.

PET-keskus (F-rakennuksen laajennus)

PET-keskus sijoittuu F-rakennuksen viereen isotooppilääketieteen läheisyyteen. Suunnittelu etenee aikataulussa ja voidaan viedä loppuun syklotronitoimittajan valinnan jälkeen. Hankintaprosessi on käynnissä. Laitetoimittaja valitaan syksyllä 2026, vanhat MRI-tilat puretaan 2028 ja tilat valmistuvat keväällä 2031.

MRI-laajennus (R-rakennus)

MRI-laitteet siirretään R-rakennuksen laajennusosaan, johon sijoittuu myös syövänhoidon vastaanottotiloja. Rakentamislupa on lainvoimainen, väistö- ja tilamuutokset tehdään kesällä 2026 ja urakoitsijapäätös on suunniteltu elokuulle 2026. Uudisosa valmistuu syksyllä 2027.

Lasten- ja nuorisopsykiatria (Y-rakennus)

Y-rakennuksen runkoasennus valmistuu elokuussa 2026. Julkisivu-, vesikatto- ja sisävaiheen työt ovat käynnissä, ja toteutussuunnittelu on pääosin valmis.

Rakennusaikaa pyritään lyhentämään palkkiomallilla, jos alkuperäinen aikataulu alittuu 1–3 kuukaudella.

Riskienhallinta ja toiminnallinen suunnittelu etenevät suunnitellusti. Runkovaiheen viive on kurottu kiinni. Muuttoa valmistellaan muutosjohtamisen kautta ja hankkeen valmistuminen ajoittuu vuodenvaihteeseen 2027–2028.

Kaupin yliopistollinen sote-asema (C-rakennus)

Kaupin sote-aseman yhteisjärjestely- ja rasitesopimusta sekä ajoväyläratkaisua on valmisteltu Tampereen kaupungin ja FM 4 -kiinteistön kanssa. Alustava sopimusluonnos hyväksyttiin toukokuussa 2026.

Rakentamislupahakemus on jätetty 22.5.2026. Investointipäätöksen aineisto on valmisteltu päätöskäsittelyä varten elokuulle 2026. Urakkamuodoksi esitetään jaettua kiinteähintaista urakkaa. Kilpailutus on tavoitteena toteuttaa syksyllä 2026.

Rakentaminen käynnistyy arviolta kesällä 2027 ja valmistuminen ajoittuu kesälle 2029.

Hoitajantien pysäköintihalli

Aluehallitus hyväksyi pysäköintihallin toteutuksen oman taseen investointina tammikuussa 2026. KVR-urakan kilpailutus on valmistunut, ja urakoitsijaksi valittiin Jatke Pirkanmaa Oy huhtikuussa 2026.

Rakentaminen käynnistyi toukokuussa 2026 ja etenee sovitussa aikataulussa. Hallin valmistuminen ajoittuu keväälle 2027.

Hallintosäännön 14 §:n 3 kohdan mukaan konserni- ja toimitilajaoston tehtävänä on vastata suurten tai strategisten investointihankkeiden valmistelusta ja valvonnasta.

Liitteenä esittelydiat ja hankeraportti.

Ehdotus

Esittelijä: Mika Kontio, KONSERNIJOHTAJA

Konserni- ja toimitilajaosto päättää merkitä tiedoksi investointien osavuosikatsauksen 1-6/2026.

§ 78

Pitkäniemi, sairaala-alueen myynnin valmistelu, myyntialue 3

16440/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

Kati Sulonen, KIINTEISTÖPÄÄLLIKKÖ, kati.sulonen@pirha.fi

Petri Laurikka, KIINTEISTÖJOHTAJA, petri.laurikka@pirha.fi

Liitteet

- 1 Rakennusten numerointi
- 2 Myyntialueet
- 3 Tonttijakokartat
- 4 Tonttitiedot
- 5 Myyntiesite

Myytävä kohde

Pirkanmaan sairaanhoitopiiri ja Nokian kaupunki sopivat keväällä 2020 Pitkäniemen alueen kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavamuutos käynnistettiin Pirkanmaan sairaanhoitopiirin aloitteesta ja sen taustalla oli psykiatrisen sairaalan toimintojen siirtäminen Kaupin kampukselle. Pirkanmaan hyvinvointialue on siirtänyt nuoriso- ja aikuispsykiatrian toiminnot vaihteittain ja tämän seurauksena merkittävä osa Pitkäniemen sairaala-alueen toimitiloista on tyhjentynyt vuodenvaihteessa 2023-2024. Tällä hetkellä Pitkäniemessä on ainoastaan hyvinvointialueen vammaispalvelujen toimintoja rakennuksissa 70-73, jonka lisäksi rakennuksessa 14 toimii perhetukikeskus ja rakennuksessa 80 Voimian ravintokeskus. Lisäksi tyhjentyneissä ja pois myytäviksi suunnitelluissa rakennuksissa on vielä sairaala-aluetta palvelevia teknisiä järjestelmiä ja tukipalvelutiloja, jotka siirretään käynnissä olevan investointihankkeen myötä hyvinvointialueen hallintaan jääviin rakennuksiin.

Pitkäniemen sairaala-alue sijaitsee Nokialla Pyhäjärven rannalla. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Kaavamuutoksen tavoitteena oli aikaansaada Pitkäniemeen uusi asemakaava, joka mahdollistaa arvokkaan miljöön ja suojeltujen rakennusten säilymisen sekä alueelle jäävien vammaispalveluiden yksiköiden asettumisen osaksi uudistunutta ja viihtyisää asumisen ja palveluiden kaupunginosaa. Vanhaa ja uutta yhdistävällä asemakaavalla pyritään mahdollistamaan alueen muutos sairaala-alueesta asuinalueeksi ja nostamaan positiivisella tavalla esiin alueen historiaa ja muita arvoja.

Kaavamuutokseen liittyen laadittiin Pitkäniemen alueelle maankäyttö- ja luovutussopimus (aluehallitus on 28.4.2025 § 131). Sopimuksessa hyvinvointialue ja Nokian kaupunki ovat sopineet asemakaavan laatimisesta kohdealueelle, maankäyttösopimuskorvauksista ja muista asemakaavan muutoksen toteuttamiseen liittyvistä asioista. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 4 348 994 euroa sisältäen kiinteistövaihtojen kauppahinnat.

Nokian kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 8.9.2025 § 75 Pitkäniemen alueen asemakaavamuutoksen koskien kortteleita 25-27 sekä katu-, virkistys- ja erityis- sekä vesialueita. Kaava on lainvoimainen.

Asemakaavan mukaisen infran suunnittelun ja rakentamisen vastuut on sovittu maankäyttö- ja luovutussopimuksessa. Pirkanmaan hyvinvointialueen vastuulle

kuuluu alueella olevien pysäköintialueiden toteuttaminen lukuun ottamatta Nokian kaupungin osuutta korttelissa 34. Hyvinvointialue ei rakenna pysäköintialueita tässä vaiheessa, vaan rakentamisvastuu siirtyy uudelle omistajalle. Nokian kaupungin osalta infran suunnittelu ja rakentaminen on käynnissä ja valmistuu vuoden 2027 aikana.

Myyntisuunnitelma

Myyntisuunnitelmassa Pitkäniemen kokonaisuus on jaettu kolmeen eri osaan.

Myyntialue 1 sisältää rakennuksen 23. Rakennuksesta löytyy 4 kpl asuinhuoneistoja, jotka ovat tällä hetkellä vuokrattuna.

Myyntialue 2 sisältää rakennukset 27 (linna), 28 (vanha kanala) ja 29 (kylmä varasto). Myyntialue 2 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa palvelurakennusten korttelialueeksi, joka ei mahdollista rakennusten käyttöä pysyvään asumiseen.

Myyntialue 1 ja myyntialue 2 ovat erotettavissa pääkokonaisuudesta (myyntialue 3), eikä niiden myyntiä yhdessä myyntialue 3:n kanssa nähdä tarkoituksenmukaisena. Myyntialueet 1 ja 2 tuodaan päätöksentekoon erillisinä päätösinä.

Myyntialueiden aluerajaukset on osoitettu liitteessä.

Myyntialue 3

Myyntialue 3 sisältää suojeltuja vanhoja rakennuksia sekä uutta rakennusoikeutta yhteensä noin 30 500 k-m² (sisältäen purkukohteet). Myyntialue 3 on tarkoitus myydä ensisijaisesti yhtenä kokonaisuutena. Kokonaismyynnillä varmistetaan, että myös alueella sijaitsevat vanhat suojellut rakennukset saadaan kaupaksi ja että alueen toteutus muodostaa yhtenäisen, asemakaavan tavoitteita tukevan kokonaisuuden.

Myyntialue 3:en kuuluu voimassa olevan asemakaavan mukaiset korttelin 32 tontit nro 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10, korttelin 33 tontti nro 1 sekä korttelin 34 tontti nro 3. Suurinta osaa tonteista ei ole vielä muodostettu voimassa olevan tonttijaon mukaisiksi tonteiksi, jolloin tonttien pinta-alat voivat muuttua ilmoitetusta. Rakennusoikeus ei ole sidottu tontin pinta-alaan.

Korttelin 32 tontilla 9 sijaitsee rakennus 14, joka on tällä hetkellä hyvinvointialueen oman perhetukikeskuksen käytössä. Perhetukikeskuksen jäämisestä pysyvästi Pitkäniemeen ei ole päätöstä. Rakennus myydään myyntialueen mukana niin, että hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan kohteen vähintään viiden (5) vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Myyntialueeseen kuuluvien tonttien tarkemmat tiedot liitteenä.

Asemakaava

(AK): Tontit nro 6 ja nro 8 korttelissa 32 sekä tontti nro 1 korttelissa 33 on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalorakentamiseen.

(AL/AL-3): Tontit nro 1, nro 7 ja nro 9 korttelista 32 on osoitettu asuin-, liike-, ja toimistorakennusten alueeksi.

(A): Tontti nro 3 korttelissa 32 on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi.

(AH-1): Tontti nro 4 korttelissa 32 on osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi. Korttelialue tulee säilyttää istutettuna ja luonteeltaan puistomaisena alueena.

(LPA-4): Tontit nro 5 ja nro 10 korttelissa 32 ja tontti nro 3 korttelissa 34 on osoitettu autopaikoille.

Uutta rakentamista on osoitettu eniten alueen itäreunalle, joka kestää uudistamista ja täydentämistä keskialueita paremmin. Kortteli 33:n kerrostalotontti on osoitettu kokonaan uudisrakentamiselle. Tontilla on uutta rakennusoikeutta 10 500 k-m².

Tonttien rakennusoikeudet ilmenevät liitteeltä.

Rakennukset

Sairaala-alueen rakennukset puistoineen on rakennettu pääosin 1896-1899. Kaikki muut myyntialueella olevat rakennukset ovat suojeltuja lukuun ottamatta rakennuksia 11 ja 16, jotka saa purkaa ja tilalle rakentaa uudet.

Kauppaan sisältyvät kaikki myyntialueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat nykyisessä kunnossaan irtaimistoineen.

Rakennusten numerointi ilmenee liitteeltä.

Hinta ja myyntitapa

Suojeltujen rakennusten markkina-arvoon liittyy epävarmuutta. Kohteen kokonaisarvo muodostuu ennen kaikkea uudesta rakennusoikeudesta, asemakaavan mahdollistamasta vanhojen rakennusten uudesta käytöstä sekä alueen sijainnista vesistön äärellä, joka tukee alueen arvoa erityisesti asuinkäytössä.

Retta Management on 21.1.2025 laatinut Pitkäniemen alueesta arvion maankäyttö- ja luovutussopimukseen liittyvien korvausten määrittämisen tueksi. Arvio perustuu tonttien rakennusoikeuteen, eikä siinä ole huomioitu alueella sijaitsevia nykyisiä rakennuksia tai niiden vaikutusta kohteiden arvoon. Useilla arvion kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsee kuitenkin asemakaavalla suojeltuja rakennuksia, jotka voivat vaikuttaa kohteiden kokonaisarvon muodostumiseen.

Arvion mukaan AK-tonttien rakennusoikeuden arvo on 225 €/ k-m² ja AL- tai A-tonttien rakennusoikeuden 175 €/ k-m². Poikkeuksena AL-tontti nro 7 korttelissa 32, jonka rakennusoikeuden arvoksi on määritetty 225 €/k-m² johtuen rannan läheisyydestä. Arvion mukaan rakennusoikeuden arvo myyntialueella on yhteensä 10 477 500 euroa.

Jotta myyntialueen luovutuksesta ei tulisi hyvinvointialueelle tappiota, tulee sen pohjahinnan olla vähintään alueen tasearvo, 15 576 700 euroa. Tasearvo muodostuu rakennusten tasearvosta 10 884 400 euroa, sisältäen liittymien arvon, sekä maapohjan tasearvosta 4 692 300 euroa, jossa on huomioitu täysimääräisesti myyntialueen osuus Nokian kaupungille maksettavasta maankäyttökorvauksesta. Myynnin arvioidaan vähentävän Pitkäniemen alueesta hyvinvointialueelle aiheutuvia vuosittaisia ylläpitokuluja noin 900 000 euroa.

BST-Arkkitehdit on tehnyt myyntialueesta myyntiesitteen havainnekuvineen, joka on valmistunut toukokuussa 2026, ja jota tullaan käyttämään kohteen markkinoinnissa.

Myyntialue esitetään myytäväksi tarjouskauppamenettelyllä. Tarjouskauppa on kiinteistönvälityksessä käytettävä myyntitapa, jossa kaikki tehdyt tarjoukset ovat julkisia ja näkyvissä kaikille kiinnostuneille ostajaehdokkailla.

Kiinteän omaisuuden luovuttamisen päätösvaltuudet

1.5.2026 voimaan tulleen hallintosäännön 63 § mukaisesti kiinteän omaisuuden luovuttamisesta päättää hyvinvointialuejohtaja, kun kauppahinta on enintään 0,5 milj. euroa. Jos kauppahinta ylittää 500 000 euroa, mutta on enintään 5 miljoonaa euroa, luovuttamisesta päättää aluehallitus. Jos kauppahinta tai käypä arvo on yli 5 miljoonaa euroa, päättää aluevaltuusto omaisuuden luovuttamisesta.

Pitkäniemen myynnin valmistelua on käsitelty Tukipalveluiden johtoryhmässä 10.6.2026 ja 24.6.2026 sekä hyvinvointialueen johtoryhmässä 4.8.2026.

Päätöspерuste

Konserni- ja toimitilajaoston toimivallan peruste: Hallintosäännön 14 §:n mukaan konserni- ja toimitilajaoston tehtävänä on valmistella aluehallitukselle maankäyttöön sekä myyntiin liittyviä linjauksia strategian mukaisesti.

Liitteenä myyntiesite, rakennuksien numerokartta, kartta myyntialueista, tonttijakokartat sekä tarkemmat tonttitiedot rakennusoikeuksineen. Oheismateriaalina Retta Managementin laatima arviokirja 21.1.2025 (ei julkinen).

Ehdotus

Esittelijä: Mika Kontio, KONSERNIJOHTAJA

Konserni- ja toimitilajaosto päättää esittää aluehallitukselle, että aluehallitus päättää

1. käynnistää Pitkäniemessä sijaitsevan myyntialue 3:n myynnin valmistelun siten, että alue myydään ensisijaisesti yhtenä kokonaisuutena. Kauppaan sisältyvät kaikki myyntialueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat nykyisessä kunnossaan irtaimistoineen. Myyntialueen osaa tai yksittäisiä tontteja tai rakennuksia koskevia tarjouksia ei hyväksytä.
2. pohjahinnaksi 15 577 000 euroa, joka perustuu myyntialueen rakennusoikeuden arvoon ja myyntialueen tasearvoon.
3. myyntitavaksi tarjouskauppamenettelyn.
4. Myynti on ehdollinen siten, että tarjouksen hyväksymisestä tehdään Pirkanmaan hyvinvointialueen hallintosäännön mukainen erillinen päätös ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

§ 79

Esittelijän ajankohtaiset asiat

Ehdotus

Konserni- ja toimitilajaosto päättää merkitä tiedoksi esittelijän ajankohtaiset asiat.

§ 80

Tiedoksi merkittävät

Valmistelijat / lisätiedot:

Katri Lielahti, HALLINTOASSISTENTTI, katri.lielahti@pirha.fi

Konserni- ja toimitilajaoston kokous 6.10.2026 pidetään vierailukokouksena Hämeenlinnassa.

Ehdotus

Esittelijä: Mika Kontio, KONSERNIJOHTAJA

Konserni- ja toimitilajaosto päättää merkitä tiedoksi kokouksessa tiedotettavat asiat.