
Aika 17.04.2019, klo 16:00 - 18:16

Paikka Kaupunginhallituksen istuntosali

Käsitellyt asiat

- § 50 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 51 **Pöytäkirjan tarkastus**
- § 52 **Läsnäolo- ja puheoikeus**
- § 53 **Ajankohtaiskatsaus**
- § 54 **Linnainmaan päiväkodin perusparannuksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus**
- § 55 **Tampereen seudun ammattiopisto Tredun Nokian toimipisteen ja Nokian lukion uudisrakennuksen tarveselvitys**
- § 56 **Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2020**
- § 57 **Asunto-oy Sammonkatu 36 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-119-836-12 vuokra-ajan jatkaminen**
- § 58 **Asunto Oy Tampereen Ilomäentie 6 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-124-101 vuokra-ajan jatkaminen**
- § 59 **Asunto Oy Sammonkatu 29-31 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-817-2 vuokra-ajan jatkaminen**
- § 60 **Asunto Oy Haapakuja 4 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-303-776-2 vuokra-ajan jatkaminen**
- § 61 **Asuntotonttien 837-037-5727-4 ja -6 vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Asunto Oy Tampereen Hipunraitin Helmi -nimiselle yhtiölle**
- § 62 **Asuntotonttien 837-37-5727-1 ja -2 vuokraaminen Lujatalo Oy:n perustamille yhtiöille**
- § 63 **Asuntotontin 837-327-7693-1 (Vuores), varaaminen Suomen Puukerrostalot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun**
- § 64 **Oikaisuvaatimus koskien asuntotontin 837-301-727-9 vuokra-ajan jatkamista**
- § 65 **Tonttien varaaminen Tarasten alueelta Fortum Waste Solutions Oy:lle**

Lisäpykälät

- § 66 **LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**

Saapuvilla olleet jäsenet

Kiili Kalle, puheenjohtaja
Eskelinen Riina-Eveliina
Harmaala Sonja, poistui 17:22
Ivanoff Antti
Lindvall Oscar
Lydén Erik
Oksanen Lasse
Oksanen Tiina
Pohjola Tuula
Porttikivi Ilkka
Rantanen Ilpo, saapui 17:31

Muut saapuvilla olleet

Sasi Ilkka, Kaupunginhallituksen edustaja, poistui 17:34
Rantanen Teppo, Johtaja, esittelijä
Kareinen Minna, sihteeri
Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja
Lindell Raija, Viestintäpäällikkö
Mäenpää Juho, Nuorisovaltuutettu
Vuorio Miika, Nuorisovaltuutettu, saapui 16:22
Vähämaa Sinikka, Hankeinsinööri, saapui 17:33, poistui 17:50
Willberg Harri, Ympäristönsuojelupäällikkö, saapui 16:08, poistui 16:21

Poissa

Heinämäki Anna-Kaisa, puheenjohtaja
Lyytikäinen Riitta

Allekirjoitukset

Kalle Kiili
Puheenjohtaja

Minna Kareinen
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Riina-Eveliina Eskelinen

Antti Ivanoff

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi kaupungin internetsivuille:
www.tampere.fi

24.04.2019

Minna Kareinen, hallintosihteeri

§ 50

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Ylimääräisen asian ottamien käsiteltäväksi

Puheenjohtajan esityksestä lautakunta päätti ottaa käsiteltäväksi lisäesityslistalla olevan asian § 66 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus.

§ 51

Pöytäkirjan tarkastus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjantarkistajiksi valitaan Riina-Eveliina Eskelinen ja Sonja Harmaala (varalla Antti Ivanoff).

Perustelut

Pöytäkirja on tarkastettavana ja allekirjoitettavissa sähköisesti viimeistään tiistaina 23.4.2019.

§ 52

Läsnäolo- ja puheoikeus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus tähän kokoukseen

- ympäristönsuojelupäällikkö Harri Willberg § 53
- hankepäällikkö Sinikka Vähämaa § 54

§ 53

Ajankohtaiskatsaus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Merkittään tiedoksi.

Kokouskäsittely

Ympäristösuojelupäällikkö Harri Willberg oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana ja poistui ennen päätöksentekoa.

Miika Vuorio ja Ilpo Rantanen saapuivat kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Sonja Harmaala ja Ilkka Sasi poistuivat kokouksesta.

Perustelut

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnalle ajankohtaisiin asioihin:

- Tampereen kaupungin luonnonsuojelualueet nyt ja tulevaisuudessa, ympäristösuojelupäällikkö Harri Willberg
- Tonttihakujen ohjelmointi, kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm
- Asunto- ja kiinteistölautakunnan 20.2.2019 toivomusponsi: vuokrien korotusten porrastamiseksi arviointi, kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

§ 54

Linnainmaan päiväkodin perusparannuksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

TRE:2740/10.03.06/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Rakennuttamispäällikkö Jukka Kauppinen, puh. 050 321 0355
ja hankeinsinööri Sinikka Vähämaa puh. 040 800 4929, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Linnainmaan päiväkodin perusparannus -hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus hyväksytään ehdolla, että sivistys- ja kulttuurilautakunta hyväksyy toteutussuunnitelman.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään toteutussopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan toteutussopimus.

Kokouskäsitely

Hankepäällikkö Sinikka Vähämaa oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana ja poistui ennen päätöksentekoa.

Puheenjohtaja päätti muutaman minuutin kokoustaunon pitämisestä asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen.

Perustelut

Sivistys- ja kulttuurilautakunta hyväksyi Linnainmaan päiväkodin perusparannuksen tarveselvityksen 16.8.2017. Hankesuunnitelma on hyväksytty Asunto- ja kiinteistölautakunnassa 13.12.2017. Toteutussuunnittelu on tehty hankesuunnitelman pohjalta. Toteutussuunnittelun edetessä hankkeen sisältö laajeni rakennuksen oletettua huonomman kunnon vuoksi. Hankesuunnitelmasta poiketen alapohja ja maanpaineseinien ja sokkelien ulkokuoret on purettava ja kostuneet eristeet vaihdettava.

Päiväkotirakennuksessa on perusparannuksen jälkeen tilat kahdeksalle 20 lapsen ryhmälle eli 160 päiväkotilapselle ja avoimelle

varhaiskasvatukselle noin 20 lapselle. Lisäksi rakennukseen tehdään uudet tilat Pirkanmaan Voimia Oy:lle. Liikuntasali sekä kerhotilat ovat rajattavissa muista tiloista iltakäyttöä varten.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Tilatakomo Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. Pohjarakennesuunnittelusta on vastannut Taratest Oy, LVIA-suunnittelusta Sweco Talotekniikka Oy, sähkösuunnittelusta Alten Finland Oy ja rakennesuunnittelusta Sweco Rakennetekniikka Oy.

Hankkeen rakennuttamisesta on vastannut 31.12.2017 saakka Tampereen Tilakeskus Liikelaitos ja 1.1.2018 alkaen Tampereen Tilapalvelut Oy. Projektipäällikkönä on toiminut Sinikka Vähämaa. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa toukokuussa 2019 ja valmistua lokakuussa 2020 siten, että rakennus on otettavissa käyttöön joulukuun alussa 2020.

Rakennus- ja talotekniikkaaurakat kilpailutettiin kansallisen hankintamenettelyn mukaisina avoimina hankintakyselyinä helmimaaliskuussa 2019. Hinnaltaan halvimman hyväksyttävän tarjouksen rakennustöistä teki Rakennustoimisto Hato Oy, IV-töistä ESP Tekniikka Oy, putkitöistä Bravida Finland Oy ja sähkötöistä Epilän Sähkökone Oy.

Tampereen Tilapalvelut Oy jatkaa kaupungin ja yhtiön välisen palvelu- ja yhteistyösopimuksen perusteella Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksen tuottamaa palveluliiketoimintaa 1.1.2018 alkaen. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan osapuolten kesken toteutus sopimus.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Antti Lakka, Sinikka Vähämaa, Jani Knuuttila, Niko Suoniemi, Kristiina Järvelä, Pia Mikkola, Tommi Järventausta, Maija Sihvonen, sisäinen tarkastus

Liitteet

- 1 Liite Akila 17.4.2019 Linnainmaan päiväkodin perusparannuksen toteutussuunnitelma
- 2 Liite Akila 17.4.2019 Linnainmaan päiväkodin toteutus sopimus

§ 55

Tampereen seudun ammattiopisto Tredun Nokian toimipisteen ja Nokian lukion uudisrakennuksen tarveselvitys

TRE:1643/10.03.07/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Outi Kallioinen

Valmistelijan yhteystiedot

Johtaja, ammatillinen koulutus Outi Kallioinen, puh. 044 423 5473 ja hankearkkitehti Outi Leppänen, puh. 040 642 7519, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 7501 876, etunimi.sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tampereen seudun ammattiopisto Tredun Nokian toimipisteen ja Nokian lukion uudisrakennuksen tarveselvitys merkitään tiedoksi.

Perustelut

Tampereen seudun ammattiopisto Tredun Nokian toimipisteen ja Nokian lukion uudisrakennus tulee korvaamaan Tredun Kankaantaankadun toimipisteen A- ja B-talot, Tredun Kivimiehenkadun toimipisteen sekä Nokian lukion nykyisen rakennuksen. Uudisrakennuksen investoijana on Tredu-Kiinteistöt Oy, joka toimii Tampereen seudun ammattiopiston tilojen omistajana, kehittäjänä ja uusinvestoijana.

Nokian kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 12.11.2018 päättänyt, että Nokian lukio siirtyy Tredun Nokian Kankaantaankadun toimipisteen yhteyteen rakennettaviin vuokratiloihin alustavasti sovittujen sopimusehtojen mukaisesti. Päätöksessä edellytetään, että kohde valmistuu viimeistään vuoden 2021 loppuun mennessä. Nokian lukion vanhat, kosteusvaurioituneet koulurakennukset puretaan.

Tampereen seudun ammattiopiston johtoryhmän 10.12.2018 pyynnöstä on tarkasteltu tarkemmin kahta eri vaihtoehtoa ammatilliseen koulutukseen järjestämiseksi Nokiolla. Ensimmäisessä vaihtoehdossa kaikki toiminta on keskitetty Kankaantaankadun uudiskohteeseen ja Kivimiehenkadun toimipisteestä luovutaan. Toisessa vaihtoehdossa tutkittiin kahden toimipisteen mallia, jossa opetus jatkuu Kivimiehenkadulla ja koulutusalat jaetaan tarkoituksenmukaisesti kahteen eri toimipisteeseen. Tarkasteltujen vaihtoehtojen välillä ei ole arvioitu olevan merkittäviä eroja vuokrakustannuksissa. Ammatillisen

koulutuksen toiminnan keskittäminen yhteen toimipisteeseen tuo kuitenkin merkittäviä toiminnallisia ja pedagogisia etuja sekä hallinnollisia kustannussäästöjä yhteisissä opiskelijapalveluissa, mm. kirjasto, opiskelijahuolto ja opintotoimisto sekä muun muassa ruokailu- ja matkakustannuksissa.

Tampereen kaupungin elinvoima- ja osaamislautakunnan 16.1.2019 § 14 päätöksen mukaan Tredu luopuu Kivimiehenkadun toimipisteestä ja keskittää opetuksen Nokialle rakennettavaan uudisrakennukseen. Uudisrakennuksen valmistelu Nokian Kankaantaankadulle hyväksyttiin edellyttäen, että Nokian lukiokoulutuksen kanssa tehdään toiminnallista ja hallinnollista yhteistyötä. Tredun johto valtuutettiin jatkamaan rakentamisvalmisteluja yhteistyössä Nokian kaupungin kanssa ja valmistelemaan suunnitelma Kivimiehenkadun ja Kankaantaankadun nykytiloista luopumisesta.

Kivimiehenkadun toimipisteestä on voimassa määräaikainen vuokrasopimus 31.12.2032 asti. Vuokratkustannus on 318 198 €/vuosi vuokrasopimuksen päättymiseen asti, tai kunnes sopimus saadaan neuvoteltua päättymään. Tällä hetkellä Kivimiehenkadulla ei ole ateriapalvelujen tuottamiseen tarvittavia tiloja ja tontti on rakennuksen laajentumismahdollisuuden suhteen rajoittunut. Kankaantaankadun tontti on laaja ja se mahdollistaa myös rakennuksen laajentumisen tulevaisuudessa. Toimipisteeseen on hyvät bussi- ja junaliikenneyhteydet. Erityistä lisäarvoa tulee vahvistuvasta lukioyhteistyöstä sekä lukion kanssa yhteisestä infrasta.

Kankaantaankadun rakennukset on tehdyissä sisäilma- ja rakennetutkimuksissa todettu huonokuntoiseksi. Tarvittavien korjaustoimenpiteiden on tehtyjen selvitysten mukaan arvioitu olevan niin mittavia, että rakenteiden korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa eikä riskitöntä. Alustavan vuonna 2018 laaditun arvion mukaan A-talon peruskorjaamisen ja B-talon korvaavan uudisosan rakennuskustannukset olisivat olleet noin 16,8 M€. Arvio ei sisältänyt lukion tilojen rakentamista. Lisäksi A-talon matalan kerroskorkeuden ei katsota mahdollistavan S2 sisäilmaluokan edellyttämien taloteknisten järjestelmien toteuttamista. B-talon korjaamista ei nähty mahdolliseksi. Nokian lukion 1940- ja 1960-luvuilla rakennetuissa osissa on myös todettu laajamittaisia rakenne- ja kosteusvaurioita. Tiloja on tiivistyskorjattu ja osa tiloista on poistettu käytöstä. Korjausten ja osittaisten väistötilojen turvin toiminnan toivotaan voivan jatkua uuden kampusalueen valmistumiseen asti. Nokian lukion investointiratkaisu on tehty osana Nokian koulujen laajempaa uudisrakennusratkaisua.

Teknisten alojen koulutukselle on B-talon huonon kunnan vuoksi vuokrattu 1 588 m² väistötilaa Kankaankadun teollisuusalueelta osoitteesta Pikkukorventie 17. Vuokrasopimus on solmittu viideksi vuodeksi (1.9.2018–31.8.2023). A-talossa pyritään kunnostustoimilla

siihen, että tiloissa voidaan toimia uudisrakennuksen rakentamisen ajan. Sisäilmaolosuhteita seurataan mm. työterveyden, opiskelijaterveydenhuollon yhteistyöllä.

Toimialan kuvaus

Lukiolaissa (629/1998) määritellään lukiokoulutuksen ja laissa ammatillisesta koulutuksesta (531/2017) ammatillisen koulutuksen tavoitteeksi tukea opiskelijoiden kasvua tasapanoisiksi, sivistyneiksi ja hyviksi yhteiskunnan jäseniksi sekä antaa tarpeellisia taitoja ja tietoja jatko-opintoihin, työelämään, harrastuksiin ja persoonallisuuden monipuoliseen kehittämiseen.

Nokian kaupunki haluaa tukea nokialaisten nuorten mahdollisuutta suorittaa toisen asteen opinnot omalla kotipaikkakunnallaan, jolloin nuoret pystyvät opiskelemaan kotoa käsin ja näin ollen huoltajien mahdollisuudet olla läsnä arjen valinnoissa ja tukea opinpolkua ovat paremmat. Laaja koulutusvalikoima omalla kotipaikkakunnalla varmistaa opiskelijoiden jäämistä Nokialle ja toisaalta paikallisten työharjoittelupaikkojen kautta voi myös sitouttaa työskentelemään kotipaikkakunnalla vuosiksi eteenpäin.

Tampereen kaupunki järjestää ammatillista koulutusta yhteistoimintasopimuksen perusteella. Yhteistoimintasopimuksen osapuolet ovat Tampereen kaupunki, Ikaalisten kaupunki, Kangasalan kaupunki, Lempäälän kunta, Nokian kaupunki, Oriveden kaupunki, Pirkkalan kunta, Vesilahden kunta, Virtain kaupunki, Ylöjärven kaupunki, Pälkäneen kunta ja Ruoveden kunta. Ammatillista koulutusta tilataan Tampereen seudun ammattiopistolta. Tampereen seudun ammattiopisto toimi vuonna 2018 yhdeksällä paikkakunnalla yhteensä 15 toimipisteessä.

Opetus- ja kulttuuriministeriön päätöksen (6.10.2017 OKM/59/531/2017) mukaisesti Tampereen kaupungin ammatillisen tutkintojen ja koulutuksen järjestämisluvan (1.1.2018 alkaen) opiskelijavuosimäärä voi olla vuonna 2018 vähintään 8 065 opiskelijavuotta. Koulutuksen järjestäjällä on oikeus myöntää ammatillisia perustutkintoja, ammattitutkintoja ja erikoisammattitutkintoja ja antaa niihin tutkintokoulutusta yhdeksällä ammattialalla.

Toisen asteen koulutuksella on suuri merkitys Nokian elinkeinoelämälle. Ammatillinen koulutus omassa kaupungissa varmistaa yritysten työvoiman saantia ja parantaa nuorten työtilannetta. Yrityksille mahdollistuu varhaisessa vaiheessa uuden työvoiman kouluttaminen heidän tarpeisiinsa ja nuoret pääsevät nopeasti käsiksi työelämään aidoissa oppimisympäristöissä.

Tilan tarve

Elinvoima- ja osaamislautakunta on kokouksessaan 6.9.2018 käsitellyt Tampereen seudun ammattiopiston ammatillisen perustutkinnon aloituspaikat kevään 2019 yhteishaussa. Nokian Kankaantaankadun ja Kivimiehenkadun toimipisteissä aloituspaikkoja on yhteensä 610. Tredun

ammattillisen opetuksen palveluverkkosuunnitelma on hyväksytty Elinkeino- ja osaamislautakunnassa 14.11.2018.

Kultakin koulutusalaalta on laskennallisesti yksi opiskelijaryhmä työpaikalla oppimassa. Uudisrakennus mitoitetaan lähiopetuksessa olevien opiskelijoiden määrän mukaan, yhteensä 494 opiskelijalle.

Koulutusala	Tiloja mitoitettava opiskelijamäärä	Yhteensä
Kone- ja tuotantotekniikan pt	90	108
Logistiikan pt	90	108
Liiketoiminnan pt	44	66
Sosiaali- ja terveystieteiden pt	75	75
Sähkö- ja automaatioalan pt	90	108
Rakennusalan pt	80	120
Valmentava koulutus VALMA	25	25
Yhteensä	494	610

Nokian Kankaantaankadun uusi kampus tulee vastaamaan ravintola- ja catering-alan koulutuksesta sekä kivi- ja viheralan koulutuksesta työelämälähtöisesti aluepalvelumallin mukaan. Koko toimipisteen opiskelijamäärä on tällöin 718 opiskelijaa. Tampereen seudun ammattiopiston Nokian toimipisteissä henkilökuntaa on noin 56 henkilöä ja kiertävää henkilökuntaa noin 13 henkilöä, yhteensä noin 69 henkeä.

Nokian lukiotilat mitoitetaan 450 opiskelijalle. Lukion yhteyteen varataan tilat myös kymppiluokalle sekä erityisluokalle, jolloin opiskelijamäärä on yhteensä n. 480. Henkilökuntaa on noin 35 henkilöä. Suurin ylioppilastutkintoa suorittavien määrä yhdellä kerralla tulee nousemaan jopa 150:een. Tällöin kirjoitukset toteutetaan perusopetuksen koulun saleissa. Pienempiä osallistujamääriä varten toteutetaan useasta yleisopetuksen luokasta yhdistettävissä oleva kokonaisuus, sähköisen ylioppilaskirjoituksen edellyttämin varustuksin.

Lukion ja Tampereen seudun ammattiopiston opiskelija- sekä ruokahuolto järjestetään yhteisissä tiloissa. Liikunta tullaan järjestämään kaupunkiin rakennettavasta uudesta liikuntahallista vuokrattavilla vuoroilla. Osa yleisopetuksen tiloista sekä taitoaineiden ja pienryhmätyöskentelyyn varattavat tilat tulevat Tredun ja lukion yhteiseen käyttöön.

Rakennuksen arvioitu bruttoala on 10 200 brm², josta 500 m² on logistiikan kylmää kalustohallia. Tilaohjelman mukainen hyötyala on n. 8 070 hym². Tiloista Tredun yksinomaiseen käyttöön tulee 4 297 hym², Nokian kaupungin yksinomaiseen käyttöön 1 393 hym² ja yhteiseen käyttöön 3 070 hym². Lisäksi suunnitelmissa on n. 500 m² kylmiä ulkokatoksia ja -varastoja.

Aikatauluarvio

Tavoitteena on ottaa rakennus käyttöön vuoden 2022 alussa. Tarveselvityksen on määrä olla hyväksyttävänä keväällä 2019 ja hankesuunnitelman kesällä 2019. Aikataulu tulee tarkentumaan suunnitteluvaiheessa.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Asemakaava on vuodelta 1998. Kaavamääräys on YO, Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavassa ei ole autopaikkamääräyksiä. Rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavalla. Uudisrakentamiselle voimassaolevalla kaavalla ei ole estettä. Asemakaavassa on määritelty rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0.44$. Tontin koko on 53 513 m² ja rakennusoikeutta siten 23 545 k-m². Rakennus saa olla korkeintaan kaksikerroksinen. Alueella on käynnissä liikuntahallirakennuksen mahdollistava asemakaavanmuutosprosessi, jonka vaikutukset toteutukseen tulee huomioida suunnitteluvaiheessa.

Tontti sijaitsee radan vieressä, Nokian kaupungin keskustan läheisyydessä osoitteessa Kankaantaankatu 4, 37100 Nokia. Etelänpuolelta sitä rajaa Kankaantaankatu, itäpuolella puistoalue. Nykyisin tontilla sijaitsee kahden nyt purettavaksi suunnitellun oppilaitosrakennuksen, A-talon ja B-talon, lisäksi ajoharjoittelukenttä.

Tredu Kankaantaankadun toimipisteen tontille on vireillä yksityisen tahon toteuttamana liikuntahallihanke. Uudisrakennukseen ei rakenneta liikuntatiloja, vaan Nokian kaupunki ja Tredu tulevat vuokraamaan tästä tai toisaalle toteutettavasta uudesta liikuntahallista vuoroja liikunnan opetuksen tarpeisiin.

Esisuunnittelun yhteydessä laadituissa tontinkäyttösuunnitelmissa on tutkittu rakennuksen sijoittamista tontille siten, että se mahdollistaa pihatoimintojen sekä opetusalueiden turvallisen sijoittumisen, hankkeen vaiheistamisen ja mahdollisen liikuntahallin sijoittumisen sille lohkottavalle tontinosalle. Uudisrakennuksen tulee sijoittua tontille siten, että opetus on mahdollista järjestää A-talossa uuden rakennuksen valmistumiseen asti.

Pihaa hyödynnetään kivi- ja viherrakentamisen oppimisympäristönä. Logistiikan ajoharjoittelu järjestetään tontille sijoitettavalla aidatulla alueella. Ajoharjoittelualueita pyritään hyödyntämään iltaikäyttöaikaan pysäköintialueena. Saapuminen alueelle tukeutuu joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Suunnitteluvaiheessa tutkitaan tontille mahtuva pysäköintipaikkojen määrä yhteistyössä mahdollisen liikuntahallihankkeen toteuttajatahon kanssa.

Esisuunnittelun yhteydessä laadituissa luonnoksissa teknisten alojen korkeat hallitilat on sijoitettu omaksi kokonaisuudekseen. Lukion ja Tredun osin yhteiskäytössä olevat yleisopetustilat, liiketoiminnan ja

sosiaalialan ammatillisen opetuksen tilat sekä taito- ja taideaineiden tilat on ryhmitelty solumaisina kokonaisuuksina kahteen kerrokseen aula- ja ruokailutilojen ympärille. Valmentavan opetuksen (Valma) sekä erityisopetuksen ja kymppiluokan tilat sijoitetaan lähekkäin omaksi tilaryhmäkseen. Halli- ja aulatilojen välissä on teknisten alojen opetus- ja sosiaalityötiloista muodostuva vyöhyke, joka vähentää melun ja liian kulkeutumista tilojen välillä. Oppilashuollon tilat sijoittuvat aulan yhteyteen. Rakennuksessa on väestönsuoja. Lukion ja Tredun opettajat jakavat yhteiset työskentely ja taukotilat.

Investointi- ja käyttökustannukset

Tilaohjelman, pohjatutkimusten sekä tehtyjen luonnossuunnitelmien perusteella tehdyssä laskelmassa on päädytty kustannusarvioon 26,3 M€. Tredun osuus investointikustannuksesta on tehdyn kustannusarvioin perusteella 17,45 M€ ja Nokian kaupungin 8,85 M€, kun yhteisten tilojen rakentamiskustannukset jaetaan toimijoiden kesken opiskelijamäärien suhteessa.

Arvio Tredun osuudesta ensikertaisesta kalustamisesta on noin 1,7 M€, jolloin poistokustannus vuosien 2022–2024 aikana olisi n. 555 000 €/vuosi. Kustannusarvioon sisältyy lisäksi 50 000 € varaus taiteen toteuttamiselle osana hanketta. Tilojen vuokra tulee määräytymään käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten sekä toteutuneen pinta-alan mukaisesti.

Uudisrakennuksen aiheuttama alustavaan kustannusarvioon perustuva pääomavuokra on 1 578 000 €/v (15,01 €/m²/kk), kiinteistöhoito 374 227 €/v (3,56 €/m²/kk), kunnossapito 98 813 €/v (0,94 €/m²/kk), tontista ei peritä erillistä vuokraa. Vuosivuokra on yhteensä 2 051 040 €/m²/v (19,51 €/m²/kk). Vuosivuokra käyttäjittäin jakautuu seuraavasti: Tredun 1 371 821 €/v ja Nokian kaupunki 679 207 €/v. Tampereen kaupunki vuokraa keittiötilat Pirkanmaan Voimia Oy:lle erikseen sovittavilla ehdoilla. Tredun vastaa edelleen myös Kivimiehenkadun toimipisteen tilavuokrasta 318 198 €/vuosi vuokrasopimuksen päättymiseen 31.12.2032 asti, tai kunnes sopimus on neuvoteltu päättymään. Elinvoima- ja osaamislautakunta on päätöksessään 16.1.2019 § 14 edellyttänyt, että Tredun-Kiinteistöt Oy käynnistää osakassopimuksen mukaisesti toimenpiteet Kivimiehenkadun kiinteistöstä luopumiseksi ja määräaikaisen vuokrasopimuksen päättämiseksi osana palveluverkkoratkaisua.

Arvion mukaan Tredun toiminnan kustannukset tulevat olemaan noin 7,35 milj. euroa vuodessa, eli noin 10 240 euroa/opiskelija vuodessa. Tästä tilakustannusten osuus on noin 1 911 euroa/opiskelija vuodessa.

Tarveselvitysesityksen on valmistellut vuosina 2017–2019 hankeryhmä, joka koostui Tampereen kaupungin Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka - palveluryhmän, Nokian kaupungin, Nokian lukion, Tampereen seudun

ammattiopisto Tredun, Pirkanmaa Voimia Oy:n, Tredu-Kiinteistöt Oy:n ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n edustajista. Esisuunnitteluun liittyvät luonnokset on laatinut BST-Arkkitehdit Oy.

Tarveselvitys on hyväksytty jatkosuunnittelun pohjaksi elinvoima- ja osaamislautakunnassa 27.3.2019 § 34.

Tiedoksi

Pauliina Pikka (Nokian kaupunki), Juha Sainio (Nokian kaupunki), Marko Tulokas (Tredu-Kiinteistöt Oy), Satu Lahdensivu (Tilapalvelut Oy), Jukka Kauppinen (Tilapalvelut Oy), Harri Jokinen (Tredu), Marita Hietanen (Tredu), Regina Blom (Tredu)

Liitteet

1 Liite Akila 17.4.2019 Tarveselvitys, Tampereen seudun ammattiopisto Tredun Nokian toimipiste ja Nokian lukio

§ 56

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2020

TRE:2733/02.04.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Niko Suoniemi

Valmistelijan yhteystiedot

Tilapäällikkö Niko Suoniemi, puh. 040 806 2794, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tampereen kaupungin sisäisten palveluiden hinnoittelun periaatteet vuodeksi 2020 hyväksytään.

Perustelut

Tampereen kaupungin tilaomaisuus on siirtynyt 1.1.2018 alkaen Tilakeskus Liikelaitoksen yhtiöityessä kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka - palveluryhmän taseeseen. Sisäisten vuokrien hinnoitteluperiaatteet hyväksytään vuosittain kaupungin talousarvion laadinnan pohjaksi ja noudatettavaksi tulevana talousarviovuonna. Tampereen kaupungin johtosäännön mukaan kiinteistöjohtajan tehtävänä on päättää vuokrien hinnoittelusta asunto- ja kiinteistölautakunnan päättämien periaatteiden mukaisesti.

Esitän, että Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuodelle 2020 ovat seuraavat:

1. Esitettyjen hinnoittelumuutosten kokonaisvaikutus

Vuoden 2019 vuokratasoon verrattuna nyt esitettyjen hinnoittelumuutosten kokonaisvaikutus vuodelle 2020 on 0,0 % palveluverkolle vuokrattujen kohteiden osalta ja sisältäen pääoma-, kiinteistönhoito-, kunnossapito- ja tonttivuokran. Vuokrakertymä vuosilta 2016, 2017 ja 2018 sekä vuokratuloihin kohdistuvien suurimpien kuluerien kehitys on esitetty alla olevassa taulukossa.

Taulukko 1, keskeisimpien tulo- ja kuluerien kehitys

1.000 €	2016	2017	2018
Vuokratut neliöt	1.135.000	1.082.000	1.084.000

Pääomavuokra, tulo	112.900	111.800	115.900
Pääomavuokra, kulu	-94.000	-100.600	-91.400
Pääomavuokra, ali-/ylijäämä	18.900	11.200	24.600
Kiinteistönhoitovuokra, tulo	27.700	28.000	29.400
Kiinteistönhoitovuokra, kulu	-26.300	-26.100	-30.700
Kiinteistönhoitovuokra, ali-/ylijäämä	1.400	1.900	-1.300
Kunnossapitovuokra, tulo	8.200	8.700	8.500
Kunnossapitovuokra, kulu	-12.300	-11.800	-12.200
Kunnossapitovuokra, ali-/ylijäämä	-4.100	-3.100	-3.700
Tontinvuokra, tulo	5.800	5.300	5.400
Tontinvuokra, kulu	-6.200	-5.800	-5.400
Tontinvuokra, ali-/ylijäämä	-400	-500	0
Yhteensä, ali -/ylijäämä	15.800	9.600	19.600

2. Pääomavuokra

Esitän, että kaupungin taseessa jo olevien kohteiden pääomavuokrat pidetään ennallaan ja että ulkoa vuokrattujen kohteiden vuokrat pidetään ennallaan. Uusien vuonna 2020 taseeseen tulevien tai ulkoa vuokrattujen kohteiden pääomavuokra määritellään jäljempänä kuvatun mukaisesti hyväksytyjen investointisopimusten tai vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo on noussut 1,1 % vuodesta 2017 vuoteen 2018 verrattuna (1948/1927). Elinkustannusindeksin mukainen korotus vuoden 2020 vuokriin olisi noin 1.118.000 €. Pääomavuokraa ei korotettu vuosille 2017, 2018 ja 2019. Pääomavuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa elinkustannusindeksin lisäksi talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset mm. rakennusten myynnit ja purut. Sisäisen pääomavuokran kertymä ja siihen kohdistuvien suurimpien kuluerien kehitys on esitetty alla olevassa taulukossa 2.

Taulukko 2, pääomavuokraan liittyvien keskeisimpien kuluerien kehitys

1.000 €	2016	2017	2018
Pääomavuokra, sisäiset	+100.400	+101.900	+100.700
Pääomavuokra, ulkoiset	+12.500	+9.900	+15.300
€/m ² /kk, tulo	8,29	8,61	8,91
Vuokrakulu	- 33.500	-35.700	-38.300
Rahoituskulu	(Tike) -24.100	(Tike) -24.100	(Kitia) 0
Poistot	-32.600	-35.100	-39.600
Kiinteistökoht. johtam.			-3.800
Tilahallinta			-2.900
Hankejohtaminen			-600
Vuokralaskutuspalvelu			-300

Väistötilat ja sisäilma	-1.700	-3.400	-3.600
Purut ja realisoinnit	-600	-600	-600
Vakuutukset	-700	-700	-700
Muut	-800	-1.000	-1.000
Pääomakulut	-94.000	-100.600	-91.400
€/m ² /kk, kulu	-6,90	-7,75	-6,16
Yhteensä, sisäiset	+6.400	+1.300	+9.300
Yhteensä, sisäiset ja ulkoiset	+18.900	+11.200	+24.600

Vuonna 2020 valmistuvien investointikohteiden pääomavuokra määräytyy hyväksytyjen investointisopimusten ehtojen mukaisesti, eli rakennuksen vuosivuokra on 7 % sen rakentamiseksi tehdystä investoinnista. Kohteissa, joihin tehdään käyttäjälähtöisiä investointeja, pääomavuokraa korotetaan voimassa olevia laskentaperiaatteita noudattaen sitoutuneen pääoman mukaisesti. Mikäli investointi on pieni ja kohdentuu vain joihinkin tiloihin, kuoletetaan investointi viiden vuoden aikana.

Tampereen kaupungin ulkoa vuokraamien tilojen vuokra on yleisesti sidottu lokakuun elinkustannusindeksiin. Elinkustannusindeksi on noussut 1,5 % lokakuusta 2017 lokakuuhun 2018 (1960/1931). Ulkoa vuokrattujen tilojen sopimusehdoissa on yleisesti ehtona, että vuokra ei laske vaikka indeksi laskisikin.

Kaupungin omistamien rakennusten sisäinen pääomavuokra on määritelty rakennukseen sitoutuneen pääoman mukaan. Rakennuksesta laskutettavan pääomavuokratulon tulee kattaa kohteen rakentamisen tai hankinnan aiheuttaman investoinnin rahoituskulu (4 %), rakennuksen kirjanpidollisesta arvosta tehtävä poisto (3,3 %) sekä muut omistajan vastuulle kuuluvat kustannukset. Pääomavuokrasta katettavien kulujen kautta laskettu investoinnin tuottovaade on tällä hetkellä 7 % (vaihteluväliksi määritelty 6–8 %), eli rakennuksen vuosivuokra on 7 % sen rakentamisen tai hankinnan aiheuttamasta investoinnista. Rakennuksiin tehtävien perusparannusten ja muiden vuokravaikutteisten investointien vuokran määrä määritellään kuten edellä. Muilta kiinteistön omistajilta vuokrattujen kohteiden sisäinen pääomavuokra on sama kuin omistajan perimä vuokra.

Sisäinen pääomavuokra on otettu käyttöön kaupungin palveluverkon rakennuksissa pääosin vuonna 2010. Suureen rakennuskantaan sitoutuneen pääoman määrittelyä jokaiselle rakennukselle laskettiin Haahtelan Kiinteistötietojärjestelmän avulla tekninen nykyarvo. Rakennuksen vuosivuokraksi määräytyi 7 % teknisestä nykyarvosta. Vuokra sidottiin Tilastokeskuksen ylläpitämään ja kiinteistöjen vuokrauksessa yleisesti käytettyyn elinkustannusindeksiin, jonka keskimääräinen kehitys on ollut n. 1,3 % vuodessa.

3. Kiinteistönhoitovuokra

Esitän, että kaupungin taseessa jo olevien kohteiden sekä ulkoa vuokrattujen kohteiden vuoden 2020 kiinteistönhoitovuokrat pidetään ennallaan. Uusien vuonna 2020 taseeseen tulevien tai ulkoa vuokrattujen kohteiden kiinteistönhoitovuokra määritellään hyväksytyjen investointisopimusten tai vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Kaupungin taseessa olevien kohteiden kiinteistönhoitovuokrat määräytyvät kohteiden toteutuneiden kustannusten, palvelukuvauksissa tapahtuneiden muutosten ja arvioidun kustannusnousun perusteella. Tilastokeskuksen ylläpitämä kiinteistöjen ylläpidon yleinen kustannusindeksi nousi 2,6 % vuoden 2017 vuoteen 2018 verrattuna. Kiinteistönhoitovuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa lisäksi talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset, mm. rakennusten myynnit ja purut. Kiinteistönhoitovuokran kertymä ja siihen kohdistuvien kulujen kehitys on esitetty alla olevassa taulukossa 3.

Tampereen kaupungin hallinnoimien kohteiden kiinteistönhoitopalvelut hankitaan 1.1.2018 alkaen Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä, joka toimi aiemmin Tilakeskus Liikelaitoksena. Palvelut hankitaan palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti tulosperusteisesti. Kiinteistönhoitopalvelut sisältävät mm. isännöinnin, sisäpuolisen huollon, ulkoalueiden hoidon, sähkön, lämmön, veden ja jätehuollon.

Taulukko 3, kiinteistönhoidon keskeisimpien kuluerien kehitys

1.000 €	2016	2017	2018
Kiinteistönhoitovuokra	+27.700	+28.000	+29.400
€/m ² /kk, tulo	+2,03	+2,16	+2,26
Kiinteistöjen isännöinti			-1.000
Sisäpuolinen huolto	-1.000	-1.000	-800
Lämmitys	-9.900	-10.500	-11.500
Sähkö	-8.100	-7.200	-8.500
Vesi	-1.900	-1.800	-2.300
Turvallisuuspalvelut	-300	-300	-400
Jätehuolto	-700	-800	-900
Ulkoalueet	-2.500	-2.500	-2.900
Muut	-1.900	-2.000	-2.400
Kiinteistöhoitokulut	-26.300	-26.100	-30.700
€/m ² /kk, kulu	-1,93	-2,01	-2,36
Erotus	+1.400	+1.900	-1.300

4. Kunnossapitovuokra

Esitän, että kaupungin kunnossapitovastuulla olevien kiinteistöjen kunnossapitovuokra pidetään ennallaan ja vuonna 2019 uusien taseeseen tulevien kohteiden kunnossapitovuokra on 0,96 e/htm²/kk ja ulkoa vuokrattujen kohteiden 0,48 e/htm²/kk. Tredun ja kasvatuspalveluiden ulkoa vuokrattujen kohteiden kunnossapitovuokra on 0,96 e/htm²/kk.

Kaupungin taseessa olevien kohteiden kunnossapitovuokrat määräytyvät toteutuneiden kustannusten, isännöitsijöiden laatimien pitkäntähtäimen korjaussuunnitelmien sekä arvioidun kustannusnousun perusteella. Tilastokeskuksen ylläpitämä kiinteistöjen ylläpidon yleinen kustannusindeksi kunnossapidon tehtävän osalta nousi noin 3,1 % vuodesta 2017 vuoteen 2018 verrattuna. Kunnossapitovuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa lisäksi talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset mm. rakennusten myynnit ja purut. Kunnossapitovuokran kertymä ja siihen kohdistuvien kulujen kehitys on esitetty alla olevassa taulukossa 4.

Tampereen kaupungin hallinnoimien kohteiden kunnossapitopalvelut hankitaan 1.1.2018 alkaen Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä, joka toimi aiemmin Tilakeskus Liikelaitoksena. Palvelut hankitaan palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti tulosperusteisesti. Kunnossapitopalvelut sisältävät mm. rakennusten suunnitelmalliset kunnossapitokorjaukset sekä ennakoimattomat vikakorjaukset.

Taulukko 4, kunnossapitovuokraan liittyvien keskeisimpien kuluerien kehitys

1.000 €	2016	2017	2018
Kunnossapitovuokra	+8.200	+8.700	+8.500
€/m ² /kk, tulo	+0,60	+0,67	+0,66
Kunnossapidon kulut	-12.300	-11.800	-12.200
€/m ² /kk, kulu	-0,90	-0,91	-0,94
Yhteensä	-4.100	-3.100	-3.700

5. Tontinvuokra

Esitän, että kaupungin hallinnoimien rakennusten sisäiset tontinvuokrat pidetään ennallaan ja vuonna 2020 uusien taseeseen tulevien kohteiden tontinvuokra määräytyy jäljempänä esitetyn mukaisesti.

Tontinvuokra määräytyy tontin rakennusoikeuden määrän ja sille asetetun tuottotavoitteen perusteella. Kaupungin taseessa olevien tonttien vuokrasopimusten korotusehtona on yleisesti Tilastokeskuksen ylläpitämä elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo, joka on noussut 1,1 % vuodesta 2017 vuoteen 2018 verrattuna (1948/1927). Tonttinvuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa lisäksi talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset mm. rakennusten

myynnit ja purut. Tontinvuokran kertymä ja siihen kohdistuvien kulujen kehitys on esitetty alla olevassa taulukossa 5.

Taulukko 5

1.000 €	2016	2017	2018
Tontinvuokra, tulo	+5.800	+5.300	+5.400
€/m ² /kk, tulo	+0,42	+0,41	+0,41
Tontinvuokra, kulu	-6.200	-5.800	-5.400
€/m ² /kk, kulu	-0,46	-0,45	-0,41
Yhteensä	-400	-500	0

6. Hulevesimaksun vaikutus kiinteistönhoitovuokraan

Kaupunginvaltuustossa 13.11.2017 vuoden 2018 budjetin hyväksynnän yhteydessä hyväksyttiin käyttöön otettavaksi hulevesimaksu, joka peritään kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Maksun muodostamisperusteissa on sovellettu kuntaliiton antamaa ohjeistusta sekä huomioitu muiden kaupunkien käytäntöjä. Maksu määräytyy kiinteistötyypin, rakennuksen koon aiheuttaman keskimääräisen vettä läpäisemättömän pinta-alan sekä huleveden laadun mukaan.

Maksua on peritty myös kaupungin hallinnoimista kiinteistöistä 1.1.2019 alkaen. Maksun suuruus kaupungin omistamissa palvelukiinteistöissä on yhteensä noin 340.000 € vuodessa ja se on lisätty vuoden 2019 alusta laskutettavaksi kohteiden kiinteistönhoitovuokrassa.

7. Väistötilojen kustannusjaon periaatteet

Väistötiloja hankitaan mm. sisäilma- ja perusparannuskohteiden aiheuttamaan väliaikaiseen tilatarpeeseen. Väistötila pyritään järjestämään ensisijaisesti kaupungin hallinnoimista tiloista, vuokramarkkinoilta tai rakentamalla väliaikainen siirtokelpoinen rakennus. Aiemman käytännön mukaan vuokralainen maksoi vuokraa tiloista, joista siirtyi pois ja vuokranantaja kustansi väistötilat.

Vuoden 2019 alusta lukien käytäntöä muutettiin niin, että vuokralainen maksaa jatkossa väistötilasta aiheutuvat kustannukset, mutta vuokranmaksuvelvollisuus päättyy pois siirryttävästä tilasta tontinvuokraa ja hulevesimaksua lukuun ottamatta. Jos väistötila sijaitsee toisella tontilla, päättyy myös siirryttävästä tilasta perittävä tontinvuokra ja hulevesimaksu.

8. Sisäilmakohteiden kalusteiden puhdistus- ja korvauskäytännöt

Vuokranantaja puhdistaa kustannuksellaan sellaiset kalusteet ja tarvikkeet, joiden puhdistaminen tulee edullisemmaksi kuin vastaavien

hankkiminen niiden nykyarvolla, jossa on huomioitu kuluminen ja arvonalennus. Ne kalusteet ja tarvikkeet, joiden puhdistaminen tulee nykyarvoa kalliimmaksi, vuokranantaja korvaa käyttäjälle nykyarvon mukaisesti. Käyttäjä huolehtii kustannuksellaan uusien kalusteiden ja tarvikkeiden hankkimisesta.

9. Muut palvelut

Muiden palveluiden hinnoittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n välille 1.1.2019 voimaantullutta palvelu- ja yhteistyösopimusta "Hanke- ja rakennuttamispalvelujen ja kiinteistöjen ylläpitopalvelujen järjestämisestä tulosperusteisesti".

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Teppo Rantanen, Jukka Männikkö, Taru Kuosmanen, Pauliina Laisi, Maija Sihvonen, Vesa-Matti Kangas, sisäinen tarkastus

§ 57

Asunto-oy Sammonkatu 36 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-119-836-12 vuokra-ajan jatkaminen

TRE:1815/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asunto-oy Sammonkatu 36 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-119-836-12 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.11.2019–31.10.2069).

Tontin 837-119-836-12 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.11.2019 alkaen 6 142,83 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 119 662,00 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asunto-oy Sammonkatu 36 -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-119-836-12 alun perin 21.10.1960 alkaneen vuokrasopimuksen perusteella.

Tontin 837-119-836-12 pinta-ala on 6 610 m² ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 5 753 k-m². Tontin vuokra vuonna 2018 oli 10 592,33 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.10.2019. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti 837-119-836-12 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 119 662,00 euroa (pääoma-arvo 2 991 560 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 6 142,83 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 520 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 31.10.2069 asti.

Tiedoksi

Asunto-oy Sammonkatu 36, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

§ 58

Asunto Oy Tampereen Ilomäentie 6 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-124-101 vuokra-ajan jatkaminen

TRE:1814/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asunto Oy Tampereen Ilomäentie 6 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-124-101 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.12.2019–30.11.2069).

Tontin 837-107-124-101 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.11.2019 alkaen 1 776,75 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 34 611 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asunto Oy Tampereen Ilomäentie 6 -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-107-124-101 alun perin 1.12.1959 alkaneen vuokrasopimuksen perusteella.

Tontin 837-107-124-101 pinta-ala on 826 m² ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 1 664 k-m². Tontin vuokra vuonna 2018 oli 4 783,83 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 30.11.2019. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti 837-107-124-101 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinrakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 34 116 euroa (pääoma-arvo 865 280 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 776,75 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 520 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 30.11.2069 asti.

Tiedoksi

Asunto Oy Tampereen Ilomäentie 6, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

§ 59

Asunto Oy Sammonkatu 29-31 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-817-2 vuokraajan jatkaminen

TRE:1816/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asunto Oy Sammonkatu 29-31 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-817-2 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.11.2019–31.10.2069).

Tontin 837-129-817-2 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.11.2019 alkaen 8 853,88 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 172 474,00 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asunto Oy Sammonkatu 29-31 -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-129-817-2 alun perin 1.11.1959 alkaneeseen vuokrasopimukseen 23.3.1960 tehdyn siirtomerkinnän perusteella.

Tontin 837-129-817-2 pinta-ala on 6 502 m² ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 8 292 k-m². Tontin vuokra vuonna 2018 oli 22 144,55 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.10.2019. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti 837-129-817-2 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 172 474,00 euroa (pääoma-arvo 4 311 840 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 8 853,88 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 520 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 31.10.2069 asti.

Tiedoksi

Asunto Oy Sammonkatu 29-31, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

§ 60

Asunto Oy Haapakuja 4 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-303-776-2 vuokra-ajan jatkaminen

TRE:1818/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asunto Oy Haapakuja 4 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-303-776-2 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.12.2019–30.11.2069).

Tontin 837-303-776-2 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.12.2019 alkaen 2 345,79 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 45 696,00 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asunto Oy Haapakuja 4 -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-303-776-2 alun perin 1.12.1959 alkaneeseen vuokrasopimukseen 11.2.1960 tehdyn siirtomerkinnän perusteella.

Tontin 837-303-776-2 pinta-ala on 3 780 m² ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 3 570 k-m². Tontin vuokra vuonna 2018 oli 8 610,87 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 30.11.2019. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti 837-303-776-2 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 45 696,00 euroa (pääoma-arvo 1 142 400 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 345,79 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 320 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 30.11.2069 asti.

Tiedoksi

Asunto Oy Haapakuja 4, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

§ 61

Asuntotonttien 837-037-5727-4 ja -6 vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Asunto Oy Tampereen Hipunraitin Helmi -nimiselle yhtiölle

TRE:7068/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Eriävä mielipide

Riina-Eveliina Eskelinen ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen, joka liitetään pöytäkirjan liitteeksi.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-037-5727-4 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 420,94 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 8 200 euroa).

Tontti 837-037-5727-4 vuokrataan TA-Asumisoikeus Oy:lle.

Tontti 837-037-5727-6 vuokrataan TA-Asumisoikeus Oy:lle (1294/2700) ja Asunto Oy Tampereen Hipunraitin Helmi -nimiselle yhtiölle (1406/2700).

TA-Asumisoikeus Oy:n määröosan (1294/2700) elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 467,61 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 9 109 euroa).

Asunto Oy Tampereen Hipunraitin Helmen määröosan (1406/2700) elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 808,37 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 15 747 euroa).

Tonttien 837-037-5727-4 ja 6 vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta (1.5.2019–30.4.2079).

Muuten vuokrauksissa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Kokouskäsitely

Riina-Eveliina Eskelinen esitti asian pöydälle jättämisestä. Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi ja maankäytön suunnittelu järjestivät 25.6.2015–14.10.2015 avoimen korttelikilpailun Linnainmaan uudelle asuinalueelle.

Kilpailun kohteena oli Linnainmaan asemakaavaluonnoksen nro 8559 aloituskortteli 5727. Tarkoituksena oli löytää työryhmiä, jotka pystyvät kilpailukorttelin laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen ja joiden kanssa kaupunki jatkaa asemakaavaluonnoksen kehittämistä asemakaavaehdotukseksi.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kortteliin kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaita, rakennus- ja asuntotyypeiltään monipuolisia sekä innovatiivisia asumisratkaisuja. Tavoitteena on, että kilpailu- ja asemakaava-alueelle rakennetaan monipuolisesti eri hallintamuodon asuntoja (omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja).

Korttelikilpailun tavoitteena oli löytää aloituskortteliin useampia (2–4 kpl) toteuttajia ja mahdollistaa alueen toteuttaminen pienempinä toteutusyksiköinä. Useampi toteuttaja tuo mukanaan myös useampia suunnittelijoita ja erilaisia suunnitteluratkaisuja.

Kilpailuun jätettiin 12 ehdotusta. Tuomaristo katsoi, että vaikka kilpailun yleinen taso oli hyvä, mikään ehdotuksista sellaisenaan ei vastannut kaikkia asetettuja tavoitteita.

Parhaaksi arvioitiin ehdotus ”Elonkorjuulla”. Ehdotus vastasi parhaiten kilpailun tavoitteisiin kaupunkimaisen pientalorakentamisen osalta ja ehdotus on taitavasti laadittu. Ratkaisu vaikuttaa toteuttamiskelpoiselta ja kohtuuhintaiselta.

Toiseksi parhaaksi arvioitiin ehdotus ”Lili Linné”. Ehdotus kehittää kiinnostavasti kaupunkimaisen pientaloasumisen talotyyppistöä ja sopii mittakaavaltaan hyvin kilpailualueelle.

Ehdotusten nimikuoria avatessa tekijöiksi todettiin:

Elonkorjuulla: Lujatalo Oy, pääsuunnittelijana Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy.

Lili Linné: Arkta Rakennuttajat Oy ja TA-Asumisoikeus Oy, pääsuunnittelijana Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & Co Oy.

Asemakaavatyötä jatkettiin yhdessä voittaneiden työryhmien kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 14.8.2017 § 216 mutta kaavasta valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitukset hylättiin ja kaava sai lainvoiman 21.8.2018.

Kaavan vahvistumisen jälkeen työryhmät ovat viimeistelleet suunnitelmiaan ja käyneet esittämässä niitä kiinteistötoimelle, kaavoitukseen, rakennusvalvontaan sekä kaupunkikuvatoimikunnalle.

Lujatalo Oy kilpailun voittajana valitsi kehitettäväkseen tontit 837-037-5727-1 ja 2. Arkta Rakennuttajat Oy:n, nykyisin Arkta Rakennus Oy, ja TA-Asumisoikeus Oy:n suunnitelmia on sovitettu tonteille 837-5727-4 ja 6. Yhtiöiden autopaikat sijoittuvat korttelissa oleville pysäköintitonteille 837-037-5727-3 ja 5.

Arkta Rakennus Oy ja TA-Asumisoikeus Oy ovat pyytäneet tonttien 837-037-5727-4 ja 6 vuokraamista pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla siten, että tontin 4 vuokramies olisi TA-Asumisoikeus Oy ja tontin 6 vuokramiehenä olisivat TA-Asumisoikeus Oy (1294/2700) Arkta Rakennus Oy:n perustama yhtiö Asunto Oy Tampereen Hipunraitin Helmi (1406/2700).

TA-Asumisoikeus Oy:n osuus toteutetaan valtion pitkällä korkotuella ja Arkta Rakennus Oy:n osuus vapaarahoitteisena.

Tonteille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontit yhtiöille 1.5.2019 alkaen.

Asuinrakennusten korttelialuetta (A) olevan tontin 837-037-5727-4, Hipunraitti 1, pinta-ala on 1 801 m² ja rakennusoikeus 950+yht.50 k-m². Autosuoja- ja taloustiloille on varattu rakennusoikeutta 150 k-m². Tontille voi rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Linnainmaa sijaitsee ns. kolmosvyöhykkeellä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa, joten hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n kyseiselle alueelle rivitalotontille hyväksymää ja Asunto- ja kiinteistölautakunnan 28.3.2018 vahvistamaa 205 euron kerrosneliömetrihintaa. Näin tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 8 200 euroa (pääoma-arvo 205 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 420,94 euroa vuodessa.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevan tontin 837-037-5727-6, Hipunraitti 5, pinta-ala on 1 870 m² ja rakennusoikeus 2 650+yht 50. Lisäksi taloustiloille on rakennusoikeutta 300 k-m². Tontille voi rakentaa neljä-viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontin hinnoittelussa tulisi käyttää määräosan (1294/2700) osalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kyseiselle alueelle asuinkerrostalotontille hyväksymää ja Asunto- ja kiinteistölautakunnan 28.3.2018 vahvistamaa 176 euron hintaa, jolloin määräosan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 9 109 euroa (pääoma-arvo 227 744 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 467,61 euroa.

Vapaaarahoitteisen määräosan (1406/2700) osalta hinnoittelussa tulisi käyttää 280 euron kerrosneliömetrihintaa, jolloin määräosan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 15 747 euroa (pääoma-arvo 393 680 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 808,37 euroa.

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia ja keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018. Tonttien vuokra-aika tulisi olla 60 vuotta.

Esitettyjen suunnitelmien mukaan asuintonttien pysäköintipaikat on osoitettu tonteille 837-037-5727-3 ja 5. Niiden vuokraamisesta valmistellaan erilliset kiinteistöjohtajan päätökset.

Tonttien tulevat vuokralaiset ovat tietoisia siitä, että alueen kunnallistekniikka rakentuu pääosin vuoden 2020 aikana. Vuokralaisten tulee yhteen sovittaa talojen rakentaminen kunnallistekniikan rakentamisen kanssa. Asuinkerrostalotontille osin sijoittuvien meluvallin, kevyen liikenteen väylän ja mahdollisten johtojen siirtämisestä /poistamisesta on sovittava kaupungin kanssa ennen tonttien rakentamisen aloittamista.

Tiedoksi

Arkta Rakennus Oy, TA-Asumisoikeus Oy, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Riina-Eveliina Eskelisen eriävä mielipide

§ 62

Asuntotonttien 837-37-5727-1 ja -2 vuokraaminen Lujatalo Oy:n perustamille yhtiöille

TRE:7027/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi hyväksyttiin toivomusponsi: Rakentamisen edetessä tulee huomioida melusuojaus näillä tonteilla ja niiden lähialueilla.

Eriävä mielipide

Riina-Eveliina Eskelinen ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen, joka liitetään pöytäkirjan liitteeksi.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-037-5727-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 535,11 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 29 904 euroa), vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.5.2019–30.4.2079).

Tontille 837-037-5727-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 718,69 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 14 000 euroa), vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.5.2019–30.4.2079).

Muuten vuokrauksissa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-037-5727-1 vuokrataan Asunto Oy Tampereen Linnainmaan Elonkorjuu -nimiselle yhtiölle ja tontti 837-037-5727-2 Asunto Oy Tampereen Linnainmaan Sadonkorjuu -nimiselle yhtiölle.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Kokouskäsitely

Riina-Eveliina Eskelinen esitti asian pöydälle jättämistä. Koska esitys ei saanut kannatusta, se raukesi.

Riina-Eveliina Eskelinen teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen, jota kannatti Ilkka Porttikivi:

Rakentamisen edetessä tulee huomioida melusuojaus näillä tonteilla ja niiden lähialueilla.

Toivomusponsi hyväksyttiin yksimielisesti.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi ja maankäytön suunnittelu järjestivät 25.6.2015–14.10.2015 avoimen korttelikilpailun Linnainmaan uudelle asuinalueelle.

Kilpailun kohteena oli Linnainmaan asemakaavaluonnoksen nro 8559 aloituskortteli 5727. Tarkoituksena oli löytää työryhmiä, jotka pystyvät kilpailukorttelin laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen ja joiden kanssa kaupunki jatkaa asemakaavaluonnoksen kehittämistä asemakaavaehdotukseksi.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kortteliin kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaita, rakennus- ja asuntotyypeiltään monipuolisia sekä innovatiivisia asumisratkaisuja. Tavoitteena on, että kilpailu- ja asemakaava-alueelle rakennetaan monipuolisesti eri hallintamuodon asuntoja (omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja).

Korttelikilpailun tavoitteena oli löytää aloituskortteliin useampia (2–4 kpl) toteuttajia ja mahdollistaa alueen toteuttaminen pienempinä toteutusyksiköinä. Useampi toteuttaja tuo mukanaan myös useampia suunnittelijoita ja erilaisia suunnitteluratkaisuja.

Kilpailuun jätettiin 12 ehdotusta. Tuomaristo katsoi, että vaikka kilpailun yleinen taso oli hyvä, mikään ehdotuksista sellaisenaan ei vastannut kaikkia asetettuja tavoitteita.

Parhaaksi arvioitiin ehdotus ”Elonkorjuulla”. Ehdotus vastasi parhaiten kilpailun tavoitteisiin kaupunkimaisen pientalorakentamisen osalta ja ehdotus on taitavasti laadittu. Ratkaisu vaikuttaa toteuttamiskelpoiselta ja kohtuuhintaiselta.

Toiseksi parhaaksi arvioitiin ehdotus ”Lili Linné”. Ehdotus kehittää kiinnostavasti kaupunkimaisen pientaloasumisen talotyyppistöä ja sopii mittakaavaltaan hyvin kilpailualueelle.

Ehdotusten nimikuoria avatessa tekijöiksi todettiin:

Elonkorjuulla: Lujatalo Oy, pääsuunnittelijana Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy.

Lili Linné: Arkta Rakennuttajat Oy ja TA-Asumisoikeus Oy, pääsuunnittelijana Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & Co Oy.

Asemakaavatyötä jatkettiin yhdessä voittaneiden työryhmien kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 14.8.2017 § 216, mutta kaavasta valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitukset hylättiin ja kaava sai lainvoiman 21.8.2018.

Kaavan vahvistumisen jälkeen työryhmät ovat viimeistelleet suunnitelmiaan ja käyneet esittämässä niitä kiinteistötoimelle, kaavoitukseen, rakennusvalvontaan sekä kaupunkikuvatoimikunnalle.

Lujatalo Oy kilpailun voittajana valitsi kehitettäväkseen tontit 837-037-5727-1 ja 2. Arkta Rakennuttajat, nykyisin Arkta Rakennus Oy, ja TA-Asumisoikeus Oy:n suunnitelmia on sovitettu tonteille 837-5727-4 ja 6. Yhtiöiden autopaikat sijoittuvat korttelissa oleville pysäköintitonteille 837-037-5727-3 ja 5.

Lujatalo Oy on pyytänyt saada vuokrata tontit 837-037-5727-1 ja 2 pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla siten, että tontin 1 vuokramies on Asunto Oy Tampereen Linnainmaan Elonkorjuu ja tontin 2 vuokramies Asunto Oy Tampereen Linnainmaan Sadonkorjuu.

Tonteille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontit perustettavien yhtiöiden lukuun 1.5.2019 alkaen.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevan tontin 837-037-5727-1, Hipunkatu 5, pinta-ala on 2 029 m² ja rakennusoikeus 2 550+lto70+yht 50 k-m². Lisäksi taloustiloille on rakennusoikeutta 300 k-m². Tontille voi rakentaa neljä-viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Asuinrakennusten korttelialuetta (A) olevan tontin 837-037-5727-2, Hipunkatu 3, pinta-ala on 2 040 m² ja rakennusoikeus 1 200+yht.50 k-m². Taloustiloille on varattu rakennusoikeutta 150 k-m². Tontille voi rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Ottaen huomioon tonttien sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus ja muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tonteille vuokrat seuraavasti:

837-037-5727-1

- tämänhetkinen vuosivuokra 29 904 euroa (pääoma-arvo 747 600 euroa)
- elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 1 535,11 euroa

837-037-5727-2

- tämänhetkinen vuosivuokra 14 000 euroa (pääoma-arvo 350 000 euroa)
- elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 718,69 euroa

Hinnoittelussa on käytetty 280 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Esitettyjen suunnitelmien mukaan asuintonttien pysäköintipaikat on osoitettu tonteille 837-037-5727-3 ja 5. Niiden vuokraamisesta valmistellaan erilliset kiinteistöjohtajan päätökset.

Tonttien tulevat vuokralaiset ovat tietoisia siitä, että alueen kunnallistekniikka rakentuu pääosin vuoden 2020 aikana. Vuokralaisten tulee yhteen sovittaa talojen rakentaminen kunnallistekniikan rakentamisen kanssa. Asuinkerrostalotontille osin sijoittuvien meluvallin, kevyen liikenteen väylän ja mahdollisten johtojen siirtämisestä /poistamisesta on sovittava kaupungin kanssa ennen tonttien rakentamisen aloittamista.

Tiedoksi

Lujatalo Oy/Markus Peltonen, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Riina-Eveliina Eskelisen eriävä mielipide

§ 63

Asuntotontin 837-327-7693-1 (Vuores), varaaminen Suomen Puukerrostalot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:2684/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-327-7693-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 433,26 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 66 880 euroa) ja vuokra-ajaksi 60 vuotta.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä on tarkoitus allekirjoittaa osakekauppa, jolla kaupunki myy Vuores Palvelu Oy:n osakkeita yhtiölle. Osakekaupan yhteydessä allekirjoitetaan myös erillinen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja yhtiön välinen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskeva sopimus. Sopimuksella liitytään Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon sekä sovitaan siitä, kuinka Vuores Palvelu Oy:n kilpailuttamat kiinteistöjen hoitoon liittyvät palvelut ovat käytettävissä.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-327-7693-1 varataan Suomen Puukerrostalot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2019 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, enintään kuitenkin 31.10.2019 asti.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä on tarkoitus allekirjoittaa osakekauppa, jolla kaupunki myy Vuores Palvelu Oy:n osakkeita yhtiölle. Osakekaupan yhteydessä allekirjoitetaan myös erillinen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja yhtiön välinen

Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskeva sopimus. Sopimuksella liitytään Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon sekä sovitaan siitä, kuinka Vuores Palvelu Oy:n kilpailuttamat kiinteistöjen hoitoon liittyvät palvelut ovat käytettävissä.

Varausaikana tontista 837-327-7693-1 peritään vuokraa 2 786 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-327-7693-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 14.12.2018–31.1.2019 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen. Lisäksi haettavana oli seitsemän erillispientalotonttia ryhmärakennuttamiseen.

Haussa olleista neljästä tontista kaksi sijaitsee Kaupin kaupunginosassa, yksi Ikurissa ja yksi Vuoreksessa. Ryhmärakennuttamiseen tarkoitetut seitsemän tonttia sijaitsevat niin ikään Vuoreksessa.

Hakuaikana jätettiin 26 hakemusta, joista 17 kohdistui Kaupin tontteihin, viisi Ikurin tonttiin, yksi Vuoreksen tonttiin ja kolme ryhmärakennuttamistontteihin.

Hakuohjeissa kerrottiin, että Vuoreksen Isokuusen Harjanteen alueella oleva tontti on tarkoitettu erityisesti puurakentamiseen. Tontilla edellytetään, että rakennusten kantavan rungon ja julkisivujen tulee olla pääsääntöisesti puuta (pois lukien kellarirakenteet, maanvastaiset rakenteet, väestönsuojat ja tarkoituksenmukaiset jäykistävät rakenteet, kuten hissikuilut).

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) olevaan tonttiin 837-327-7693-1 kohdistui yksi hakemus. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Suomen Puukerrostalot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun.

Tontille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja varata tontti Suomen Puukerrostalot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun hankkeen suunnittelua varten 1.5.2019 alkaen.

Tontin 837-327-7693-1 pinta-ala on 4 942 m² ja rakennusoikeus 7 600 k-m². Tontille voi rakentaa viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 66 880 euroa (pääoma-arvo 1 672 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi

perusvuokraksi 3 433,26 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 220 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä on tarkoitus allekirjoittaa osakekauppakirja, jolla kaupunki myy Vuores Palvelu Oy:n osakkeita yhtiölle. Osakekaupan yhteydessä allekirjoitetaan myös erillinen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja yhtiön välinen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskeva sopimus. Sopimuksella liitytään Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon sekä sovitaan siitä, kuinka Vuores Palvelu Oy:n kilpailuttamat kiinteistöjen hoitoon liittyvät palvelut ovat käytettävissä.

Todettakoon vielä, että Vuoreksen keskeisille korttelialueille rakennetaan nykyaikainen jätteiden imukeräykseen tarkoitettu putkijärjestelmä. Järjestelmällä on tarkoitus kerätä keskeisiltä alueilta alipaineella neljää eri jätelajiketta keskitettyyn keräyspisteeseen. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän sekä siihen liittyvän toiminnan kokonaisuudessaan toteuttaa Pirkan Putkikeräys Oy, jonka yhtiön Pirkanmaan Jätehuolto Oy on perustanut juuri tätä toimintaa varten. Tähän liittyen tarkoituksena on, että ko. korttelialueiden kiinteistöt tulevat putkiyhtiön osakkaiksi. Tontin luovutuksen yhteydessä kukin kiinteistö lunastaa putkiyhtiön osakkeita tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen sekä siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrimäärien suhteessa ja allekirjoittaa putkiyhtiön sekä vuokramiehen väliset tarvittavat osakas- ja liityntäsopimukset sekä maksaa liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Tässä vaiheessa tontti 837-327-7693-1 tulisi varata Suomen Puukerrostalot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2019 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.10.2019 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 2 786 euroa kuukaudessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta. Laaturyhmän hyväksynnästä laaditaan muistio, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Tontinkäyttösuunnitelmat on syytä toimittaa laaturyhmän käsiteltäväksi hyvissä ajoin, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta.

Tiedoksi

Suomen Puukerrostalot Oy/Teppo Laurila, Vuores Palvelu Oy/Reetta Hynynen, Pirkan Putkikeräys Oy/Jarkko Nissinen, Pauli Välimäki, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

§ 64

Oikaisuvaatimus koskien asuntotontin 837-301-727-9 vuokra-ajan jatkamista

TRE:1071/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256 etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Tontin 837-301-727-9 vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy 30.4.2019. Kiinteistöjohtajan 8.2.2019 §:ssä 186 tekemän päätöksen perusteella tontin vuokra-aikaa on jatkettu 1.5.2019 - 30.4.2069 uusituin vuokraehdoin. Tontin uudeksi perusvuokraksi on vahvistettu 159,08 euroa vuodessa, jolloin tämänhetkinen vuosivuokra on 3 097 euroa.

Tontin vuokralaiset ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen tontin 837-301-727-9 vuokra-ajan jatkamista koskevasta kiinteistöjohtajan päätöksestä. Oikaisuvaatimuksen mukaan tontin pensasaidan vieressä, noin seitsemän metrin päässä katualueesta on kolme sähkölaitoksen sähkökaappia. Kaapit on sijoitettu niin, että ne ovat kiinni pensasaidassa. Vuokralaisten mielestä vuokran määrittelyssä olisi pitänyt ottaa huomioon tontin alueelle sijoitetut sähkökaapit, joiden johdosta osaa tontista ei pysty käyttämään omiin tarpeisiin.

Tontin vuokran perusteena olevan pääoma-arvon määityksessä on Tampereen kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § 77 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018 - 2021 mukaisesti otettu huomioon tontin sijainti (etäisyys keskustasta), pinta-ala ja rakennusoikeus sekä alueen aiempi hinnoittelu.

Alueella voimassa olevan asemakaavan nro 7800 mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin katualueisiin rajoittuvat alueet on kaavassa osoitettu merkinnällä "Istutettava alueen osa". Tontin alueelle pensasaidan viereen sijoitetut sähkökaapit eivät sinällään estä alueen käyttöä kaavassa osoitetulla tavalla. Sijoitetuista sähkökaapeista

tulee olla yhteydessä sähkölaitokseen, tontin vuokran määräytymiseen niillä ei ole vaikutusta.

Lausunnot

Lakimies Patricia Nikko:

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen

Vuokra-ajan jatkamista ja vuosivuokran vahvistamista koskeva päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Vuokralaiset, Patricia Nikko

§ 65

Tonttien varaaminen Tarasten alueelta Fortum Waste Solutions Oy:lle

TRE:2659/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Pasi Kamppari, puh. 040 779 5615, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Muodostettavat tontit 837-81-8301-3 ja 837-81-8302-7 varataan Fortum Waste Solutions Oy:lle 1.5.2019 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontit vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, kuitenkin enintään 30.4.2020 asti.

Tontille 837-81-8301-3 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 774,13 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 34 560 euroa) ja vuokraajaksi 30 vuotta. Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja. Varausaikana tontista 837-81-8301-3 peritään vuokraa 1 440 euroa kuukaudessa.

Tontille 837-81-8302-7 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 035,94 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 39 660 euroa) ja vuokraajaksi 30 vuotta. Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja. Varausaikana tontista 837-81-8302-7 peritään vuokraa 1 653 euroa kuukaudessa.

Fortum Waste Solutions Oy valtuutetaan hakemaan hankkeelle tarvittavat viranomaisluvut (ympäristölupa, poikkeamislupa, rakennuslupa) varausaikana. Fortum Waste Solutions Oy vastaa kaikista lupaprosesseihin liittyvistä kustannuksista ja velvoitteista.

Perustelut

Fortum Waste Solutions Oy (y-tunnus 0350017-4) on pyytänyt saada varata muodostettavat tontit 837-81-8301-3 ja 837-81-8302-7 Tarasten alueelta Hyötyvoimankadun varrelta.

Tontti 837-81-8301-3

- Pinta-ala 44 308 m²
- Rakennusoikeus 22 154 k-m²
- Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus TJ-1 (teollisuus-, varasto- ja jätteenkäsittelyrakennusten korttelialue)

Tontti 837-81-8302-7

- Pinta-ala 50 851 m²
- Rakennusoikeus 25 425 k-m²
- Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus T (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue)

Tonteille on suunniteltu toteutettavaksi materiaalien kierrätyskeskus. Alueella tultaisiin käsittelemään useita erityyppisiä jättejakeita ja toimintaa on tarkoitus laajentaa vaiheittain. Suunniteltu materiaalien käsittely on ympäristöluvanvaraista toimintaa.

Tonttien välissä on asemakaavassa osoitettu Laitakorvenkatu-niminen katualue. Katuyhteyttä ei ole toteutettu. Hankkeen myötä tavoitellaan, ettei katuyhteyttä ole tarvetta rakentaa ja katualue voitaisiin myöhemmässä vaiheessa asemakaavamuutoksella osoittaa korttelialueisiin kuuluvaksi.

Tonteille 837-81-8301-3 ja 837-81-8302-7 tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot maapolitiikan linjausten mukaisesti ja varata tontit Fortum Waste Solutions Oy:lle hankkeen tarkempaa suunnittelua ja tarvittavia lupaprosesseja varten 1.5.2019 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.4.2020 asti. Varausajan kuluessa tonteista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varusajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta.

Ottaen huomioon tonttien sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät olisi tontin 837-81-8301-3 tämänhetkinen vuosivuokra 34 560 euroa (pääoma-arvo 576 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 1 774,13 euroa vuodessa.

Tontin 837-81-8302-7 tämänhetkinen vuosivuokra olisi 39 660 euroa (pääoma-arvo 661 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 2 035,94 euroa vuodessa.

Hinnoittelussa on käytetty 13 euron neliömetriarvoa ja kuuden prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018). Vuokraajan tulisi olla 30 vuotta.

Tiedoksi

Fortum Waste Solutions Oy, Timo Antikainen, Virpi Ekholm, Heli Toukonieniemi, maanvuokrat

§ 66

LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjasta ilmeneviä päätöksiä ei oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunnalle on saapunut liitteessä mainitut viranhaltijapäätökset:

Asuntorahoitussihteeri

§ 17 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 22.03.2019

§ 18 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 01.04.2019

§ 20 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 10.04.2019

Kiinteistöjohtaja

§ 302 Etelä-Hervannan koulun ja päiväkodin pää- ja arkkitehtisuunnittelu, 02.04.2019

§ 267 Kommentti ELY-keskukselle vastineeseen Hupakankorven luonnonsuojelualueen hakemukseen, 19.03.2019

§ 268 Omakotitontin 837-327-7738-4 myyminen, 19.03.2019

§ 269 Yritystontin 837-75-6234-3 vuokrasopimuksen muuttaminen , 19.03.2019

§ 271 Suostumuksen antaminen Tilaomaisuuden hallinnalle alueen edelleen vuokraamiseen , 19.03.2019

§ 273 Alueen vuokraaminen tontilta 837-125-665-9 TEGS Finland Oy:lle, 25.03.2019

§ 274 Omakotitontin 837-327-7738-6 vuokraaminen, 25.03.2019

§ 275 Omakotitontin 837-327-7738-13 vuokraaminen, 25.03.2019

§ 276 Omakotitontin 837-327-7738-7 vuokraaminen, 25.03.2019

§ 277 Omakotitontin 837-327-7738-10 vuokraaminen, 25.03.2019

§ 280 Vuores Palvelu Oy:n osakkeiden kauppakirjan ja palvelusopimuksen hyväksyminen , 25.03.2019

§ 281 Niihaman vesihiihtokeskuksen tilalla 837-589-7-57 sijaitsevan vuokrasopimuksen jatkaminen, 25.03.2019

§ 282 Tontin 837-225-2072-2 vuokra-ajan jatkaminen, 25.03.2019

§ 283 Vuoreksessa sijaitsevan rakentamattoman tontin puolikkaan vuokraoikeuden kaupan hyväksyminen, 25.03.2019

§ 285 Määräalan vuokraaminen telelaitesuojaa varten tontilta 837-129-824-2 Telia Finland Oy:lle, 25.03.2019

§ 286 Vuores Palvelu Oy:n osakkeiden kauppakirjan ja palvelusopimuksen hyväksyminen , 29.03.2019

-
- § 287 Ennakkolausunto etuosto-oikeuden käyttämisestä kiinteistökaupassa, 29.03.2019
- § 288 Tontin 837-237-3830-9 vuokra-ajan jatkaminen, 29.03.2019
- § 289 Omakotitontin 837-327-7739-7 vuokraaminen, 29.03.2019
- § 291 Omakotitontin 837-224-7426-5 vuokraaminen, 01.04.2019
- § 292 Omakotitontin 837-327-7739-6 vuokraaminen, 01.04.2019
- § 293 Omakotitontin 837-327-7740-6 vuokraaminen, 01.04.2019
- § 294 Yritystontin 837-330-6120-13 myyminen , 01.04.2019
- § 297 Asuntotontin 837-327-7727-9 (Vuores) vuokraaminen, 01.04.2019
- § 299 Luovutusehtojen vahvistaminen pysäköintitontille 837-65-7166-3 ja tontin vuokraaminen , 01.04.2019
- § 305 Kauppahallin myymälöitä nrot 131 ja 133 koskevan vuokrasopimuksen irtisanominen, 09.04.2019
- § 306 Vuokrasopimuksen uudistaminen Kaupin johtokeskuksessa - Intelligent Traffic Management Finland Oy, 09.04.2019
- § 307 Louhela-nimisen tilan ostaminen Mandatum Life Vuokratontit I Ky: ltä, 09.04.2019
- § 308 Valtuutus Vuoreksen asumispalveluyksikön asukkaiden vuokrasopimusten allekirjoittamiseksi, 09.04.2019
- § 309 Maanalaisen pysäköintialueen vuokraaminen Tampereen Rantakylän Parkki Oy:lle, 09.04.2019
- § 311 Valtuutuksen antaminen Kalkun asumispalveluyksikön asukkaiden vuokrasopimusten allekirjoittamiseksi, 09.04.2019
- § 328 Omakotitontin 837-327-7740-3 vuokraaminen, 09.04.2019
- § 329 Ennakkolausunto etuosto-oikeuden käyttämisestä kiinteistökaupassa, 09.04.2019
- § 330 Asuntotontin 837-224-7429-7 (Haukiluoma) varausajan jatkaminen, 09.04.2019
- § 331 Tontin 837-301-731-8 vuokra-ajan jatkaminen, 09.04.2019

Kunnallisvalitus

§64

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa muutosta hakea se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen, kuntayhtymän jäsenkunta ja sen jäsen sekä kuntien yhteisen toimielimen osallinen kunta ja sen jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 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.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava
- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta

- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Muutoksenhakukielto

§50, §51, §52, §53, §55, §66

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (Kuntal 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhalti-jayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)

Oikaisuvaatimus

§54, §56, §57, §58, §59, §60, §61, §62, §63, §65

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
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla 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, 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 ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.