

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Aika 25.03.2020, klo 16:00 - 17:12

Paikka Kaupunginhallituksen istuntosali

Käsitellyt asiat

- § 28 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 29 **Pöytäkirjan tarkastus**
- § 30 **Läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen**
- § 31 **Ajankohtaiskatsaus**
- § 32 **Olkahisen koulun uudisrakennus ja päiväkodin perusparannus - hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus**
- § 33 **Vellamon päiväkodin perusparannuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma**
- § 34 **Kaupunginarkiston tarveselvitys**
- § 35 **Keskusvirastotalon laajennuksen ja perusparannuksen tarveselvitys**
- § 36 **Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2021**
- § 37 **Yritystontin 837-117-303-1 vuokra-ajan jatkaminen**
- § 38 **Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-818-1 (Kaleva) vuokra-ajan jatkaminen**
- § 39 **Asunto-oy. Sammonkatu 39 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-819-1 (Kaleva) vuokra-ajan jatkaminen**
- § 40 **Tampereen Vuokra-asunnot Oy -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-821-1 (Kaleva) vuokra-ajan jatkaminen**
- § 41 **Asunto Oy Sampsankontu -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-827-1 (Kaleva) vuokra-ajan jatkaminen**
- § 42 **Oikaisuvaatimus Asunto Oy Ahlmannintie 6 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-123-530-41 vuokra-ajan jatkamisesta**

Lisäpykälät

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Saapuvilla olleet jäsenet

Stenhäll Jaakko, puheenjohtaja
Eskelinen Riina-Eveliina, etäyhteydellä
Harmaala Sonja, etäyhteydellä
Ivanoff Antti, etäyhteydellä
Koskinen Markus, etäyhteydellä
Lind Elina, etäyhteydellä
Lindfors Juhapekka, etäyhteydellä
Lindvall Oscar, etäyhteydellä
Lyytikäinen Riitta, etäyhteydellä
Oksanen Lasse
Pohjola Tuula, etäyhteydellä
Silius-Haouari Nina

Muut saapuvilla olleet

Sandström Hanna, hallintosihteeri, sihteeri
Lindell Raija, etäyhteydellä, viestintäpäällikkö
Rantanen Teppo, etäyhteydellä, johtaja, esittelijä
Vehmaanperä Karoliina, hallintosihteeri
Mäenpää Juho, etäyhteydellä, nuorisovaltuutettu
Ekholm Virpi, etäyhteydellä, kiinteistöjohtaja

Poissa

Hanhilahti Vilhartti, 1. varapuheenjohtaja
Sasi Ilkka, kaupunginhallituksen edustaja

Allekirjoitukset

Jaakko Stenhäll
Puheenjohtaja

Hanna Sandström
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Sonja Harmaala

Riitta Lyytikäinen
§:t 28-33 ja 36-43

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Juhapekka
Lindfors
§:t 34-35

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 31.3.2020 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi
31.03.2020

Hanna Sandström, pöytäkirjanpitäjä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 28

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Ylimääräisen asian ottaminen käsiteltäväksi

Lautakunta päätti yksimielisesti ottaa käsiteltäväksi seuraavan lisäesityslistalla olevan asian:

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus.

Perustelut

Mahdollistettu osallistuminen sähköiseen kokoukseen yhtäläisin näkö- ja äänyhteyksin kuntalain 99 §:n ja hallintosäännön 120 §:n mukaan Selman kokoustyötilalla ja Teams-kokouksella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 29

Pöytäkirjan tarkastus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Sonja Harmaala ja Riitta Lyytikäinen (varalle Juhapekka Lindfors).

Perustelut

Pöytäkirja on tarkastettavana ja sähköisesti allekirjoitettavana viimeistään maanantaina 30.03.2020.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 30

Läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen

Päätös

Päästöehdotus hyväksyttiin.

Päästöehdotus oli

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus hallintosihteerille Karoliina Vehmaanperälle koko kokouksen ajaksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 31

Ajankohtaiskatsaus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Merkitään tiedoksi.

Perustelut

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnalle ajankohtaisiin asioihin:

- Yhteenveto syksyn 2019 pientalotonttien hakijoille tehdyn kyselyn tuloksista ja suosituimmista tonteista (kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm)
- Elyn päätökset luonnonsuojelualueiden perustamisesta: Hevoshaka, Pikkuhaka ja Hupakonojanpuisto (kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm)
- Koronaepidemian vaikutukset asunto- ja kiinteistölautakunnan tehtäväalueeseen (kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 32

Olkahisen koulun uudisrakennus ja päiväkodin perusparannus -hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

TRE:7853/10.03.06/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Hankeinsinööri Satu Lahdensivu, puh. 040 637 3889
ja rakennuttamispäällikkö Jukka Kauppinen, puh. 050 321 0355, etunimi.
sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Olkahisen koulun uudisrakennus ja päiväkodin perusparannus –
hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus hyväksytään.

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

Kokouskäsitely

Esittelijä teki seuraavan lisäyksen perustelutekstiin "Hankkeen määräraha on 11 400 000 euroa. Tampereen kaupungin toteutuskustannukset ovat 12 387 000 euroa ja kustannusten nousu määrärahaan verrattuna on ollut 987 000 euroa. Määrärahan ylitys 8,7% on talousarvion sitovuussääntöjen puitteissa lautakunnan hyväksymisrajan sisällä. Määrärahan ylitys voidaan kattaa tiedossa olevista käyttämättä jäävistä määrärahoista. Hankkeelle on vuoden 2020 talousarviossa hyväksytty määräraha 6 500 000 euroa sekä siirtomääräraha 2 733 000 euroa ja vuoden 2021 taloussuunnitelmassa 4 900 000 euroa. Hankkeelle on näin yhteensä varattu tällä hetkellä 14 133 000 euroa. Vuoden 2021 talousarviovalmistelussa huomioidaan määrärahavaraus hankkeen toteutussuunnitelmaa vastaavaksi."

Puheenjohtaja totesi näin korjatun esityksen olevan asian käsittelyn pohjana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Perustelut

Sivistys- ja kulttuurilautakunta hyväksyi Olkahisen koulun ja päiväkodin tarveselvityksen 22.2.2018. Hankesuunnitelma on hyväksytty Asunto- ja kiinteistölautakunnassa 19.12.2018. Toteutussuunnittelu on tehty hankesuunnitelman pohjalta.

Uusi koulu on mitoitettu 300:lle 1-6 -luokan oppilaalle, sisältäen myös kaksi esiopetusryhmää. Päiväkodissa on neljä ryhmää, yhteensä noin 80 lasta. Lisäksi koulurakennukseen tulee tilat Pirkanmaan Voimia Oy:lle sekä kouluterveydenhuollolle. Koulurakennus on 2-kerroksinen ja lisäksi kellarikerroksessa sijaitsee väestönsuojassa olevat sosiaalitytöt. Koulun aula/ruokasali sekä liikuntatilat ovat rajattavissa iltakäyttöön. Päiväkodista on esteetön sisäyhteys koulurakennukseen.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Tilatakomo Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana.

Pohjarakennesuunnittelusta vastasi Taratest Oy, LVIA-suunnittelusta LVI-Insinööritoimisto Sol-Air Oy, sähkösuunnittelusta Ramboll Finland Oy ja rakenne- ja akustiikkasuunnittelusta A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

Hankkeen rakennuttamisesta on vastannut 19.12.2018 alkaen Tampereen Tilapalvelut Oy. Projektipäällikkönä on toiminut Satu Lahdensivu. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa huhtikuussa 2020 ja valmistua syyskuussa 2021 siten, että rakennus on otettavissa käyttöön lokakuussa 2021.

Rakennus- ja talotekniikkaurakat kilpailutettiin EU-hankintamenettelyn mukaisina avoimina hankintakyselyinä tammi-helmikuussa 2020. Hinnaltaan halvimman hyväksyttävän tarjouksen rakennustöistä teki Lujatalo Oy, IV-töistä Lahden LVI-talo Oy, putkitöistä Consti Talotekniikka Oy ja sähkötöistä Epilän sähkökone Oy.

Hankesuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio oli yhteensä 11.8 miljoonaa euroa. Toteutussuunnitelman hankinta-arvoerittelyn mukaisesti toteutuskustannukset ovat yhteensä 12.500.000 euroa, josta Pirkanmaan Voimia Oy:n keittiölaitteiden osuus on 113.000 euroa. Kustannusten nousu selittyy yleisen kustannustason nousulla sekä rakentamisen määräysten ja ohjeistuksen tiukentumisella. Kohteessa on akustisesti vaativia tiloja. Lisäksi talotekniikan puolella IV-konehuoneiden laajuus kasvoi sekä tonttivesijohto ja valokuitulinjat rakennetaan uudestaan.

Hankkeen määräraha on 11 400 000 euroa. Tampereen kaupungin toteutuskustannukset ovat 12 387 000 euroa ja kustannusten nousu määrärahaan verrattuna on ollut 987 000 euroa. Määrärahan ylitys 8,7% on talousarvion sitovuussääntöjen puitteissa lautakunnan hyväksymisrajan sisällä.

Määrärahan ylitys voidaan kattaa tiedossa olevista käyttämättä jäävistä määrärahoista. Hankkeelle on vuoden 2020 talousarviossa hyväksytty

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

määräraha 6 500 000 euroa sekä siirtomääräraha 2 733 000 euroa ja vuoden 2021 taloussuunnitelmassa 4 900 000 euroa. Hankkeelle on näin yhteensä varattu tällä hetkellä 14 133 000 euroa. Vuoden 2021 talousarviovalmistelussa huomioidaan määrärahavaraus hankkeen toteutussuunnitelmaa vastaavaksi.

Tampereen Tilapalvelut Oy jatkaa kaupungin ja yhtiön välisen palvelu- ja yhteistyösopimuksen perusteella Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksen tuottamaa palveluliiketoimintaa. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan osapuolten kesken toteutussopimus, joka on päätöksen liitteenä.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Anni Andrejeff, Jarmo Viljakka, Pia Mikkola, Ville Raatikainen, Elina Kalliohaka, Simo Turtiainen, Anne K. Mäkinen, sisäinen tarkastus, tilapalvelut.kirjaamo@tampere.fi

Liitteet

- 1 Liite Akila 25.3.2020 Olkahisen koulu ja päiväkotitoimitus
- 2 Liite Akila 25.3.2020 Olkahisen koulu ja päiväkotitoimitus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 33

Vellamon päiväkodin perusparannuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma

TRE:1732/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Arto Huovila, puh. 040 642 7519, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Vellamon päiväkodin hankesuunnitelmaan liittyvän kustannusarvion pohjalta perusparannus määritellään isoksi investoinniksi, joka edellyttää lautakunnan hyväksynnän.

Vellamon päiväkodin perusparannuksen tarveselvitys merkitään tiedoksi ja hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Perustelut

Vellamon päiväkoti sijaitsee Tammelan kaupunginosassa osoitteessa Aaltosenkatu 37, 33500 Tampere. Kiinteistötunnus on 837-116-289-2. Etäisyys Keskustorilta on noin 1,2 km. Rakennus on valmistunut vuonna 1989. Sitä ei ole perusparannettu aiemmin.

Vellamon päiväkoti on olennainen osa keskustan alueen palveluverkkoa. Väestösuunnitteen mukaan Kaleva-Tammela alueella päivähoitoikäisten lasten määrä kasvaa reilusti tulevina vuosina. Lisäksi keskustan alueen päiväkodit palvelevat myös muiden alueiden perheitä. Perusparannus mahdollistaa rakennuksen tilojen käytön nykyisessä muodossaan. Tässä hankkeessa tarveselvitys ja hankesuunnitelma on yhdistetty. Kohteessa ei tulla tekemään tilamuutoksia, jotka vaatisivat hankesuunnitelmatasoista jatkosuunnittelua. Tämän tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen siirrytään suoraan toteutus suunnitteluvaiheeseen.

Tilan tarve

Päiväkoti toimii tällä hetkellä vuoropäiväkotina. Perusparannuksen alkaessa vuorohoito siirtyy Pellervon päiväkotiin ja sen valmistuttua päiväkoti toimii normaalina päiväaikaan palvelevana päiväkotina, jolloin päiväkotiryhmiä on 3 ja hoitopaikkoja noin 60. Henkilökuntaa rakennuksessa tulee olemaan noin 12 henkilöä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 703 hym². Rakennuksen vuokran maksun perusteena oleva huoneistoala on 755 htm².

Aikataulu

Rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi kesäkuussa 2021 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2022. Käyttöönotto on elokuussa 2022. Päiväkotitoiminta siirtyy lähialueen muihin päiväkoteihin perusparannuksen ajaksi. Päivähoitopaikkoja voidaan osoittaa Kalevanharjun ja Hippoksen päiväkodeista.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Vellamon päiväkoti sijaitsee keskeisesti Tammelan alueella. Päiväkodille osoitetun tontin osa on määritelty rasiteluonteisella sopimuksella, jossa päiväkodin hallinnoima osuus tontista on 1521 m². Tonttia rajaa etelässä Vellamonkatu ja pohjoisessa Ilmarinkatu. Asiakasautopaikat sijaitsevat Vellamonkadulla. Keittiön huolto-ovi avautuu Vellamonkadulle.

Leikkihiha sijoittuu päiväkodin ja läheisen kerrostalon pihan puolelle. Pihan rakenteet uusitaan leikkihihan ja siihen liittyvien liikenneväylien osalta. Leikkihihalla pinnoitteet toteutetaan suunnitteluohjeen mukaisesti. Pintoina käytetään sidottuja materiaaleja, vältetään irtohiekan käyttöä. Leikkihiha aidataan ja varustellaan suunnitteluohjeen mukaisesti. Leikkihihan koko on noin 700 m², eli noin 11,6 m²/lapsi.

Tontille sijoitetaan katettuja polkupyöräpaikkoja ja runkolukittavia polkupyöräpaikkoja 15 kpl. Päiväkoti on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Päiväkoti ja sen piha-alueet eivät sijaitse melualueella.

Asemakaava on vuodelta 2004. Kaavamääräys on AKS-5 (Asuinkerrostalojen korttelialue vanhusten asumistarkoituksia varten). Asemakaavassa on lisäksi osoitettu rakennusoikeutta päiväkodille 950 kem², josta käytetty yhteensä 842 kem².

Tontilla on autopaikkoja 18 kpl, joista 2 kpl on osoitettu päiväkodin käyttöön. Asiakaspysäköinti sijoittuu kadun varteen. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla. Perusparannus vaatii rakennusluvan.

Tilojen perusjärjestys säilyy pääosin ennallaan. Tehtäviä tilamuutoksia ovat:

- Sosiaalitulojen toiminnallisuutta parannetaan tilamuutoksilla. Lisätään yksi wc.
- Hoitoryhmien wc-tilojen toiminnallisuutta parannetaan.
- Salin liukuovet puretaan ja tilalle laitetaan pariovet. Salin varustus tarkistetaan.
- Keittiön kalusteet ja varusteet uudistetaan.
- Kaikki tilapinnat uudistetaan.
- Kaikki kalusteet ja varusteet uusitaan, lukuun ottamatta kaappisänkyjä, jotka irrotetaan työmaan ajaksi ja asennetaan takaisin.
- Yläpohjan rakenteet uusitaan ilma- ja lämpövuotojen vähentämiseksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- Ikkunat uusitaan.
- Rakennukseen muodostetaan kaksi palo-osastoa.
- Vesikatto uusitaan.
- Sähköjärjestelmät uusitaan.
- Ilmanvaihtojärjestelmät uusitaan.

Hankesuunnittelun myötä on ilmennyt päiväkodin oletettua laajempi perusparannustarve. Vellamon päiväkodin hankesuunnitelmaan liittyvän kustannusarvion pohjalta perusparannus määritellään isoksi investoinniksi.

Muutos- ja korjaustyöt toteutetaan siten, että rakennuksen tilat ja kunto vastaavat valmistuttuaan nykyaikaista päiväkotikäyttöä. Kaikki ongelmia aiheuttavat tai vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät poistetaan tai korjataan toimimaan oikein. Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin uusinta rakennus- ja päiväkotien suunnitteluohjetta sekä hankintarajataulukkoa.

Teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko hankkeen elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset. Energiatohokkuutta parannetaan varustamalla ilmastointijärjestelmä tehokkailla korkean hyötysuhteen LTO-laitteilla. Lisäksi ilmastointikoneiden järkevällä palvelualuejaolla ja ohjauksella varmistetaan koneiden käynti todellisen käyttötilanteen ja -tarpeen mukaan. Energiatohokkuuden tavoitetasoksi asetetaan energiatohokkuusluokka C, joka pyritään saavuttamaan, mikäli se on taloudellisesti kannattavaa.

Investointi- ja käyttökustannukset

Esiselvitysten ja tehtyjen alustavien suunnitelmien perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty kustannusarvioon 1.972.000 €. Keittiön laitteet ovat palveluntuottajan oma investointi. Ne kuitenkin kilpailutetaan osana kokonaisurakkaa ja laitehankinnan lisäksi Voimia osallistuu rakennuttamis- ja rakennuskustannuksiin keittiön osalta. Keittiölaitteiden kustannusarvio on noin 35.000 € (alv 0%), arvio sisältää myös rakennuttamis- ja rakentamisen kustannukset.

Rakentamisen aiheuttama pääomavuokra on 138.040 €/v (15,23 €/m²/kk), nykyinen pääomavuokra 81.287 €/v (8,97 €/m²/kk), kiinteistöhoitovuokra 22.744 €/v (2,51 €/m²/kk), kunnossapitovuokra 8.699 €/v (0,96 €/m²/kk) ja tontinvuokra 7.690 €/v (0,85 €/m²/kk). Vuokra on yhteensä 258.459 €/v. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: kasvatuspalvelut (varhaiskasvatus) 241.921 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy 16.538 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Toiminnan kustannukset

Päiväkodin kapasiteetti ei kasva perusparannuksen myötä. Varhaiskasvatusta pystytään jatkossa tarjoamaan noin 60 lapselle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Henkilöstökustannukset ovat vuodessa noin 320.000 € ja aineet, tarvikkeet ja tavarat 7.920 € (132 €/lapsi/vuosi) sekä muut kustannukset 13.360 € (167 €/lapsi/vuosi).

Vuoden 2022 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida uusien kalustusteiden kustannukset, jotka ovat enintään 150.000 €. Uusien tilojen varustamiseen tarvittavat kustannukset lasketaan lapsimäärän mukaan (60 lasta * 2.500 €). Summasta 40 % (60.000 €) on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 60 % (90.000 €) on varaus käyttötalouteen, sisältää mm. tarvittavat ICT-hankinnat. Tässä hankkeessa tarvitaan ensikertaisen kalustamisen (irtokalusteet) kustannukset, jotta uusi yksikkö saadaan kalustettua.

Pirkanmaan Voimia Oy:n arvion mukaan ateriapalvelukustannukset on noin 90.000 €/vuosi. Puhtauspalveluiden kustannus (3,72 €/m²) on n. 29.000 €/vuosi.

Lapsivaikutusten arviointi

Terveys: Vellamon päiväkodin perusparannus mahdollistaa alueen lapsille terveellisen ja turvallisen oppimisympäristön.

Turvallisuus ja liikkuminen: Kevyen liikenteen yhteydet päiväkodille ovat kohtuullisen hyvät. Mahdollistetaan päiväkotiin kulkeminen myös polkupyörillä, perusparannuksen yhteydessä polkupyöräpaikkoja sijoitetaan tontille 15 kpl. Kulkureitti pysäköintialueelta suunnitellaan turvalliseksi ja huolehditaan, että pyöräily- ja huoltoliikenne eivät aiheuta riskiä.

Arjen sujuvuus: Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia lasten ja perheiden arjen sujumiseen, kun päivähoito pystytään tarjoamaan lähipalveluna alueen lapsille.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, Petri Peltonen, Kirsi Lahtinen, Jari Ikola, Leena Vekara, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Antti Lakka, Tero Keisu

Liitteet

1 Liite Akila 25.3.2020 Vellamon päiväkotitarveselvitys ja hankesuunnitelma

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 34

Kaupunginarkiston tarveselvitys

TRE:557/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Hallintopäällikkö Heli Turunen, puh. 050 342 0652, hankearkkitehti Kirsti Hankela, puh. 0400 970 629, asiakirjahallintopäällikkö Saija Kirkkola, puh. 040 801 6120, etunimi.sukunimi@tampere.fi sekä hankearkkitehti Minna Tuominen, puh. 041 730 0384, etunimi.h.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Merkitään kaupunginarkiston tarveselvitys tiedoksi.

Kohteen toteutus vuokrakohteena tai vaihtoehtoisesti kaupungin omaan taseeseen arvioidaan vuoden 2021 talousarviovalmistelun yhteydessä.

Kokouskäsitely

Riitta Lyytikäinen poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Tampereen kaupungin konsernihallinnon asiakirjahallinto vastaa kaupungin pysyvästi säilytettävistä aineistoista. Aineistoissa on kyse asiakirjallisesta kansallisesta kulttuuriperinnöstä. Aineistot talletetaan kaupunginarkistoon, joka huolehtii niistä ja palvelee asiakkaita sekä tutkijoita heidän tietotarpeissaan. Asiakirjahallinnon tehtävät ja vastuut perustuvat arkistolain ja kuntalain määräyksiin.

Kaupunginarkisto sijaitsee keskusvirastotalon kellarikerroksessa osoitteessa Aleksis Kiven katu 14 – 16, kaupunkiympäristön palvelualueen arkisto (Kake-arkisto) virastotalo Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 ja sosiaali- ja terveystieteiden sekä sivistyspalveluiden arkisto (Hypa-arkisto) Sarviksen kiinteistössä Hatanpäällä osoitteessa Hatanpäänkatu 3. Palvelualuearkistot vastaavat palvelualueiden määräjän säilytettävistä aineistoista.

Keskusvirastotalon ja virastotalo Frenckellin virastotoiminnat halutaan yhdistää samaan rakennukseen keskusvirastotalon tontille, mikä edellyttää liki 50-vuotiaan rakennuksen laajentamista ja perusparantamista. Frenckell aiotaan myydä eikä keskusvirastotalon

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

laajennus- ja perusparannushankkeeseen ole osoitettu tiloja arkistolle, vaan arkisto on sijoitettava muualle.

Virastotalon kellari on nykyisiltä ratkaisuiltaan arkistotilamääräysten vastainen ja arkistokäyttöön soveltumaton. Tilat ovat ahtaat ja toiminnallisesti epätarkoituksenmukaiset. Keskusvirastotalolta ei ole yrityksistä huolimatta pystytty järjestämään kaupunginarkistolle arkistokelpoista lisätilaa, joka on johtanut siihen, että palvelualueilta ei ole pystytty ottamaan vastaan kaikkea kaupunginarkistoon kuuluvaa aineistoa. Tämä puolestaan on johtanut tilaongelmiin palvelualueilla. Frenckellissä sijaitsevan Kake-arkiston tilakysymys tulee ratkaistavaksi joka tapauksessa Frenckellin myynnin myötä. Kaupungin olemassa oleviin arkistotiloihin Kake-arkiston aineistot (2.000 hyllymetriä) eivät mahdu.

Arkiston tilaongelman ratkaisuksi on tutkittu sekä olemassa ja rakenteilla olevia vuokratiloja eri puolilta kaupunkia että uudisrakentamisvaihtoehtoa kaupungin omistamalle tontille Hervannassa. Uudisrakennus osoittautui selvityksessä ainoaksi toteuttamiskelpoiseksi ratkaisuksi. Arkiston toiminta ei edellytä sijaintia kaupungin keskustassa, kunhan tilat ovat hyvien liikenneyhteyksien päässä ja sijainti on turvallinen.

Uusi arkistotila palvelee keskusvirastotalolla sijaitsevan kaupunginarkiston ja Frenckellissä sijaitsevan Kake-arkiston aineistojen pitkäaikaista ja pysyvää säilyttämistä. Pääosin potilastietoa ja sosiaalipalvelujen asiakasaineistoa säilyttävä Hypa-arkisto voi sijaita jatkossakin Sarviksella. Arkistoaineistot tulee siirtää kerralla suoraan tulevaan pysyvään sijaintipaikkaansa. Arkistojen siirto kestää useita kuukausia. Suoraan pysyviin tiloihin siirtymällä vältetään merkittävät siirtokustannukset, väistötilojen vuokramenot sekä vähennetään aineistojen mahdollista vaurioitumisriskiä. Arkiston tarvitsemille aineistomäärille on vaikeaa löytää väistötilaa, sillä senkin pitää täyttää arkistotilamääräykset.

Uudisrakennus

Uuden kaupunginarkiston sijaintipaikaksi on ehdolla Hervannassa sijaitseva 4.105 m² tontti osoitteessa Saavutustenkatu 1. Tontinkäyttösuunnitelma on tarveselvityksen liitteenä. Ajo tontille tapahtuu Saavutustenkadulta. Etäisyys linnuntietä on Keskustorilta noin 11 kilometriä ja lähimmältä tulevan raitiotien pysäkiltä 800 metriä ja bussin pysäkiltä 100 metriä. Tavoitteena on, että uusi rakennus on helposti tavoitettavissa julkisilla kulkuneuvoilla ja tontti mahdollistaa toimivan huoltopihan aineistojen kuljetuksiin sisään/ulos. Asemakaavan mukaan tontille tarvitaan noin 25 henkilöautopaikkaa (1 ap/100 kem²).

Tilan tarve

Arkistoaineistoa tulee käyttää, käsitellä, säilyttää ja järjestää lakeihin kirjattujen määräysten mukaisesti (perustuslaki, arkistolaki, julkisuuslaki). Koska kyseessä on erikoistila, on taloudellisesti ja toiminnallisesti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

järkevää keskittää arkistot. Kansallisarkisto määrää arkistotilojen vaatimuksista ja sillä on oikeus valvoa määräysten noudattamista ja arkistotilojen asianmukaisuutta.

Hankkeen koko on tarveselvityksen liitteenä olevan alustavan tilaohjelman mukaan 1.611 hyöty-m² ja 2 520 brutto-m². Kokoelmatilat jaetaan osastoihin arkistotilamääräysten mukaan. Kokoelmatiloihin (noin 1 200 hym²) tulee olla aineistokuljetuksille väljä esteetön yhteys piha-/lastausalueelta. Työtilat, tutkijatilat, sosiaalitalat ja asiakaspalvelutilat (411 hym²) voidaan ja tulee sijoittaa kokoelmatiloista erilleen, lyhyen sisäyhteyden päähän. Työ- ja asiakaspalvelutilat sijoitetaan ikkunallisiin tiloihin.

Investointi

Tilaohjelman ja tontinkäyttösuunnitelman perusteella uuden kaupunginarkiston investointikustannuksiksi on arvioitu noin 7,2 milj. euroa. Suunnitteluun ja rakentamiseen on varattava yhteensä noin 2,5 vuotta. Vuoden 2020 talousarvion talonrakennusohjelmassa kaupunginarkisto on suunniteltu toteutettavaksi vuokrauksella tai muulla rahoitusmallilla. Alustavasti on suunniteltu, että kaupunki kilpailuttaisi vuokranantajan, joka rahoittaisi ja rakennuttaisi hankkeen. Kaupunki tekisi vuokranantajan kanssa pitkäaikaisen, vähintään 25 vuoden vuokrasopimuksen. Kohteen luonteen vuoksi on tarkoituksenmukaista arvioida rahoitusmallia ja harkita myös kohteen toteuttamista kaupungin omaan taseeseen osoittamalla sille tarvittavat investointimäärärahat. Tämä harkinta ja mahdollinen esitys rahoitustavan muutoksesta tehdään vuoden 2021 talousarviovalmistelun yhteydessä.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Perusratkaisun lähtökohtana uudisrakennuksessa on toiminnallisuus, pitkäikäisyys sekä tilankäytön tehokkuus. Rakennus suunnitellaan mahdollisimman tehokkaaksi, turvalliseksi, arkistointiin ja asiakaspalveluun soveltuvaksi sekä riittävän aineistomäärän kasvun mahdollistavaksi. Henkilökuntatilat ovat kaikille yhteisiä, tuki- ja kokoontumistilat suunnitellaan esteettömäksi ja muuntojoustaviksi sekä kaikki tilat monikäyttöisiksi. Tarkempi suunnittelu alkaa hankesuunnitteluvaiheessa. Tilojen turvallisuuteen ja valvottavuuteen kiinnitetään huomiota. Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin rakennussuunnitteluohjetta, Kansallisarkiston arkistotilamääräystä ja asemakaavassa esitetyt määräykset huomioidaan jatkosuunnittelussa. Rakennuksen energiatehokkuustavoite on E=110.

Aikataulu

Aikataulun mukaan hankesuunnittelu käynnistyy heti tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen ja valmistuu syksyllä 2020. Toteutussuunnittelu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tapahtuu syksy 2020 - kevät 2021 välisenä aikana ja rakentaminen käynnistyy syksyllä 2021. Arkistorakennus valmistuu syksyllä 2022 ja käyttöönotto/muutto on talven 2022-2023 aikana.

Toiminnan kustannukset

Pääoma- ja ylläpitovuokra määräytyy vuokranantajan kilpailutuksen jälkeen. Hankkeesta aiheutuu suunnittelukustannuksia, jonkin verran ensikertaista kalustamista sekä arkistojen siirtokustannukset.

Tiedoksi

Heli Hirvelä, Virpi Ekholm, Kirsti Hankela, Minna Tuominen, Heli Turunen, Saija Kirkkola

Liitteet

1 Liite Akila 25.3.2020 Kaupunginarkiston tarveselvitys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 35

Keskusvirastotalon laajennuksen ja perusparannuksen tarveselvitys

TRE:620/10.03.07/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Kirsti Hankela, puh. 0400 970 629, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Keskusvirastotalon laajennuksen ja perusparannuksen tarveselvitys merkitään tiedoksi.

Hanke toteutetaan ensisijaisesti kiinteistöosakeyhtiömallilla, mutta valmistelussa tutkitaan myös muita toteutusvaihtoehtoja.

Kokouskäsitely

Riitta Lyytikäinen palasi kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Kaupunginhallituksen 6.3.2017 § 127 linjaamien hallintorakennusten tilankäytön periaatteiden mukaisesti on kaupungin hallinnon toimintoja keskitetty Frenckellin ja keskusvirastotalon tiloihin vuosien 2017-2019 aikana. Voimakatu 11 ja Naulakatu 2 kiinteistöjen käytöstä on tilajärjestelyiden ansiosta onnistuttu pääosin luopumaan ja näiltä osin tehostamistavoitteet on pääosin saavutettu. Lisäksi keväällä 2019 on käynnistetty Frenckellin myyntiprosessi. Hallintorakennusten tilankäytön tavoitteena jatkossa on keskittää nykyisen keskusvirastotalon ja Frenckellin henkilöstö keskusvirastotaloon.

Keskusvirastotalolle on laadittu tarveselvitys, jossa on tutkittu virastotalon uudistamismahdollisuuksia sekä toiminnallisten tavoitteiden että teknisten perusparannustarpeiden osalta. Tavoitteena on kasvattaa työpaikkamäärää niin, että jatkossa keskusvirastotalo olisi yli 800 työntekijän monitilatoimisto ja kaupunkilaisten eri kulkumuodoin helposti tavoitettava palvelupiste.

Hankkeen valmistuttua on tavoitteena keskittää kaupungin hallinto kokonaan virastokortteliin. Tarveselvityksessä esitetään laajennusta ja perusparannusta. Virastotalon perusparannus on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

pakollista, mutta myös kannattavaa, koska perusparannuksen investointikustannus on noin 2.300 euroa/brutto-m² ja vastaavankokoisen uudisrakennuksen noin 3.200 euroa/brutto-m².

Rakennushistoriallisesti arvokas keskusvirastotalo valtuustosalaineen sijaitsee Tampereen keskustassa hyvien liikenneyhteyksien varrella vahvistaen olemassaolollaan ja työpaikoillaan elinvoimaista keskustaa. Tarveselvityksessä esitetty tilaratkaisu edistää hyvää asiakaspalvelua kaupunkilaisille, viihtymistä, virkistäytymistä ja työhyvinvointia sekä työn tehokkuutta antaen mahdollisuuden yhteisöllisyyteen ja eristäytymiseen työn sitä vaatiessa. Tarkoituksena on avata keskusvirastotalon katutaso laajasti kaikkien kaupunkilaisten käyttöön sekä kasvattaa tilankäytön tehokkuutta myös ajallisesti. Tiloihin suunnitellaan asiakaspalvelupiste, ravintola, näyttelytilat sekä koulutus- ja kokouskeskus.

Virastotalo on rakennettu kahdessa vaiheessa, eteläpääty 1967 ja pohjoispääty 1975. Arkkitehtina toimi arkkitehti Aarne Ervi. Virastotaloa koskee asemakaava 8238 vuodelta 2009, jossa on sr-21 suojelumääräys. Rakennuksen laajuus on yhteensä 15.144 brm² ja 13.000 htm². Virastotalosta on vuoden 2018 aikana tehty kattavat talotekniset kuntoselvitykset. Virastotalon korkea osa täytyy perusparantaa, mutta huonokuntoinen matala osa purkaa.

Hankkeelle on asetettu seuraavat tavoitteet:

- tilankäyttöä tehostetaan niin, että virastot yhdistetään, Frenckellin ja virastotalon toiminta keskitetään laajennettuun ja perusparannettuun virastotaloon (885 hlöä)
- Frenckellistä (15.000 brm²) luovutaan ja se myydään keskustan elinvoimaisuutta lisäävään käyttöön
- virastotalo (13.250 brm²) perusparannetaan ja laajennetaan (4.000 brm²). Henkilöstön työtilojen tilankäyttö tehostuu 28.250 brm² > 19.000 brm²
- mobiilit työpisteet, kaikille työntekijöille ei varata nimettyä työpistettä, työn tekemistä ja palveluprosesseja uudistetaan
- ravintola, kokouskeskus ja kaupunkilaisille avoimet tilat sijoitetaan katutasoon
- uudet turvallisuusratkaisut

Tavoite virastojen yhdistämisestä ja Frenckellistä luopumisesta edellyttää virastotalon laajentamista sekä vanhan osan rakennus- ja talotekniikan uudistamista tavoiteltua henkilöstämäärää vastaavaksi. Mikäli vain vanha virastotalo perusparannettaisiin, investointikustannukset perusparannuksen osalta olisivat samat eikä Frenckellin myyntiprosessia voitaisi jatkaa laajennusosan jäädessä pois. Lisäksi tulisivat virastotalon henkilöstön väistötilakustannukset perusparannuksen ajaksi.

Tarveselvitys

Virastotalo on arvokiinteistö ja asemakaavan mukainen suojelu asettaa rajoituksia ja vaatimuksia rakennushankkeelle. Tarveselvitys käynnistyi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

2019 keväällä henkilöstön Työympäristön kehittäminen -työpajoissa. Työpajojen tuloksena on syntynyt visio "The Paikka", jolla tavoitellaan työn tekemisen ja toimintakulttuurin muutosta. Virastotalo on nykyisen laajuisena riittämätön ajateltuun käyttöön. Virastotaloa suunnitellaan laajennettavaksi matalan osan purkamisesta vapautuvalle tontin osalle voimassa olevan asemakaavan sallimassa määrin. Laajentamisen jälkeen nykyinen rakennus voidaan perusparantaa. Korkean osan kuntotutkimuksissa on todettu vakavia vaurioita rakennuksen eri osissa kellarissa mm. kaupunginarkisto, kerroksissa, julkisivuissa ja katolla. Talotekniikka on käyttöikänsä päässä. Hankesuunnittelun yhteydessä tutkitaan uudet toiminnalliset ratkaisut työn tekemisen kehittämiseksi ja uudenlaisten toimintatapojen käyttöönottamiseksi mm. asiakaspalvelussa, tilankäytön tehostamiseksi ja viihtyvyyden lisäämiseksi.

Tarveselvityksessä on kartoitettu etenemisvaihtoehdot, jonka perusteella esitetään virastotalon laajennus ja perusparannushankkeen käynnistämistä ja toteuttamista vuosina 2020-2025.

Tilan tarve

Virastotalo on nykyisellään liian pieni kaikille suunnitelluille toiminnoille ja henkilöstölle, mutta laajennuksen tuomat mahdollisuudet ja lisäkapasiteetti tutkitaan rakennusoikeuden puitteissa. Kahvila-aukiot, kohtaamistilat, taukotilat, kirjastot, varastot, vaatesäilytystilat ja sisäiset kokoustilat sijoitetaan kerroksittain soveltuviin paikkoihin yhteistä käyttöä varten. Työpisteet sijoitetaan avotilaan ja laajempiin huonetiloihin. Jokaiselle ei varata omaa työpistettä, vaan niitä toteutetaan enintään 80 % henkilöstön määrästä ja hyödynnetään tietoa, jonka mukaan koko henkilöstön samanaikaista läsnäoloa rakennuksessa ei ole. Kokoushuoneita, ryhmätyötiloja ja hiljaisen työn tiloja varataan varausjärjestelmällä tarpeen mukaan.

Virastotalon kellarissa sijaitsee Tampereen kaupunginarkisto, joka siirretään arkistomääräykset täyttäviin uusiin tiloihin ennen keskusvirastotalon perusparannusta. Kaupunginarkiston tarveselvitys on valmisteltu ja kaupunginhallitus käsitteli asiaa maaliskuussa 2020.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Virastotalon hanke toteutetaan pitkäaikaista käyttöä varten seuraavaksi 50 vuodeksi. Monitoimiset ja joustavat tilaratkaisut mahdollistavat toiminnan ja käytön muutokset sekä erilaiset toimintakokonaisuudet rakennuksessa. Rakennustyöt kohteessa tehdään yhtenä hankkeena kolmessa vaiheessa: ensin rakennetaan laajennus ja sitten perusparannus kahdessa osassa A ja B. A-osa väistää uuteen laajennukseen ja B-osa A-osaan sen valmistuttua. Kokonaisuus valmistuu alkuvuodesta 2025.

Rakennuslupa haetaan koko hankkeelle samanaikaisesti. Ennen rakennuslupaa haetaan lupaa poiketa asemakaavan määräyksestä koskien matalan siiven purkamista suojelukohteessa ja kevennystä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

autopaikkamääräykseen (1 ap/100 kem² > 1 ap/120 kem² 2019 normi). Velvoiteautopaikat hankitaan läheisistä pysäköintilaitoksista. Virastotalon tontti aidataan ja lukittavan aitauksen sisäpuolelle toteutetaan katettuja pyöräpysäköintipaikkoja 1 pp/100 kem².

Rahoitus

Tarveselvitysvaiheen aikana kaupungin johto on selvittänyt eri rahoitus- ja toteutusmuotovaihtoehtoja. Hankkeen rahoitus- ja toteutusmuoto tulee ratkaista hankesuunnittelun aikana ennen varsinaista investointipäätöstä, jonka jälkeen siirrytään toteutusvaiheeseen. Vuoden 2020 talousarviovalmistelussa keskusvirastotalon laajennus- ja perusparannuksen suunnitteluun on varattu 1 milj. euroa. Hankesuunnittelu toteutetaan laajennuksen ja perusparannuksen kokonaisuudesta tämän määrärahan puitteissa. Varsinaisen laajennuksen ja perusparannuksen rahoitus sekä toteutusmuoto on ratkaistava viimeistään siirryttäessä toteutusvaiheeseen.

Keskusvirastotalon rahoitusvaihtoehtoja valmisteltaessa parhaimmaksi vaihtoehdoksi on osoittautunut Tampereen kaupungin perustaman kiinteistösaakeyhtiön muodostaminen. Kiinteistösaakeyhtiömallin etuna on hankkeen erilaisten tulevaisuuden vaihtoehtojen mahdollistaminen ja kehittäminen joustavasti paitsi hankkeen jatkovaiheissa, myös tilanteessa, jossa kaikkia tiloja ei tarvita kaupungin omassa käytössä. Hankesuunnittelun aikana rahoitusta valmistellaan ensisijaisesti kiinteistösaakeyhtiömallilla, mutta valmistelussa selvitetään myös muita mahdollisia malleja. Päätös rahoitusvaihtoehdosta tehdään ennen kuin hankesuunnittelusta siirrytään toteutusvaiheeseen.

Investointi- ja käyttökustannukset

Esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty kustannusarvioon: laajennus 15,05 milj. euroa ja perusparannus 31,3 milj. euroa, matalan osan purku 0,23 milj. euroa, taidehankinta 0,2 milj. euroa, 115 velvoiteautopaikkaa 3,45 milj. euroa. Kaikki yhteensä on 50,25 milj. euroa. Hankesuunnittelu esitetään toteutettavaksi yhtenä kokonaisuutena vuoden 2020 aikana. Isojen investointien määrärahaa vuodelle 2020 on varattu 1 milj. euroa, josta arviolta 0,5 milj. euroa kuluu hankesuunnitteluun ja 0,5 milj. euroa yleissuunnitteluun.

Mikäli laajennus- ja perusparannusinvestointi toteutetaan kaupungin omaan taseeseen, on arvioitu sisäinen pääomavuokra 3.258.850 euroa /vuosi, kiinteistönhoito- ja kunnossapitovuokran 840.000 euroa/vuosi. Sisäinen vuokra olisi yhteensä 4.098.850 euroa/vuosi. Virastotalon ja Frenckellin nykyinen kokonaisvuokra on 3.743.000 euroa/vuosi.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Sami Uusitalo, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

1 Liite Akila 25.3.2020 Keskusvirastotalon laajennuksen ja
perusparannuksen tarveselvitys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 36

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2021

TRE:911/02.04.03/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Niko Suoniemi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja tilapäällikkö Niko Suoniemi, puh. 040 408 2964, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuodelle 2021 ovat seuraavat:

- pääomavuokra kaupungin taseessa olevissa kohteissa laskee kuuteen prosenttiin rakennusten vuoden 2019 teknisestä nyk्यarvosta
- Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmälle kohdistetaan pääomakustannuksena rahoituskulu, joka on 2,7% talonrakennusinvestointien tasearvosta
- muilta kiinteistönomistajilta vuokrattujen kohteiden pääomavuokra on sama kuin vuokranantajan ja kaupungin välisessä vuokrasopimuksessa
- kiinteistöhoitovuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti
- kunnossapitovuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti
- tontinvuokra on sama kuin vastaavissa ulkoisissa maanvuokrasopimuksissa
- pääoma-, kunnossapito- ja tontinvuokran osalta vuokranmuutokset huomioidaan yksiköiden budjetteihin keskitetysti
- kiinteistöhoitovuokran muutokset yksiköt kattavat kehyksen sisältä.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunta päättää sisäisten vuokrien hinnoitteluperiaatteet vuosittain kaupungin talousarvion laadinnan pohjaksi ja noudatettavaksi tulevana talousarviovuonna. Tampereen kaupungilla käytössä oleva sisäisen vuokran järjestelmä kaupungin taseessa olevien rakennusten osalta perustuu neljään vuokralajiin: pääomavuokraan, joka on seitsemän prosenttia rakennuksen teknisestä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

nykyarvosta, tontin vuokraan, kunnossapitovuokraan ja kiinteistönhoitovuokraan.

Sisäinen pääomavuokra on otettu käyttöön kaupungin palveluverkon rakennuksissa pääosin vuonna 2010. Suureen rakennuskantaan sitoutuneen pääoman määrittämiseksi 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. Vuokria ei ole korotettu indeksin mukaisesti vuosina 2016-2019.

Tampereen kaupungin ulkoa vuokraamien tilojen vuokra on yleisesti sidottu lokakuun elinkustannusindeksiin. Elinkustannusindeksi on noussut 0,7% lokakuusta 2018 lokakuuhun 2019 verrattuna (1975/1960). Ulkoa vuokrattujen tilojen sopimusehdoissa on yleisesti ehtona, että vuokra ei laske vaikka indeksi laskisikin.

Kaupungin johtoryhmä on ohjannut sisäisten vuokrien hinnoitteluperiaatteiden valmistelua siten, että kaupungin omistamien kohteiden pääomavuokran tasoa tulisi laskea ja toisaalta kunnossapito ja hoitovuokra määrittää toteumaan perustuen. Tämän pohjalta sisäisen vuokrauksen tasoa on tarkasteltu laajalti ja päädytty esittämään muutoksia, jotka esitellään pykälän liitteessä.

Keskeisenä muutoksena aiempiin periaatteisiin pääomavuokra laskee 6%:iin rakennusten teknisestä nykyarvosta ja kunnossapito- sekä kiinteistönhoitovuokra nousee kustannuksia vastaavaksi. Pääoma-, kunnossapito- ja tontinvuokran osalta vuokranmuutokset huomioidaan yksiköiden talousarvioihin keskitetysti. Kiinteistönhoitovuokran muutokset yksiköt kattavat jatkossa talousarviokehityksen sisältä, ja tämän suuruuteen yksiköt pystyvät vaikuttamaan tilankäyttöä tehostamalla.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Teppo Rantanen, Jukka Männikkö, Taru Kusomanen, Pauliina Laisi, Petra Rantanen, Vesa-Matti Kangas, sisäinen tarkastus

Liitteet

1 Liite Akila 25.3.2020 Sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuodelle 2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 37

Yritystontin 837-117-303-1 vuokra-ajan jatkaminen

TRE:4100/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Ylioppilasterveys - Studenthälsan ry:lle vuokratun tontin 837-117-303-1 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 30 vuoden ajaksi (1.8.2020–31.7.2050).

Tontin 837-117-303-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.8.2020 alkaen 3.828,66 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 75.348 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Ylioppilasterveys - Studenthälsan ry:lle (y-tunnus 0202640-7) on vuokrattu yritystontti 837-117-303-1 alun perin 10.3.1959 alkaneen vuokrasopimuksen perusteella. Osoitteessa Kalevantie 3 sijaitsevan tontin pinta-ala on 847 m² ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 2990 k-m². Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu LT-merkinnällä (liikerakennusten korttelialue). Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra vuonna 2019 oli 8.215,22 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.7.2020. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus, asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ja alueen yleinen hintataso saadaan tontin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 75.348 euroa (pääoma-arvo 1.255.800 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3.828,66 euroa vuodessa (v. 2019 keski-indeksi 1968 pistettä). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 30 vuodella 31.7.2050 asti. Muut vuokraehdot olisivat tavanomaiset.

Tiedoksi

Vuokralainen, Heli Toukoniemi, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 38

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo –nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-818-1 (Kaleva) vuokra-ajan jatkaminen

TRE:1888/10.00.03/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo –nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-818-1 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.1.2021 - 31.12.2070).

Tontin 837-129-818-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.1.2021 alkaen 4.558,54 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo –nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-129-818-1 alun perin 1.1.1961 alkaneeseen vuokrasopimukseen 21.4.1961 tehdyn siirtomerkinnän perusteella.

Tontin 837-129-818-1, Sammonkatu 33, pinta-ala on 2.814 m² ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 4.272 k-m². Tontin vuokra vuonna 2019 oli 8.635,28 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.12.2020. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti 837-129-818-1 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi (v. 2020) vuosivuokraksi 89.712 euroa (pääoma-arvo 2.242.800 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4.558,54 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 525 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1968 pistettä/v. 2019). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 31.12.2070 asti.

Tiedoksi

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 39

Asunto-oy. Sammonkatu 39 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-819-1 (Kaleva) vuokra-ajan jatkaminen

TRE:1889/10.00.03/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asunto-oy. Sammonkatu 39 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-819-1 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.1.2021 - 31.12.2070).

Tontin 837-129-819-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.1.2021 alkaen 4.843,45 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asunto-oy. Sammonkatu 39 -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-129-819-1 alun perin 1.1.1961 alkaneeseen vuokrasopimukseen 3.3.1961 tehdyn siirtomerkinnän perusteella.

Tontin 837-129-819-1, Sammonkatu 39, pinta-ala on 2.848 m² ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 4.539 k-m². Tontin vuokra vuonna 2019 oli 9.532,48 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.12.2020. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti 837-129-819-1 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokrahdoin maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi (v. 2020) vuosivuokraksi 95.319 euroa (pääoma-arvo 2.382.975 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4.843,45 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 525 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1968 pistettä/ v. 2019). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 31.12.2070 asti.

Tiedoksi

Asunto-oy. Sammonkatu 39, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 40

Tampereen Vuokra-asunnot Oy –nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-821-1 (Kaleva) vuokra-ajan jatkaminen

TRE:1890/10.00.03/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tampereen Vuokra-asunnot Oy –nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-821-1 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.12.2020 - 30.11.2070).

Tontin 837-129-821-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.12.2020 alkaen 14.296,65 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Tampereen Vuokra-asunnot Oy –nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-129-821-1 alun perin 1.12.1960 alkaneeseen vuokrasopimukseen 12.12.2001 tehdyn merkinnän perusteella.

Tontin 837-129-821-1, Pellervonkatu 11, pinta-ala on 14.130 m² ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen asuinrakennusoikeus 13.398 k-m². Tontin vuokra vuonna 2019 oli 38.636,12 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 30.11.2020. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti 837-129-821-1 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asunto- ja liikerakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 281.358 euroa (pääoma-arvo 7.033.950 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 14.296,65 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 525 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1968 pistettä/v. 2019). Vuokrasuhteen voimassaoloaika tulisi jatkaa 50 vuodella 30.11.2070 asti.

Tiedoksi

Tampereen Vuokra-asunnot Oy, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 41

Asunto Oy Sampsankontu –nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-827-1 (Kaleva) vuokra-ajan jatkaminen

TRE:1891/10.00.03/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asunto Oy Sampsankontu –nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-129-827-1 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (16.11.2020 - 15.11.2070).

Tontin 837-129-827-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 16.11.2020 alkaen 5.685,37 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asunto Oy Sampsankontu –nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-129-827-1 alun perin 15.11.1960 alkaneeseen vuokrasopimukseen 17.6.1961 tehdyn siirtomerkinnän perusteella.

Tontin 837-129-827-1, Lemminkäisenkatu 8, pinta-ala on 4.259 m² ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen asuinrakennusoikeus 5.328 k-m². Tontin vuokra vuonna 2019 oli 15.030,80 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 15.11.2020. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta.

Tontti 837-129-827-1 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 111.888 euroa (pääoma-arvo 2.797.200 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 5.685,37 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 525 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (indeksiluku 1965 pistettä/heinäkuu v. 2019). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 15.11.2070 asti.

Tiedoksi

Asunto Oy Sampsankontu, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 42

Oikaisuvaatimus Asunto Oy Ahlmannintie 6 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-123-530-41 vuokra-ajan jatkamisesta

TRE:738/10.00.03/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Kiinteistöjohtajan 6.2.2020 § 206 tekemällä päätöksellä on Asunto Oy Ahlmannintie 6 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-123-530-41 vuokrasuhdetta jatkettu uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2020 - 30.4.2070). Tontin 837-123-530-41 elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 1.5.2020 alkaen 310,52 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 6.111 euroa). Hinnoittelussa oli käytetty 525 euron kerrosneliömetriarvoa. Päätöksen mukaan hinnoitteluun ovat vaikuttaneet tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu.

Asunto Oy Ahlmannintie 6 on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa pyydetään vuokrahinnoittelussa käytetyn kerrosneliömetriarvon kohtuullistamista vastaamaan yhtiölle vuokratun tontin läheisyydessä olevien tonttien 837-123-530-42 ja 837-123-531-50 vuokranmäärityksessä käytettyä kerrosneliömetriarvoa.

Viinikan-Nekalan alueella on useita eri aikoihin vahvistettuja kaavamuutoksia, joiden tärkeimpänä tavoitteena on ollut sekä seudullisesti että alueellisesti tärkeän kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäväksi koetun kaupunginosakokonaisuuden luonteen säilyttäminen.

Kortteli 530 sijaitsee kaavan nro 7113 mukaisella alueella. Alueen tonteista suurin osa on kaavamerkinnältään asuinpientalojen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

korttelialuetta (AP), osa on merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue) ja osa AL (asuin- ja liikerakennusten korttelialue). Kaavaselostuksen mukaan merkintä AP on osoitettu tonteille, jotka tulisi säilyttää puhtaasti asuinalueina. Kaavaselostuksen mukaan kaavamerkintä A on osoitettu tonteille, joille on rakennettu pienkerrostalon tyyppisiä rakennuksia ja joilla saattaa olla myöskin liiketilaa. Joillakin kerrostalotonteilla ei liike- ja työtilan osuutta kokonaiskerrosalasta ole tarpeen rajoittaa. Ne on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkinnällä AL.

Kaikki AP eli asuinpientalotontit on hinnoiteltu omakotitonttien hinnoittelun mukaisesti, jolloin hinnoitteluun vaikuttaa sekä tontin pinta-ala että rakennusoikeus. Pääosa A ja AL merkinnällä olevista tonteista on hinnoiteltu yhtiömuotoisten tonttien hinnoittelun mukaisesti, jolloin rakennusoikeus on määräävä arvo ja rakennusoikeuden hinnoittelun markkinahinta on riippumattoman arvioitsijan laatimalla markkinahintaselvityksellä selvitetty. Osalla A ja AL merkinnällä olevista tonteista on vain yksi tai kaksiasuntoinen rakennus ja ne on hinnoiteltu samoin kun AP-tontit.

Ahlmannintie 6 sijaitsee korttelissa 530, jonka kaavamerkintä on A. Tontin rakennusoikeus on ilmaistu kertoimella 0,45, joka on korkeampi kuin suurimmalla osalla muista tonteista, kertoimen vaihdellessa alueella 0,30 - 0,50:een. Tontin pinta-ala on 646 m² ja rakennusoikeus 291 k-m². Tontilla sijaitsee pienkerrostalo, jossa on kuusi asuntoa.

Oikaisuvaatimuksessa mainitun samassa korttelissa olevan tontin 42 pinta-ala on 547 m² ja rakennusoikeus kertoimen 0,35 mukaan 191 k-m². Tontilla on yksiasuntoinen rakennus.

Oikaisuvaatimuksessa mainittu tontti 837-123-531-50 on vuonna 2015 hinnoiteltu samoin periaattein kun Ahlmannintie 6 tontin vuokra nyt, mutta hinnoittelussa käytetty kerrosneliömetriarvo on ollut silloin 240 euroa, mikä arvo on noussut huomattavasti.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa.

Vuokran määrityksessä tavoitteena on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta. Kuntalain mukaan kunnan tulee tehdä pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset markkinahintaisina.

Markkinahintaisuuden ehdon täyttämisen tarkistamiseksi kaupunki teettää säännöllisesti markkinahinnoista vyöhykehintaselvityksen. Viimeisimpiä asunto- ja maapolitiikan linjauksia hyväksyttäessä kaupunginhallitus edellytti markkinahintaselvityksen päivittämistä vuoden 2018 aikana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Työ tilattiin ulkopuoliselta arvioitsijalta Newsec Valuation Oy:ltä, joka on aiemminkin selvityksen tehnyt. Uusimman selvityksen mukaan osalla alueista markkinahinnan nousu on ollut nopeaa; etenkin keskustan läheisyydessä sekä raitiotien vaikutusalueella markkinahinnat ovat nousseet paikoin huomattavasti vuodesta 2016. Vuokranmäärittelyssä käytetään sopimuksen uusimishetken markkinahintatasoa, joka on todennettu markkinahintaselvityksellä.

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.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijät, Patricia Nikko, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite Akila 25.3.2020 Oikaisuvaatimus
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 25.3.2020 Kiinteistöjohtajan päätös 6.2.2020 § 206

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 43

LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjoista ilmeneviä päätöksiä ei oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Perustelut

Lautakunnalle on saapunut seuraavat viranhaltijapäätökset:

Asuntorahoitussihteeri

§ 8 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Kotilinnasäätiö sr, 20.02.2020

§ 9 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 21.02.2020

§ 10 Lupa tilapäiseen asukasvalinnasta poikkeamiseen - Tampereen Vuokratalosäätiö sr, 25.02.2020

§ 11 Lupa tilapäiseen asukasvalinnasta poikkeamiseen - Tampereen Vuokratalosäätiö sr, 25.02.2020

§ 12 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Kotilinnasäätiö sr, 09.03.2020

§ 13 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Kontu/Satamakatu, 12.03.2020

§ 14 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 16.03.2020

Kiinteistöjohtaja

§ 252 Hyhkyn koulun vuokrattavien väistötilojen hankinta Hyhkyn urheilukentälle, 27.02.2020

§ 258 Päätös optiokauden käyttöönotosta koskien Kiinteistöasiantuntijapalveluiden hankintaa, 11.03.2020

§ 275 Päätös optiokauden käyttöönotosta koskien Kiinteistönvälityspalvelujen hankintaa, 11.03.2020

§ 280 Tampereen virastotalon perusparannus ja laajennus, arkkitehti- ja pääsuunnittelu, 12.03.2020

§ 225 Tontin 837-131-692-9 vuokra-ajan jatkaminen, 17.02.2020

§ 226 Tontin 837-210-1152-8 vuokra-ajan jatkaminen, 17.02.2020

§ 228 Tontin 837-303-778-6 vuokrasopimuksen purkaminen ja vuokraaminen uudella sopimuksella, 17.02.2020

§ 229 Vuokrasopimuksen purkaminen osoitteesta Tehdaskartanonkatu 24, 17.02.2020

§ 230 Vuokrasopimuksen purkaminen Lielahden tehdasalueelta os. Tehdaskartanonkatu 24, 17.02.2020

§ 231 Tontin 837-123-529-59 vuokra-ajan jatkaminen, 17.02.2020

§ 238 Omakotitontin 837-327-7708-4 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

24.02.2020

§ 239 Telia Finland Oyj:lle vuokratun alueen yleiseltä alueelta 837-128-9901-0 sopimuksen jatkaminen, 24.02.2020

§ 240 Tontin 837-121-350-22 vuokra-ajan jatkaminen, 24.02.2020

§ 241 Tontin 837-330-6136-6 sopimuksen muuttaminen, 25.02.2020

§ 242 Tontin 837-330-6140-4 sopimuksen muuttaminen, 25.02.2020

§ 243 Tontin 837-330-6140-2 sopimuksen muuttaminen, 25.02.2020

§ 244 Tontin 837-121-346-3 vuokra-ajan jatkaminen, 25.02.2020

§ 245 Telia Finland Oyj:lle vuokratun alueen tilasta 837-585-5-77 sopimuksen jatkaminen, 25.02.2020

§ 246 Sopimuksen jatkaminen SPL-Tampere ry:lle tilasta Vilunen RN:o 5:77 , 25.02.2020

§ 248 Vuoreksessa sijaitsevan omakotitontin maanvuokrasopimuksen purkaminen, 25.02.2020

§ 249 Yritystontin 837-75-6219-25 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, 26.02.2020

§ 250 Päätöksen purkaminen koskien asuntotontin 837-224-7428-3 (Haukiluoma) vuokraamista, 27.02.2020

§ 251 Päiväkodin piha-alueen vuokraaminen tontilta 837-301-930-1 , 27.02.2020

§ 253 Tontin 837-123-534-66 vuokra-ajan jatkaminen, 27.02.2020

§ 257 Omakotitontin 837-327-7713-1 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 260 Muutos päätökseen koskien asuntotontin 837-327-7690-1 (Vuores) vuokraamista, 11.03.2020

§ 261 Tontin 837-312-5370-2 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 262 Tontin 837-312-5360-2 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 263 Tontin 837-303-752-15 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 264 Tontin 837-233-3016-4 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 265 Tontin 837-233-3010-6 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 266 Tontin 837-130-950-5 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 267 Tontin 837-126-645-4 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 268 Tontin 837-126-608-177 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 269 Tontin 837-126-608-174 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 270 837-126-597-47 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 271 Tontin 837-126-595-16 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 272 Tontin 837-9-4961-7 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 273 Tontin 837-123-545-1 vuokra-ajan jatkaminen, 11.03.2020

§ 274 Asuntotonttien 837-327-7691-1 ja 7692-1 (Vuores) vuokraaminen, 11.03.2020

§ 277 Omakotitontin 837-37-5601-36 myyminen, 11.03.2020

§ 279 YH Kodit Oy:ltä (Y-tunnus 0151507-3) vuokratun osoitteessa F E Sillanpäänkatu 2 sijaitsevan huoneiston irtisanominen, 11.03.2020

§ 281 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-327-7641-2-7, 18.03.2020

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§42

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

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 on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§34, §35

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 viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§32, §33, §36, §37, §38, §39, §40, §41

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 tietoturvasuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.