

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Aika 17.03.2021, klo 16:00 - 17:21

Paikka Kaupunginhallituksen istuntosali/ sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

§ 40 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 41 Pöytäkirjan tarkastus

§ 42 Läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen

§ 43 Ajankohtaiskatsaus

§ 44 Etelä-Hervannan koulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon tilojen uudisrakennuksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

§ 45 Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2022

§ 46 Teivon paloaseman vuokrasopimuksen muuttaminen

§ 47 Tullikamarin perusparannuksen tarveselvitys

§ 48 Koukkuniemen Havula, Varpula, Iltala ja Juhlatalo tarveselvityksen päivitys

§ 49 Asunto Oy Ilomäki -nimiselle yhtiölle vuokrattujen tonttien 837-107-110-18, 19 ja 20 (Pyynikinrinne) vuokrasuhteen uusiminen

§ 50 Oikaisuvaatimus Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43:lle vuokratun tontin 837-107-128-118 vuokrasuhteen uusimiseen

§ 51 Villa Ryselin -nimisen rakennuksen myyminen Herrainmäestä

Lisäpykälät

§ 52 LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Saapuvilla olleet jäsenet

Stenhäll Jaakko, puheenjohtaja
Hanhilahti Vilhartin, 1. varapuheenjohtaja
Axen Erkki
Eskelinen Riina-Eveliina
Harmaala Sonja
Laaksonen Raimo
Lind Elina
Lindfors Juhapekka
Lyytikäinen Riitta
Pohjola Tuula
Silius-Haouari Nina
Vehviläinen Tero

Muut saapuvilla olleet

Sandström Hanna, Hallintosihteeri, sihteeri
Ekholm Virpi, kiinteistöjohtaja
Rajamäki Aila, viestintäjohtaja
Rantanen Teppo, johtaja
Sasi Ilkka, kaupunginhallituksen edustaja
Katajamäki Mirkka, kaavoitusarkkitehti, poistui 16:21
Hirvonen Panu, hankeinsinööri, saapui 16:47, poistui 17:11
Peltosaari Aleks, nuorisovaltuuston edustaja
Gonzalez Torres Pablo, nuorisovaltuuston edustaja

Poissa

Koskinen Markus
Lindell Raija, viestintäpäällikkö
Oksanen Lasse

Allekirjoitukset

Jaakko Stenhäll
Puheenjohtaja

Hanna Sandström
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Raimo Laaksonen

Riina-Eveliina Eskelinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 23.03.2021 kaupungin internetsivuille

www.tampere.fi

23.03.2021

Hanna Sandström, pöytäkirjanpitäjä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 40

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.

§ 41

Pöytäkirjan tarkastus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Raimo Laaksonen ja Riina-Eveliina Eskelinen (varalle Riitta Lyytikäinen).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 42

Läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus koko kokouksen ajaksi viestintäjohtaja Aila Rajamäelle, §43 saakka kaavoitusarkkitehti Mirkka Katajamäelle ja §44 saakka hankeinsinööri Panu Hirvoselle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 43

Ajankohtaiskatsaus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Merkittään tiedoksi.

Kokouskäsittely

Kaavoitusarkkitehti Mirkka Katajamäki saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana ja poistui ennen päätöksentekoa. Hankeinsinööri Panu Hirvonen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnan ajankohtaisiin asioihin:

- Tampereen kansallinen kaupunkipuisto (Mirkka Katajamäki)
- Kulttuuritilojen kehittämisen linjaukset (Virpi Ekholm)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 44

Etelä-Hervannan koulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon tilojen uudisrakennuksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

TRE:8216/10.03.07/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi, hankeinsinööri Panu Hirvonen, puh. 040 806 4055,
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

Etelä-Hervannan koulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon tilojen uudisrakennuksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus hyväksytään.

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

Kokouskäsitely

Hankeinsinööri Panu Hirvonen oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyi Etelä-Hervannan koulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon tilojen uudisrakennuksen tarveselvityksen 20.2.2019 ja hankesuunnitelman 20.11.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaupunginhallitus hyväksyi tarveselvityksen 28.1.2019 ja hankesuunnitelman 2.12.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Suunniteltu Etelä-Hervannan koulu ja päiväkotikiinteistö ja suun terveydenhuollon tilat sijaitsevat Hervannan kaupunginosassa osoitteessa Mekaniikanpolku 9, 33720 Tampere. Tontilla on sijainnut vanha Etelä-Hervannan koulurakennus (rakennusnumero 3270), joka kärsi vakavista sisäilmaongelmista ja koulu siirtyi väistötiloihin syksyllä 2018. Tarveselvityksen perusteella päädyttiin vanhan koulun purkamiseen ja korvaamaan se uudisrakennuksella. Vanha rakennus on purettu vuonna 2020.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Koulun rakenteellinen mitoitus on 1300 oppilasta (25 oppilasta/ryhmä) /luokat 0-9. Oppilasmäärä sisältää S2- ja erityisopetuksen oppilaat. Päiväkodissa on kahdeksan ryhmää, yhteensä noin 160 lasta. Suun terveydenhoidolle toteutetaan 10 hoituhuoneen kokonaisuus aputiloineen. Henkilökuntaa on yhteensä noin 200. Rakennukseen tulee keittiötilat Pirkanmaan Voimia Oy:lle ja kouluterveydenhoidon tilat avopalveluille sekä liikuntasali, ruokasali, kuntosali ja aineluokkia. Rakennuksessa on hissi ja kaikkiin tiloihin on esteetön pääsy lukuun ottamatta ullakkokerrosta.

Tontille sijoittuvat pysäköinti- ja saattopaikat sijoitetaan tontin koilliskulmaan. Päiväkodin saattopaikat sijaitsevat Arkkitehdinkadun ja Valtaraitin kulmaan rakennettavalla LP-2 alueella.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehdit von Boehm-Renell Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. Pohjarakennesuunnittelusta vastasi Taratest Oy, LVISA-suunnittelusta Granlund Tampere Oy, rakennesuunnittelusta WSP Finland Oy ja akustiikkasuunnittelusta Sitowise Oy.

Hankkeen rakennuttamisesta vastaa Tampereen Tilapalvelut Oy. Projektipäällikkönä toimii hankeinsinööri Panu Hirvonen. Rakennustyöt aloitetaan huhtikuussa 2021 ja rakennuksen on tarkoitus valmistua toukokuussa 2023 siten, että se on otettavissa käyttöön elokuussa 2023. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n kesken toteutus sopimus.

Hankkeelle on vuoden 2021 talousarviossa varattu määrärahaa 34 440 000 euroa. Toteutussuunnitelman mukainen kustannusarvio on 33 960 230 euroa, joka alittaa hyväksytyssä hankesuunnitelmassa olleen kustannusarvion. Toteutuskustannusten neliöhinta on 2 331 €/brm². Pirkanmaan Voimia Oy:n maksamien keittiölaitteiden kustannusarvio on 312 354 euroa. Hinnat ovat arvonlisäverottomia.

Hankkeen työllistävä vaikutus on noin 221 henkilötyövuotta. Rakennuksen laajuus on 14 569 bruttoneliötä.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, sisäinen tarkastus, tilapalvelut@tilapa.fi

Liitteet

- 1 Liite Akila 17.3.2021 Toteutussuunnitelma Etelä-Hervannan koulu
- 2 Liite Akila 17.3.2021 Toteutus sopimus Etelä-Hervannan koulu
- 3 Liite Akila 17.3.2021 Vuokralaskelma Etelä-Hervannan koulu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 45

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2022

TRE:1896/02.04.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja toimitilapäällikkö
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 2022 ovat seuraavat:

- Pääomavuokra kaupungin taseessa 31.12.2019 olevissa kohteissa on kuusi prosenttia rakennusten vuoden 2019 teknisestä nykjarvosta, tekninen nykjarvo päivitetään kolmen vuoden välein.
- Vuonna 2020 valmistuneiden ja sen jälkeen valmistuvien isojen investointien (yli 1 M€) vuosivuokra on kuusi prosenttia sen rakentamisen tai hankinnan aiheuttaman investoinnin arvosta.
- Vuonna 2020 valmistuneiden ja sen jälkeen valmistuvien pienten investointien (alle 1 M€) vuokravaikutus lasketaan jakamalla sitoutunut investointi tasaeräyhenteisenä investoinnin kirjanpidolliselle poistoajalle (pääosin 10 vuodelle) ja korkona käytetään kulloinkin voimassa olevaa rahoituskulua.
- Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmälle kohdistetaan pääomakustannuksena rahoituskulu, joka on 2,7 % talonrakennusinvestointien tasearvosta.
- Muilta kiinteistönomistajilta vuokrattujen kohteiden peruspääomavuokra on sama kuin vuokranantajan ja kaupungin välisessä vuokrasopimuksessa. Kaupungin rahoituksella tehdyt investoinnit huomioidaan peruspääomavuokran lisäksi samaan tapaan kuin kaupungin taseessa olevissa kohteissakin.
- Kiinteistöhoitovuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti.
- Kunnossapitovuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti.
- Tontinvuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti.
- Pääoma-, kunnossapito- ja tontinvuokran osalta vuokranmuutokset huomioidaan yksiköiden budjetteihin keskitetysti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- Kiinteistönhoitovuokran 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, tontinvuokraan, kunnossapitovuokraan ja kiinteistönhoitovuokraan. Sisäinen pääomavuokra on otettu käyttöön kaupungin palveluverkon rakennuksissa pääosin vuonna 2010. Vuonna 2020 pääomavuokrat päivitettiin vuodelle 2021 vastaamaan kuutta prosenttia kohteen vuoden 2019 teknisestä nykyarvosta ja kiinteistönhoito-, kunnossapito- sekä tontinvuokra määriteltiin kustannuksia vastaaviksi.

Keskeisenä muutoksena aiempiin periaatteisiin vuodelle 2022 esitetään, että vuonna 2020 valmistuneiden ja sen jälkeen valmistuvien pienten investointien (alle 1 M€) vuokravaikutus lasketaan jakamalla sitoutunut investointi tasaeräyhenteisenä investoinnin kirjanpidolliselle poistoajalle (pääosin 10 vuodelle) ja korkona käytetään kulloinkin voimassa olevaa rahoituskulua ja että pääomavuokran perusteena oleva tekninen nykyarvo päivitetään kolmen vuoden välein. Muut periaatteet on esitelty laajemmin pykälän liitteessä.

Tiedoksi

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

Liitteet

1 Liite Akila 17.3.2021 Esitys sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteiksi vuodelle 2022

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 46

Teivon paloaseman vuokrasopimuksen muuttaminen

TRE:1443/02.07.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöpäällikkö Henri Lievonen, puh. 041 730 5812, 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 ja Hemsö Suomi Oy:n välistä vuokrasopimusta kohteessa Hiitintie 2, Ylöjärvi (Teivon paloasema), muutetaan kohdan 5. Vuokran määrä -osalta siten, että pääomavuokran ja ylläpitovuokran sijaan maksetaan ainoastaan pääomavuokraa. Muutos astuu voimaan 1.4.2021. Maksettava pääomavuokra on 13 757,41 euroa/kk ja kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokran lisäksi vuokralainen on suoraan vastuussa vuokraohteen käyttö- ja ylläpitokustannuksista sekä niiden järjestämisestä sopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Muilta osin 27.3.2013 allekirjoitettu alkuperäinen vuokrasopimus säilyy muuttumattomana.

Perustelut

Teivon paloasema on vuokrattu 27.3.2013 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella 20 vuodeksi Pirkanmaan Pelastuslaitoksen käyttöön. Vuokranantajana on toiminut kohteen omistaja Tampereen Palvelukiinteistöt Oy ja vuokralaisena Tampereen Tilakeskus Liikelaitos. Tampereen Tilakeskus Liikelaitos on lakkautettu ja vuokrasopimukset ovat siirtyneet 1.1.2018 alkaen Tampereen kaupungin palveluryhmän Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka hallintaan. Tampereen Palvelukiinteistöt Oy on 2.7.2020 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Teivon paloaseman Kiinteistö Oy Ylöjärven Hiitintielle, jonka osakekannan omistaa Hemsö Suomi Oy (Y-tunnus 2699026-8).

Kaupan yhteydessä vuokrasopimus siirtyi sellaisenaan uudelle omistajalle. Vuokrasopimuksen mukaisesti Kiinteistö Oy Ylöjärven Hiitintie vuokranantajana vastaa kohteen ylläpidon järjestämisestä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuokralaisen esityksestä osapuolet ovat neuvotelleet vuokrasopimuksen muuttamisesta niin, että vuokralainen vastaisi kustannuksellaan ylläpidon järjestämisestä ja maksaisi vuokranantajalle vain pääomavuokraa. Keskeisin muutos koskee vuokrasopimuksen kohtaa "5 Vuokran määrä", jota muutettaisiin niin, että kohteesta maksetaan ainoastaan pääomavuokraa 13 757,41 €/kk lisättynä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla ja että vuokralainen on kustannuksellaan vastuussa kohteen ylläpidon järjestämisestä vastuujakotaulukon mukaisesti. Muutos astuisi voimaan 1.4.2021. Tarkemmat sopimusehdot ovat pykälän liitteenä.

Tiedoksi

Hemsö, Pirkanmaan pelastuslaitos, Henri Lievonen, Niko Suoniemi, Teemu Alavenetmäki, Anni Andrejeff, Jori Komulainen, Jyrki Miettinen, Tilapalvelut kirjaamo, Tilapalvelut vuokralaskutus

Liitteet

- 1 Liite Akila 17.3.2021 Vuoden 2021 vuokrasopimusmuutos, luonnos
- 2 Liite Akila 17.3.2021 Vuoden 2013 vuokrasopimus Teivon paloasema
- 3 Liite Akila 17.3.2021 Vastuunjakotaulukko Hiitintie 2

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 47

Tullikamarin perusparannuksen tarveselvitys

TRE:1776/10.03.06/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Arto Huovila, Minnakaisa Kuivalainen

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

Tullikamarin perusparannuksen tarveselvitys merkitään tiedoksi.

Perustelut

Tullikamari sijaitsee Tullin kaupunginosassa osoitteessa Tullikamarin aukio 2. Kiinteistötunnus on 837-117-299-2. Kiinteistön omistaa Tampereen kaupunki. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee Tullikamarin Klubi-ravintola ja Pakkahuone-sali. Rakennuksen kaksikerroksisen osuuden kellarikerroksessa sijaitsee aulatilaja, artisti- ja teknisiä tiloja. Toisessa kerroksessa ovat Tampereen Kulttuurikamari Oy:n toimistotilat sekä Kulttuurin palveluryhmän kautta Tampereen Musiikkijuhlien, Tampereen elokuvajuhlien ja Tampereen Teatterikesän toimistotilat.

Tullikamari otettiin kulttuurikäyttöön vuonna 1988. Rakennuksen perusparannus on tehty vuonna 1994 ja nykytilanteessa se on laajan peruskorjauksen tarpeessa.

Tilan tarve

Tullikamarilla järjestettyjen tilauksien ja kävijöiden määrä on kasvanut kuluneen kymmenen vuoden aikana merkittävästi. Vuonna 2019 järjestettiin Pakkahuoneella ja Klubilla yhteensä yli 500 tilaisuutta, joissa kävi yhteensä noin 200 000 henkilöä. Tullikamaria arvostetaan valtakunnallisesti ja kansainvälisesti sekä tapahtumajärjestäjien että tilaisuuksissa kävijöiden keskuudessa. Nykyiset tilat vaativat teknistä ja toiminnallista kehittämistä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuokrattu huoneistoala on yhteensä 2292 htm², joka on vuokrattu Tampereen kaupungin kulttuurin palveluryhmälle. Kulttuuripalvelut on edelleen vuokrannut tiloista 1991 htm² Tampereen Kulttuurikamari Oy:lle.

Aikataulu

Tullikamarin rakennustyöt on tarpeen ajoittaa Tullikamarin aukion uudistamisen ja siihen liittyvän uudisrakentamisen kanssa. Rakennustyöt on arvioitu alkaviksi vuoden 2022 lopussa ja niiden on määrä valmistua kesällä 2024. Käyttöönotto olisi elokuussa 2024. Toiminnalle etsitään väistötiloja perusparannuksen ajaksi.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Tullikamarin asemakaavamuutos on vireillä. Asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan Tullikamarin sisäänkäynnin laajentaminen Tullikamarin aukion puolelle.

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1990. Tullikamari on asemakaavalla suojeltu rakennus. Tontti on vain vähän rakennuksen pohja-alaa suurempi. Asemakaavassa rakennusoikeutta on tehokkuusluvulla $e=2,0$. Kun tontin pinta-ala on 1936 m², niin tehokkuusluvun mukainen rakennusoikeus on 3872 m². Asemakaava mahdollistaa 1500 kem²:n maanalaisen lisärakentamisen.

Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa huomioidaan lisäksi sisäänkäynnin laajennusmahdollisuus Tullikamarin aukiolle. Asemakaavassa on tarpeen osoittaa laajennukselle rakennusoikeutta ja rakennusalue. Rakennuksen suojelumääräysten sisältöä on tarpeen uudistaa.

Perusparannuksessa tilojen perusjärjestys säilyy pääosin ennallaan. Pakkahuoneelle suunnitelmassa esitettyjä muutoksia ovat yleisöparvi, näyttämön ja artistitilojen muutokset sekä sisäänkäyntiaulan ja wc-tilojen muutokset. Klubin puolella muutokset ovat vähäisiä.

Julkisivut vaativat kunnostusta, konesaumattu peltikate ja sadevesijärjestelmä on tarve uusida. Tekniset järjestelmät ovat kokonaisuudessaan uusimisen tarpeessa. Rakenteellisia korjauskohteita ovat mm. kellarin ulkoseinien rakenteiden korjaus, alapohjien uusiminen, välipohjien täyttömateriaalien sekä yläpohjarakenteen uusiminen. Julkisivujen ja sisätilojen pintojen kunnostamisessa on tarpeen huomioida rakennuksen historiallisesti arvokkaita yksityiskohtia.

Muutos- ja korjaustyöt toteutetaan siten, että rakennuksen tilat ja kunto vastaavat käyttötarpeita. Kaikki ongelmia aiheuttavat tai vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät poistetaan tai korjataan toimimaan oikein. Hankinnoissa noudatetaan Tampereen kaupungin hankintarajataulukkoa. Teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset.

Investointi- ja käyttökustannukset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Esiselvitysten ja tehtyjen alustavien suunnitelmien perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty kustannusarvioon 9 530 000 €. Irtokalusteiden ja -varusteiden hankinta ei kuulu investointiin ja niiden hankinta on käyttäjien vastuulla.

Rakentamisen aiheuttama pääomavuokra on 746 092 €/v (19,00 €/m²/kk), ylläpitovuokra 172 595 €/v (6,25 €/m²/kk) ja tontinvuokra 48 439 €/v (1,23 €/m²/kk). Vuokra on yhteensä 967 126 €/v (24,63 €/m²/kk). Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Tilojen vuokra vuoden 2020 toteutuneen tason mukaan on 346 887 €/vuosi. Tampereen Kulttuurikamari Oy:n tilojen vuokra noin 135 000 €/vuosi, joka koostuu perusvuokrasta ja liikevaihtosidonnaisesta vuokrasta.

Tiedoksi

Lauri Savisaari, Minnakaisa Kuivalainen, Virpi Ekholm, Arto Huovila, Niko Suoniemi, Teemu Alavenetmäki, Anu Rajala, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen

Liitteet

1 Liite Akila 17.3.2021 Tullikamarin perusparannuksen tarveselvitys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 48

Koukkuniemen Havula, Varpula, Iltala ja Juhlatalo tarveselvityksen päivitys

TRE:3418/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Hallintopäällikkö Tuula Haapio, puh. 050 547 6111, suunnittelupäällikkö Anne-Mari Ahonen, puh. 040 801 6677, aluepalvelupäällikkö Riitta H. Nieminen puh. 040 739 0190 etunimi.sukunimi3@tampere.fi ja 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

Merkitään tiedoksi Koukkuniemen Havula, Varpula, Iltala ja Juhlatalo - tarveselvityksen päivitys.

Perustelut

Koukkuniemen Havulan, Varpulan, Iltalan ja Juhlatalon perusparannuksen tarveselvitys on tarpeen päivittää, koska rakennusten kuntotutkimusten pohjalta on tarpeen arvioida uudelleen perusparannusten toteutusjärjestystä. Tarveselvitykseen on päivitetty rakennusten kuntotiedot, sisäilmatilanne, hankkeiden toteutusjärjestys, toteutuksen aikataulu, kustannukset ja väistötilat.

Rakennusten perusparannus mahdollistaa siirtymisen vanhainkotiasumisesta tehostettuun palveluasumiseen. Toiminnan muutos edellyttää täysin uudet tilaratkaisut, kuten jokaiseen asuntoon oman invamitoitetun WC-suihkutilan.

Tarveselvityksen päivitys

Aiemmin käsitelty Havulan, Varpulan, Iltalan ja Juhlatalon perusparannuksen tarveselvitys on hyväksytty sosiaali- ja terveyslautakunnassa 4.6.2020 ja se on viety tiedoksi asunto- ja kiinteistölautakuntaan 17.6.2020. Aiemmassa tarveselvityksessä on esitetty toteutusjärjestykseksi Havula, Varpula, Iltala ja Juhlatalo. Kuntotutkimusten ja sisäilmariskien perusteella toteutusjärjestystä on tarpeen muuttaa niin, että heikoimmassa kunnossa oleva Iltala ja Juhlatalo perusparannettaisiin ensimmäisenä. Seuraavana toteutettaisiin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Varpula ja viimeisenä Havula, joka on näistä rakennuksista parhaimmassa kunnossa.

Järjestyksen muutoksella turvattaisiin terveellisemmät asumisen ja työympäristön olosuhteet sekä saavutettaisiin tilojen taloudellisempi käyttökunnossa pitäminen.

Tiivistyskorjaukset ja käyttöä turvaavat toimenpiteet

Rakennukset ovat keskenään samankaltaisia, mutta niiden rakenteissa ja kunnossa on joitakin eroavaisuuksia. Varpulassa ja Iltalassa on määrällisesti enemmän riskirakenteita, joissa on havaittu laajempia vaurioita.

Havulan käyttöönottoa voidaan jatkaa vähäisemmillä tiivistyskorjauksilla. Varpulassa on tarpeen toteuttaa laajoja rakenteiden tiivistyskorjauksia ja tilajärjestelyjä rakennuksen käytön jatkamiseksi. Iltalassa ja Juhlatalossa toteutetaan tiivistysten sijaan muita käyttöä turvaavia toimenpiteitä, koska kohde etenee ensimmäisenä perusparannukseen.

Kaikissa rakennuksissa on tarve toteuttaa käyttöä turvaavia toimenpiteitä, joita on jo osittain toteutettu. Tiloihin on tarve hankkia ilmanpuhdistimia, puhdistaa ilmanvaihtokanavat, säätää ilmanvaihtoa, peittää mineraalikulitujen lähteitä sekä tiivistää läpivientejä ja rakenteiden liittymiä. Kellarikerroksen tilojen käyttöä tulee vähentää.

Rakennusten olosuhteita arvioidaan sisäilmastotyöryhmän toimesta. Työryhmä on yhteistyössä rakennusten käyttäjän kanssa ehdottanut rakennusten perusparannusjärjestyksen muutosta sekä tiivistyskorjauksia ja käyttöä turvaavia toimenpiteitä.

Toteutusjärjestys ja väistötilat

Koukkuniemen alueelle tammikuussa valmistunut Männistön uudisrakennus mahdollistaa muutot vuorollaan tiivistyskorjattavien rakennusten välillä. Havulan asukkaiden muutot ovat jo käynnissä ja rakennus on tyhjentyneessä. Kun Havula on tyhjä, voidaan siellä toteuttaa tiivistyskorjaukset, jonka jälkeen se voi toimia Varpulan väistötilana. Kun Varpulan asukkaat ovat muuttaneet Havulaan, voidaan tiivistyskorjaukset toteuttaa Varpulassa. Varpulan valmistuttua se voi toimia Iltalan väistötilana ja asukkaat voivat muuttaa sinne. Iltalan käyttö jatkuisi arviolta vuoden 2022 puoliväliin asti.

Perusparannukset on suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain rakennus kerrallaan. Iltalan ja Juhlatalon perusparannus on suunniteltu ajoittuvan vuosille 2022-2023, Varpulan vuosille 2024-2025 ja Havulan vuosille 2026-2027. Iltalan ja Juhlatalon käyttöönoton alustava ajankohta olisi vuoden 2023 lopussa, Varpula vuonna 2025 ja Havula vuonna 2027.

Investointi ja käyttökustannukset

Hankkeiden kustannukset on arvioitu uudelleen kuntoarvion tietojen pohjalta. Koukkuniemen Havulan, Varpulan, Iltalan ja Juhlatalon

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

hankkeiden perusparantamisen kokonaiskustannusarvio on 38 208 milj.€ (alv 0 %) jakautuen eri rakennuksiin seuraavasti:

Havula 10,92 miljoonaa €

Varpula 11,3 miljoonaa €

Iltala 11,178 miljoonaa €

Juhlatalo 4,81 miljoonaa €

Kustannusarvion tarkentaminen on nostanut hankkeiden kustannuksia yhteensä 2 493 miljoonaa euroa. Rakennushankkeittain kustannusarvio on noussut seuraavasti: Havula 565 000 euroa, Varpula 715 000 euroa, Iltala 1 053 000 euroa ja Juhlatalo 160 000 euroa.

Toteutusjärjestyksen muutos muuttaa kustannusten ajoitusta, kun Iltala ja Juhlatalo toteutetaan yhtenä kokonaisuutena. Näiden yhteiskustannus on noin 16 miljoonaa euroa.

Kustannusarvion pohjalta on kustakin ryhmäkodista laskettu asukkaalle koitua kuukausivuokra. Tämä merkitsee asukkaalle Iltalassa noin 800 euron kuukausivuokraa, Varpulassa ja Havulassa noin 650 euron kuukausivuokraa.

Sosiaali- ja terveystalujen vuokratiloihin tulee Juhlatalon vuokra noin 319 000 €/vuosi sekä Havulan, Varpulan ja Iltalan kellarin aputilojen vuokratilaukset, jotka ovat yhteensä noin 300 000 €/vuosi.

Koukkuniemen kehittämissuunnitelmassa ja tarveselvityksessä esitetään, että seuraava kohde toteutetaan ilman ARA:n tukea. Menettely mahdollistaa joustavamman asiakasvalinnan ja nopeatkin muutokset palvelusisällöissä palvelutarpeen muuttuessa. Ilman investointitukea toteutettava kohde olisi Havulan sijaan Iltala ja Juhlatalo. Varpulan ja Havulan ryhmäkotiä osalta investointiavustusten hakeminen ratkaistaan hankesuunnitteluvaiheessa.

Sote-alueiden valmistelun vuoksi rakentaminen edellyttää poikkeusluvan hakemista Sosiaali- ja terveysministeriöltä.

Toiminnan kustannukset

Asukaspaikkojen väheneminen alentaa toiminnan kustannuksia, samoin kuin vanhainkotihoidon muuttuminen tehostetuksi palveluasumiseksi. Tehostettu palveluasuminen on toimintakustannuksiltaan edullisempaa kuin vanhainkotihoito. Nykyiseen toimintaan verrattuna tulevan toiminnan kustannukset tulevat vähenemään tämän rakennemuutoksen myötä.

Tiedoksi

Tuula Haapio, Mari Patronen, Anne-Mari Ahonen, Anniina Tirronen, Marjut Lindell, Riitta H. Nieminen, Virpi Ekholm, Auli Heinävä, Arto Huovila, Niko Suoniemi, Jyrki Miettinen, Anu Rajala, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Antti Lakka, Tero Keisu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Liitteet

1 Liite Akila 17.3.2021 Koukkuniemen Havula Varpula Iltala -
tarveselvityksen päivitys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 49

Asunto Oy Ilomäki –nimiselle yhtiölle vuokrattujen tonttien 837-107-110-18, 19 ja 20 (Pyynikinrinne) vuokrasuhteen uusiminen

TRE:848/10.00.03/2021

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 Ilomäki –nimiselle yhtiölle vuokrattujen tonttien 837-107-110-18, 19 ja 20 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071).

Tontin 837-107-110-18 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.5.2021 alkaen 401,22 euroa vuodessa.

Tontin 837-107-110-19 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.5.2021 alkaen 401,22 euroa vuodessa.

Tontin 837-107-110-20 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.5.2021 alkaen 401,22 euroa vuodessa.

Tonttien alueella sijaitsevan kaupungin omistaman tukimuurin perusparannuksen kustannukset jaetaan puoliksi kaupungin ja vuokralaisen kesken.

Tukimuurin kunnossapito- yms. toimien kustannuksista vastaa vuokralainen sopimuksen 3.3. kohdan mukaisesti.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asunto Oy Ilomäki -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontit 837-107-110-18, 19 ja 20 toukokuun 1. päivä 1971 alkaneen vuokrasopimuksen perusteella.

Kiinteistötunnus	Osoite	Pinta-ala/m ²	Asemakaavan mukainen rakennusoikeus/k-m ²
837-107-110-18	Palomäentie 31	1 440	360
837-107-110-19	Palomäentie 33	1 440	360
837-107-110-20	Palomäentie 35	1 704	360

Tonttien yhteenlaskettu vuokra vuonna 2020 oli 2 635,88 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 30.4.2021. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta. Vuokralaisen toivomuksesta tonteista ei tehdä uusimisen yhteydessä erillisiä sopimuksia, vaan vuokrausta jatketaan yhdellä sopimuksella.

Tontit 837-107-110-18, 19 ja 20 ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia asuinrakennusten korttelialuetta olevia tontteja, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Ottaen huomioon tonttien sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tonteille tämänhetkiset vuosivuokrat ja elinkustannusindeksiin sidotut perusvuokrat seuraavasti:

Kiinteistö-tunnus	Perusvuokra	Tämänhetkinen vuosivuokra	Pääoma-arvo/euroa
837-107-110-18	401,22	7 920	198 000
837-107-110-19	401,22	7 920	198 000
837-107-110-20	401,22	7 920	198 000

Hinnoittelussa on käytetty 550 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 30.4.2071 asti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tonttien alueella sijaitsee ja niihin kuuluu kaupungin omistama tukimuuri. Tukimuuri hyödyttää sekä tontin että katualueen käyttöä. Tukimuuri on peruskorjattu kaupungin toimesta vuonna 2013.

Kaupunki toteuttaa tukimuurin perusparannuksen jatkossakin. Ennen perusparannustoimenpiteisiin ryhtymistä kaupunki ja vuokralaiset laativat yhdessä tukimuurin kuntotutkimuksen, jonka perusteella toimenpiteisiin ryhdytään. Perusparannuskustannukset jaetaan kaupungin ja vuokralaisten kesken siten, että kumpikin maksaa kustannuksista 50 %.

Muista tukimuurin kunnossapito- yms. toimista ja kustannuksista vastaa vuokralainen vuokrasopimuksen kohdan 3.3 mukaisesti.

Tiedoksi

Asunto Oy Ilomäki, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 50

Oikaisuvaatimus Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43:lle vuokratun tontin 837-107-128-118 vuokrasuhteen uusimiseen

TRE:217/10.00.03/2021

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 12.1.2021 § 12 tekemällä päätöksellä on Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-128-118 vuokrasuhdetta jatkettu uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071). Tontin 837-107-128-118 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 1.5.2021 alkaen 280,57 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 5 544 euroa). Hinnoittelussa on käytetty 420 euron kerrosneliömetriarvoa. Päätöksen mukaan hinnoitteluun ovat vaikuttaneet tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu.

Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43 on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jonka mukaan vuokralaiselle olisi pitänyt antaa mahdollisuus lausua suunnitelluista muutoksista vuokrasopimukseen niitä uudistettaessa. Oikaisuvaatimuksessa kritisoidaan myös sitä, ettei vuokralaiselle ole riittävän ajoissa tiedotettu vuokrasuhteen uusimiseen liittyvistä asioista. Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokran hinnoittelussa olisi pitänyt käyttää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan toteutunutta rakennusoikeutta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätöksellään 23.4.2018 § 77 asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018-2021. Päätös on lainvoimainen. Hyväksytyjen asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein, kuin uusissa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

sopimuksissa. Vuokran määräyksessä tavoitteena on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta. Kuntalain mukaan kunnan tulee tehdä pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset markkinahintaisina. Linjauksissa on erikseen todettu, että tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä siihen, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Tampereen kaupungilla on oikeus harkintavaltansa rajoissa päättää niistä sopimusehdoista, joilla se sitoutuu yksityisoikeudelliseen sopimukseen. Asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden käyttäminen vuokran perusteena kohtelee vuokralaisia tasapuolisesti ja johdonmukaisesti. Käytäntö on yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen. Kaupungin ei ole mahdollista neuvotella sopimusehdoista vuokralaisten kanssa.

Tampereen kaupunki ottaa vuokralaisiin yhteyttä ensimmäisen kerran kolme vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Niille vuokralaisille, joiden vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy vuoden 2021 aikana, on lähetetty kirje maaliskuussa 2018. Kirjeessä on kerrottu, että vuokrasuhdetta tullaan jatkamaan uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin 50 vuoden ajaksi. Kirjeessä on kerrottu myös, että seuraava yhteydenotto tapahtuu vuokrasuhteen päättymistä edeltävän vuoden aikana. Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokralainen on saanut kirjeen 27.10.2020. Kirjeessä on kerrottu tuleva vuokra sekä sen määräytymisperusteet. Kirjeessä on kerrottu, että vuokraehdot tullaan vahvistamaan joulukuun 2020-helmikuun 2021 aikana. Vuokraehtojen vahvistaminen edellyttää kirjeen mukana olleen hakemuksen palauttamista. Kirjeen mukana on myös ollut asunto- ja kiinteistölautakunnan hyväksymä vuokrasopimus pohja.

Lausunnot

Lakimies Patricia Nikko:

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomais 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

Asunto-Osakeyhtiö Pirkankatu 43 c/o Lakiasiantomisto Harri Vehviläinen, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 17.3.2021 Oikaisuvaatimus 02.02.2021

2 Liite Akila 17.3.2021 Kiinteistöjohtajan päätös 12.1.2021 § 12

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 51

Villa Ryselin -nimisen rakennuksen myyminen Herrainmäestä

TRE:1660/02.06.02/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja
maanhankintapäällikkö Ari Kilpi, puh. 050 346 9311, 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 kaupunki myy osoitteessa Lavoniuksenraitti 1 sijaitsevalla tontilla 837-109-1146-1 olevan Villa Ryselin -nimisen rakennuksen Jesse Niittymäelle (2/3) ja Moona Niittymäelle (1/3).

Kauppahinta on 340 000 euroa. Kauppahintaan sisältyy käyttöpaikalla olevat kaukolämpö-, sähkö- ja vesiliittymät. Tontista 837-109-1146-1 tehdään erikseen maanvuokrasopimus. Muutoin kauppa tehdään tavanomaisin ehdoin. Maanhankintapäällikkö Ari Kilpi valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja.

Perustelut

Tampereen kaupunki omistaa Herrainmäessä osoitteessa Lavoniuksenraitti 1 tontin 837-109-1146-1. Tontilla sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas Villa Ryselin -niminen rakennus, joka on rakennettu vuonna 1899. Rakennuksen bruttoala on noin 569 brm²

Selvityksien perusteella rakennus ei sovellu kaupungin palvelurakenteiden mukaisiin toimintoihin ja tästä syystä kohde on linjattu kuuluvaksi realisoitavien kiinteistöjen ryhmään. Kiinteistön markkinoinnista on tehty toimeksiantosopimus Huom!/Sunrise Dreams Oy:n kanssa. Rakennus myytäisiin tarjouskaupalla ja tontista tehtäisiin erikseen pitkäaikainen 60 vuoden vuokrasopimus.

Kiinteistörekisterin mukaan tontin 837-109-1146-1 pinta-ala on 1214 m². Alueella on asemakaava nro 8641, joka on tullut voimaan 22.10.2017. Asemakaavassa tontti on osoitettu kaavamerkinnällä ALY (asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa). Rakennus on osoitettu sr-11 -merkinnällä, jonka perusteella rakennus on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa.

Kohtuullisen markkinointiajan jälkeen kohteesta saatu korkein tarjous oli 340 000 euroa. Tarjouksen tekivät yksityiset henkilöt. Saatu tarjous vastaa kohteen käypää markkinahintaa. Kohteen kuntoarviot ja rakennushistorialliset selvitykset ovat olleet tarjoajien saatavilla.

Tiedoksi

Ostajat, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Niko Suoniemi, kitiatalous, Kirsi Grönberg, Anita Liecks, Huom!, Jussi Kuoppala, sisäinen tarkastus

Liitteet

1 Liite Akila 17.3.2021 Kauppakirjaluonnos, Villa Ryselin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 52

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

§ 9 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Kotilinnasäätiö sr, 18.02.2021

§ 10 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 19.02.2021

§ 11 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 26.02.2021

§ 12 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Kotilinnasäätiö sr, 02.03.2021

§ 13 Lupa tilapäiseen asukasvalinnasta poikkeamiseen - Tampereen Vuokratalosäätiö sr, 03.03.2021

§ 14 Lupa tilapäiseen asukasvalinnasta poikkeamiseen - Tampereen Vuokratalosäätiö sr, 03.03.2021

§ 15 Lupa tilapäiseen asukasvalinnasta poikkeamiseen - Tampereen Vuokratalosäätiö sr, 03.03.2021

§ 16 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 05.03.2021

§ 17 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Taatalakeskus, 09.03.2021

§ 18 Lupa tilapäiseen asukasvalinnasta poikkeamiseen - Tampereen Vuokratalosäätiö sr, 10.03.2021

§ 19 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 12.03.2021

§ 20 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Validia-talo, 15.03.2021

Johtaja, ammatillinen koulutus

§ 45 Rakennuksen julkisivukorjauksen vaikutus Tredun Sammonkadun toimipisteen vuokrasopimukseen , 24.02.2021

Kiinteistöjohtaja

§ 175 Toteuttamissopimus Tammelan Stadion-hankkeen johtosiirroista, 15.03.2021

§ 96 Tontin 837-327-7604-1 vuokraehtojen muuttaminen, 15.02.2021

§ 97 Tontin 837-37-5811-6 vuokrasopimuksen uusiminen, 15.02.2021

§ 98 Tontin 837-301-760-6 vuokrasuhteen uusiminen, 16.02.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- § 99 Tontin 837-301-760-8 vuokrasuhteen uusiminen, 16.02.2021
- § 100 Tontin 837-301-760-7 vuokrasuhteen uusiminen, 16.02.2021
- § 101 Tontin 837-301-760-9 vuokrasuhteen uusiminen, 16.02.2021
- § 102 Tontin 837-301-760-10 vuokrasuhteen uusiminen, 16.02.2021
- § 103 Tontin 837-213-1028-9 vuokrasuhteen uusiminen, 16.02.2021
- § 105 Tontin 837-306-5258-7 vuokrasuhteen uusiminen, 16.02.2021
- § 106 Tontin 837-306-5256-6 vuokrasuhteen uusiminen, 16.02.2021
- § 107 Määräalan myyminen yleisestä alueesta 837-20-9903-0, 16.02.2021
- § 108 Jalitsu Oy:lle vuokratun alueen tiloista 837-585-1-57 ja 837-585-2-105 sopimuksen jatkaminen, 16.02.2021
- § 113 Osakeyhtiölain mukaisesta oikeudesta luopuminen koskien tontin 837-37-5728-1 vuokraamista , 22.02.2021
- § 115 Asuntotontin 837-312-5397-12 (Koivistonkylä) varauksen purkaminen, 22.02.2021
- § 121 Tontin 837-124-0573-1 vuokrasuhteen uusiminen, 22.02.2021
- § 122 Tontin 837-124-0573-2 vuokrasuhteen uusiminen, 22.02.2021
- § 123 Tontin 837-124-0573-3 vuokrasuhteen uusiminen, 22.02.2021
- § 126 Tontin 837-213-1309-2 vuokrasuhteen uusiminen, 26.02.2021
- § 127 Tontin 837-213-1021-7 vuokrasuhteen uusiminen, 26.02.2021
- § 130 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien kiinteistöjä 837-263-9903-0 ja 837-263-2500-28, 26.02.2021
- § 131 Määräalan myyminen tilasta 837-600-2-324 ja yleisestä alueesta 837-213-9901-0, 26.02.2021
- § 132 Tontin 837-301-760-5 vuokrasuhteen uusiminen, 26.02.2021
- § 134 Määräalan myyminen tilasta 837-608-1-268, 26.02.2021
- § 135 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-075-6215-9 ja -11, 26.02.2021
- § 141 Tontin 837-213-1321-1 (Ylä-Pispala) vuokrasuhteen uusiminen, 02.03.2021
- § 143 Kiinteistölle 837-585-4-161 maksettava korvaus käyttöoikeudesta, 03.03.2021
- § 144 Tontin 837-237-3711-6 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2021
- § 145 Tontin 837-301-0760-4 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2021
- § 146 Tontin 837-213-1021-9 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2021
- § 147 Omakotitontin 837-78-7330-1 vuokraaminen, 03.03.2021
- § 150 Asuntotontin 837-327-7678-8 (Vuores) vuokraoikeuden siirtäminen, 03.03.2021
- § 151 Tontin 837-237-3750-6 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2021
- § 152 Tontin 837-237-3759-6 vuokrasuhteen uusiminen, 03.03.2021
- § 153 Omakotitontin 837-78-7330-3 vuokraaminen, 03.03.2021
- § 154 Avustuksen myöntäminen hissien rakentamista varten - Asunto Oy Kyttälä, 05.03.2021
- § 155 Ratakatu 13:ssa sijaitsevan saunarakennuksen myyminen ja maa-alueen vuokraaminen, 05.03.2021
- § 157 Omakotitontin 837-78-7310-6 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, 08.03.2021
- § 158 Yritystontin 837-75-6207-2 myyminen, 08.03.2021
- § 159 Yritystontin 837-75-6218-23 myyminen, 08.03.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 160 Asuntotontin 837-78-7324-1 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 08.03.2021

§ 161 Oy Teboil Ab:lle vuokratun tontin 837-108-805-1 vuokrasopimuksen irtisanominen, 08.03.2021

§ 162 Omakotitontin 837-78-7309-10 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, 08.03.2021

§ 164 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-109-968-2 ja yleistä katualuetta 109K, 09.03.2021

§ 165 Tontin 837-327-7700-1 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, 10.03.2021

§ 166 Tontin 837-201-1139-12-V0003 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, 10.03.2021

§ 167 Omakotitontin 837-78-7330-5 vuokraaminen, 10.03.2021

§ 168 Alueen vuokraaminen yleiseltä alueelta 837-237-9903-0-V0010 DNA Oyj:lle, 10.03.2021

§ 169 Alueen vuokraaminen yleiseltä alueelta 837-78-9903-0-V0001 DNA Oyj:lle, 10.03.2021

§ 172 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-037-5727-4,-5 ja -6, 15.03.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§50

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

§47, §48

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

§44, §45, §46, §49, §51

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.

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.