

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 157

Asuntotontin 837-133-1851-7 (Kissanmaa) varaaminen Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle

TRE:3672/10.00.03/2022

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

Tontin 837-133-1851-7 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 4588,99 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 92560 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-133-1851-7 varataan Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0211539-7) 1.11.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.4.2023 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 31.10.2023 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-133-1851-7 peritään vuokraa 3 857 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-133-1851-7 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy on pyytänyt saada vuokrata/varata tontin 837-133-1851-7.

Yhtiön tarkoittama tontti sijaitsee asemakaavan nro 8549 mukaisella alueella Kissanmaan kaupunginosassa, Tampereen keskustan itäreunalla noin 3 km päässä keskustasta. Asemakaavamuutosalue käsittää Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle vuokratun tontin 837-133-850-4 sekä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hippospuistoa. Asemakaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa Hipposkylän täydennysrakentaminen ja määrittää riittävä suojelutaso olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle. Asemakaavassa on esitetty säilytettäväksi kymmenen 1940-luvun lopulla rakennettua puukerrostaloa ja tiilirunkoinen saunarakennus.

Asemakaavan ja erillisen tonttijaon perusteella alueelle on muodostunut kaksi asuinrakennusten (A) korttelialuetta olevaa tonttia: 837-133-1851-5 ja 6, joille säilytettävät rakennukset sijoittuvat. Uudisrakentamista varten on muodostunut viisi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevaa tonttia: 837-133-850-9 sekä 837-133-1851-7, 8, 9 ja 10. Lisäksi kaava-alueella on palvelurakennusten korttelialuetta (P) oleva tontti 837-1851-3 sekä muuntamotontti (ET) 837-133-1850-1.

Kaavamuutoksen ja siihen liittyvän yhteistyö- ja toteutus sopimuksen perusteella alueen asuintontit vuokrataan pääosin kaavamuutoksen kehittämisessä mukana olleelle Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle tai sen osoittamalle taholle. Yksi tonteista oli haettavana kesäkuun yhtiömuotoisessa tonttihaussa.

Tampereen Vuokra-asunnot Oy ja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy ovat tehneet kaupan, jolla TVA on myynyt POAS:lle tontilla 837-133-850-4 olevista suojeltavista rakennuksista neljä. Yhteistyö- ja toteutus sopimuksen mukaan tontin 4 vuokrasopimus puretaan ja TVA:lle ja POAS:lle tehdään uudet vuokrasopimukset uusista muodostuneista tonteista 5 ja 6.

Tonttien 837-133-850-9 ja 1851-5 ja 10 varaamisesta/vuokraamisesta on valmisteltu erilliset päätökset.

Yhteistyö- ja toteutus sopimukseen on niin ikään kirjattu, että kaupungin tavoitteena on luovuttaa Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle 3 560 k-m² neuvottelumenettelyllä. Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan tontteja voidaan luovuttaa neuvottelumenettelyllä kaupunkikonserniin kuuluvien vuokra-asuntoyhteisöjen omaan vuokra-asuntotuotantoon kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon riittävyuden varmistamiseksi.

Kiinteistötoimi esittää, että tontille 837-133-1851-7 vahvistetaan luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja tontti varataan Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten 1.11.2022 alkaen.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta olevan tontin 837-133-1851-7 pinta-ala on 2 189 m² ja rakennusoikeus 3 560 k-m².

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:n oli alun perin tarkoitus toteuttaa hanke valtion tukemana pitkän korkotuen asuntotuotantona, mutta 26.9.2022 tulleessa kirjeessä yhtiö on ilmoittanut, että hanke toteutetaan vapaarahoitteisena. MAL4-sopimuksen mukaan kohtuuhintainen asuntotuotanto sisältää aran pitkän/lyhyen korkotuen sekä asumisoikeuden lisäksi myös kuntakonsernin oman ARA-vuokratasoa vastaavan vuokra-asuntotuotannon.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden ja muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 92 560 euroa (pääoma-arvo 2 314 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4 588,99 euroa. Hinnoittelussa on käytetty 650 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2017 pistettä/v. 2021). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-133-1851-7 tulisi varata Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle 1.11.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.4.2023 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksolla, enintään kuitenkin 31.10.2023 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 3 857 euroa kuukaudessa

Kaavamuutokseen liittyvässä yhteistyö- ja toteutus sopimuksessa on sovittu myös alueella olevan suojeltavan saunarakennuksen käytöstä. Sopimuksen mukaan tontilla 837-133-1851-3 oleva saunarakennus vuokrataan Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n perustamalle kiinteistöosakeyhtiölle. Saunarakennuksen ylläpito- ja muista kustannuksista vastaavat kaavamuutosalueen tonttien haltijat vuokraamiensa tonttien rakennusoikeuksien suhteessa.

Tontin autopaikat sijoittuvat kaavan mukaisesti tontille 837-133-1851-9 rakennettavaan pysäköintirakennukseen. Tonttien 837-133-1851-7, 8, 9 ja 10 haltijoiden tulee sopia keskenään autopaikkojen sijoittumisesta pysäköintirakennukseen.

Tiedoksi

Pirkan Opiskelija-asunnot Oy, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 18.10.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 24.10.2022

Muutoksenhakuviranomaisen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
24.10.2022

Hanna Sandström

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§157

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 asiainnoin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> 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.