

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Aika 12.09.2024, klo 16:00 - 16:45

Paikka Frenckellin auditorio/ sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

§ 96 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 97 Pöytäkirjan tarkastus

§ 98 Läsnäolo- ja puheoikeudet

§ 99 Ajankohtaiskatsaus

§ 100 Pyynikin uimarannan huoltorakennus -hankkeen lopputilitys

§ 101 Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2025 talousarvioesitys sekä sen yhteydessä käsiteltävät valtuustoaloitteet

§ 102 Asuntotontin 837-330-6276-1 (Lahdesjärvi) varaaminen YH-Antura Oy:lle

§ 103 Asuntotontin 837-330-6277-1 (Lahdesjärvi) varaaminen TA-Yhtymä Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

§ 104 Asunto Oy Ristikukkula -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-240-3811-1 (Ristimäki) vuokrasuhteen uusiminen ja vuokran kohtuullistaminen

Lisäpykälät

§ 105 LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Saapuvilla olleet jäsenet

Sasi Ilkka, puheenjohtaja
Fredland Eeva, varajäsen
Halla-aho Sanni
Hautanen Teija
Kiviranta Joonas
Lahtinen Jussi
Lehtola Tomi
Nieminen Helena
Ojaniemi Hanna
Rajala Petri
Salmijärvi Mirja
Siuro Petri

Muut saapuvilla olleet

Sandström Hanna, hallintosihteeri, sihteeri
Ekholm Virpi, kiinteistöjohtaja
Lindell Raija, viestintäpäällikkö
Salmi Pekka, johtaja
Riikonen Rasmus, nuorisovaltuuston edustaja, saapui 16:03
Heinävä Auli, asunto- ja kehityspäällikkö, saapui 16:04, poistui 16:26
Kuitunen Henna, kehittämiskoordinaattori, saapui 16:04, poistui 16:26
Harju Ismo, rakennuttajainsinööri, saapui 16:27, poistui 16:36

Poissa

Höyssä Matti
Vuoristo Maria

Allekirjoitukset

Ilkka Sasi
Puheenjohtaja

Hanna Sandström
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Petri Siuro

Joonas Kiviranta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 17.9.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Hanna Sandström, pöytäkirjanpitäjä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 96

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 kuntalain 99 §:n ja hallintosäännön 120 §:n mukaan Selman kokoustyötilalla ja Teams-kokouksella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 97**Pöytäkirjan tarkastus****Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Petri Siuro ja Joonas Kiviranta (varalle Mirja Salmijärvi),

Perustelut

Pöytäkirja on tarkastettavana ja sähköisesti allekirjoitettavana viimeistään maanantaina 16.9.2024.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 98**Läsnäolo- ja puheoikeudet****Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus tässä kokouksessa seuraavasti:

- § 99 asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä ja kehittämiskoordinaattori

Henna Kuitunen

- § 100 rakennuttajainsinööri Ismo Harju

Kokouskäsittely

Nuorisovaltuuston edustaja Rasmus Riikonen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 99

Ajankohtaiskatsaus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus oli

Merkitään tiedoksi.

Kokouskäsittely

Asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä ja kehittämiskoordinaattori Henna Kuitunen olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa ja he poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnan ajankohtaisiin asioihin:

- Kaupunginosakehittämisen työryhmän katsaus: eriytymiskehityksen ehkäisyn kohdealueiden valinta ja eriytymiskehityksen ehkäisyn toimintamallin laadinnan vaihe (Henna Kuitunen ja Auli Heinävä)
- Kaukajärven ja Annalan kaupunginosaohjelman katsaus (Henna Kuitunen ja Auli Heinävä)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 100

Pyynikin uimarannan huoltorakennus -hankkeen lopputilitys

TRE:233/10.03.07/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi sekä rakennuttamispäällikkö Jukka Kauppinen, puh.
050 3210 355 ja rakennuttajainsinööri Ismo Harju, puh. 044 423 5445,
etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus oli

Pyynikin uimarannan huoltorakennus -hankkeen lopputilitys hyväksytään.

Kokouskäsitely

Rakennuttajainsinööri Ismo Harju oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Pyynikin uimarannan huoltorakennus -hankkeen yhdistetty tarveselvitys ja hanke- ja toteutussuunnitelma hyväksyttiin Tampereen kaupungin sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 24.1.2023 sekä asunto- ja kiinteistölautakunnassa 25.1.2023.

Pyynikin uimarannan uusi huoltorakennus rakennettiin osoitteeseen Jalkasaarentie 8, 33230 Tampere. Huoltorakennus on suunniteltu palvelemaan sekä Pyynikin uimarannan että Rosendahlin rannan käyttäjiä. Huoltorakennuksessa on pukuhuone-, pesu- ja wc-tilat, uimavalvojen sosiaalitalat sekä kioskki. Rakennus sijoittuu asemakaavan Uv-alueelle, mutta poikkeaa kaavassa merkitystä ohjeellisesta rakennusalueesta. Hanke käsiteltiin poikkeuslupatyöryhmässä 08/2020. Huoltorakennuksen tilat palvelevat osaltaan myös uutta esteetöntä uimarantaa ja saapumisen yhteyteen toteutettiin kaksi pysäköintipaikkaa liikuntaesteisille.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehdit MY Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. Rakennesuunnittelusta on vastannut A-Insinöörit Suunnittelu Oy sekä LVIA- ja sähkösuunnittelusta Tampereen Tilapalvelut Oy. Hankkeen rakennuttamisesta on vastannut Tampereen Tilapalvelut Oy ja projektipäällikkönä toimi rakennuttajainsinööri Ismo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Harju. Rakennus on rungoltaan kevytbetoniharkko-, teräs- ja puurakenteinen ja sen paloluokka on P3. Julkisivut koostuvat pääosin puurimaelementeistä, joiden takana on ikkunalasiukset. Rakennuksen yhteyteen toteutettiin kestopuinen puuterassi.

Rakennustyöt kilpailutettiin kokonaisurakkana rajoitetulla hankintamenettelyllä rakennustöiden puitesopimuskumppaneiden kesken loka-marraskuussa 2022. Toteutuskustannusarvio laadittiin hinnaltaan halvimman hyväksytyyn urakkatarjouksen perusteella, joka oli 749 800 euroa. Rakennustöistä vastasi Consti Korjausrakentaminen Oy. Toteutussuunnitelman mukainen kustannusarvio oli yhteensä 1 100 000 euroa. Hanke käytti liikuntapaikkojen ja nuorisotilojen perusparannuksille ja pienille hankkeille varattua vuosittaista määrärahaa (2020 – 2024). Rakennustyöt aloitettiin huhtikuussa 2023 ja ne valmistuivat lokakuussa 2023.

Lopulliset toteutuskustannukset ovat yhteensä 1 170 000 euroa, joten ne ylittävät 70 000 eurolla (6.4 %) toteutussuunnitelmassa hyväksytyyn kustannusarvion. Ylitys johtuu suunnittelun lisätöistä, työmaata varten tarvittavien alueiden ja tilojen vuokrista sekä käyttökustannuksista, sähkö-, vesijohto- ja viemäri liittymien muutostöistä sekä alueopasteiden ja opastevalojen lisäyksistä.

Tiedoksi

Jukka Etu-Seppälä, Mikko Heinonen, Anu Tiira, Niko Suoniemi, Minna Tuominen, Henri Lievonen, tilapalvelut@tilapa.fi

Liitteet

1 Liite Akila 12.9.2024 Lopputilitys Pyynikin uimarannan huoltorakennus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 101

Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2025 talousarvioesitys sekä sen yhteydessä käsiteltävät valtuustoaloitteet

TRE:3380/02.02.01/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Salmi Pekka

Valmistelijan yhteystiedot

Controller Maaret Kastelli, puh. 040 806 3309 ja strategiacontroller
Tuomas Huhtala, puh. 040 353 7384, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2025 talousarvioesitys hyväksytään ja palvelualueen johtaja oikeutetaan tekemään esitykseen teknisiä korjauksia.

Samalla hyväksytään lautakunnan lausunnot talousarvioesityksen yhteydessä käsiteltäviin valtuustoaloitteisiin.

Perustelut

Kaupunginhallitus hyväksyi vuoden 2025 talousarviokehityksen 17.6.2024 § 261. Talousarviokehityksessä on lähtökohtana pääosin nykyisten palvelujen taso. Kehysesityksiin on huomioitu valituissa palveluissa (varhaiskasvatus ja esiopetus, perusopetus, lukiokoulutus, joukkoliikenne) suoremäärän kasvun aiheuttama kustannusten nousu, palkankorotusten arvioitu vaikutus sekä uusien ja peruskorjattujen tilojen vuokratkustannukset. Lähtökohtana kaupungin vuoden 2025 talousarvion ja taloussuunnitelman valmistelulle muodostavat Tampereen strategia 2030, pormestariohjelma, kaupungin vuoden 2024 talousarvion toteumaennuste sekä vuosia 2025-2028 koskevat taloudelliset ennusteet.

Vuoden 2025 talousarvio ja sen sisältämät vuosittaiset sitovat toiminnan tavoitteet perustuvat Tampereen strategiaan 2030 ja sen pohjana olevaan Kalervo Kummolan pormestariohjelmaan. Asunto- ja kiinteistölautakunnalle kohdistuu vuonna 2025 yhteensä kuusi sitovaa toiminnan tavoitetta. Lautakunnan tavoitteissa painottuvat kaupungin kasvuun vastaaminen monipuolisella asuntotuotannolla, asunnottomuuden vähentäminen sekä kaupunginosien kehittäminen ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

alueiden negatiivisen eriytymisen ehkäiseminen. Lisäksi työntekijäkokemuksen parantaminen on edellisten vuosien tapaan asetettu tavoitteeksi kaikille lautakunnille.

Tampereen kaupungin vuoden 2024 talous on jäämässä talousarviota selvästi heikommaksi. Tulosenuste ilman Tampereen Veden liiketoimintakaupan yhteydessä kertynyttä kirjanpidollista satunnaista erää on 70,1 milj. euroa alijäämäinen. Kuntatalouden tilan on arvioitu jo pidemmän aikaa heikkenevän vuodesta 2024 lähtien, kun sote-uudistukseen liittyvät kertaluonteiset erät poistuvat. Kuluvana vuonna kuntien tulosenusteet ovat kuitenkin synkentyneet odotuksia voimakkaammin.

Asunto- ja kiinteistölautakunta vastaa asunto- ja maapolitiikan valmistelusta ja toteutuksesta sekä kaupungin tilaomaisuuden hallinnasta kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Asuntopolitiikan osalta lautakunta vastaa lisäksi edunvalvonnasta ja asumisen kehittämisestä. Lautakunta huolehtii asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisista viranomaistehtävistä ja käyttää näissä asioissa viranomaiselle kuuluvaa ratkaisovaltaa. Maapolitiikan osalta lautakunta vastaa lisäksi kaupungin maaomaisuuden kehittämisestä, maanomistajan tavoitteiden asettamisesta ja kaupungin maa- ja vesialueiden sekä tilaomaisuuden edunvalvonnasta. Asunto- ja kiinteistölautakunnan alaisuudessa Tredu on vastannut toimintaansa varten Tredu Kiinteistöt Oy:ltä tai muilta toimijoilta vuokratuista tiloista ja niiden ylläpidon järjestämisestä lautakunnan 21.8.2019 § 106 tekemän päätöksen mukaisesti.

Elinvoiman palvelualueen organisaatiossa asunto- ja kiinteistölautakunnan järjestämät palvelut kuuluvat kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka - palveluryhmään ja kaupunginhallituksen ohjauksessa toimiviin Viiden tähden keskustan ja Hiedanrannan kehitysohjelmiin.

Vuoden 2025 talousarviokehityksessä on sitovaa lautakunnan toimintakate pl. Hiedanrannan kehitysohjelma, joka on erikseen sitova erä. Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakate vuonna 2025 on yhteensä 206,7 milj. Lautakunnan toimintakate pois lukien erikseen sitova erä on 207,7 milj. euroa. Toimintakate kasvaa kuluvan vuoden muutettuun talousarvioon verrattuna 18,7 milj. euroa ja vuoden 2024 tilinpäätösennusteeseen verrattuna 42,0 milj. euroa.

Toimintatulot 301,1 milj. euroa muodostuvat pääosin tilaomaisuuden vuokratuotoista, maa-alueiden vuokratuotoista sekä maa-alueiden ja rakennusten pysyvien vastaavien myyntivoitoista. Pysyvien vastaavien myyntivoitot ovat yhteensä 55,2 milj. euroa. Maksutuloihin kirjautuvat mm. maankäyttösopimuskorvaukset. Toimintamenot ovat yhteensä 94,4 milj. euroa ja niihin sisältyvät mm. Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä ostettavat tilojen ja kiinteistöjen hankejohtamis-, ylläpito- ja kunnossapitopalvelut 48,9 milj. euroa. Hiedanranta-kehitysohjelman asunto- ja kiinteistölautakunnan alainen toimintameno on vuonna 2025 noin 1 milj. euroa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan nettoinvestointien esitys vuodelle 2025 on 109,2 milj. euroa, muodostuen talonrakennusinvestoinneista 88,9 milj. euroa, maaomaisuuden investoinneista 12,3 milj. euroa sekä erikseen sitovista kehitysohjelmien (Viiden tähden keskusta, Hiedanranta) investoinneista 8,0 milj. euroa.

Tiedoksi

Pekka Salmi, Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Heli Toukoniemi, Auli Heinävä, Anu Tiira, Jarmo Viljakka, Mikko Koskela, Tuomas Huhtala, Max Liikka, Maaret Kastelli

Liitteet

- 1 Liite Akila 12.9.2024 Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2025 talousarvioesitys
- 2 Liite Akila 12.9.2024 TA2025 talonrakennushankkeet
- 3 Liite Akila 12.9.2024 Talonrakennushankkeiden perustelut 2025
- 4 Liite Akila 12.9.2024 Talousarvion 2025 yhteydessä käsiteltävät valtuustoaloitteet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 102

Asuntotontin 837-330-6276-1 (Lahdesjärvi) varaaminen YH-Antura Oy:lle

TRE:4100/10.00.03/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asuinrakennusoikeuden (6800 k-m²) osalta tontille 837-330-6276-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 369,34 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 54 400 euroa).

Pysäköinnin (2000 k-m²) osalta tontille 837-330-6276-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 156,79 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 3 600 euroa).

Asumisen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston päätöksen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (330 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittaa erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuores alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Tontti 837-330-6276-1 varataan YH-Antura Oy:lle (Y-tunnus 2354285-7) 1.10.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.9.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-330-6276-1 peritään vuokraa asumisen osalta 2 267 euroa kuukaudessa ja pysäköinnin osalta 150 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-330-6276-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 5 – 28.6.2024 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haettavana oli yhteensä seitsemän tonttia, joista kaksi Kalevassa ja viisi Lahdesjärvellä (Västingimäessä).

Lahdesjärven tontteja oli mahdollista hakea joko vapaarahoitteiseen tai kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto). Kalevan tontit myydään tarjousten perusteella.

Hakuaikana Lahdesjärven tontteihin jätettiin kaksi hakemusta. Kalevan tonttiin kohdistui kuusi tarjousta.

Lahdesjärven tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8587 mukaisella alueella. Kaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen Lahdesjärven kaupunginosaan, Vuoreksen läheisyyteen. Asemakaavalla mahdollistetaan talotyypeiltään monimuotoisen asuinalueen rakentaminen. Keskuksen suurkortteleita ja pysäköintitaloja lukuun ottamatta rakentamisen tulee olla pääosin puurakenteista.

Tonttiin 837-330-6276-1 kohdistui yksi hakemus. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista YH-Antura Oy:lle hankkeen suunnittelua varten. Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan vuokra-asumista valtion pitkällä korkotuella.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, että yhteisen pysäköinnin takia korttelin 6726 tontit 1 ja 2 on hankala toteuttaa erikseen, joten molemmat tontit varataan useamman toimijan yhteenliittymälle. YH-Antura Oy haki

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

ainoastaan tonttia 1. Tontti voidaan varata yhtiölle, mutta yhtiön tulee ottaa huomioon tontille rakennettavien pysäköintilaitosten suunnittelussa myös tontin 2 autopaikkatarve. Pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuneet todelliset kustannukset tulee esittää tontin 2 tulevalle rakentajalle open book -menetelmällä.

Tontin 837-330-6276-1, Kalamajankatu 5/Särkisaarencatu 11, pinta-ala on 7 777 m² ja rakennusoikeus 6 800+pys2000 k-m². Tontille voi rakentaa enintään viisikerroksisia asuinrakennuksia. Pysäköintilaitos voi olla kaksikerroksinen.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Lahdesjärvi sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. nelosvyöhykkeellä, joten tontin vuokran hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen asuntorakennusoikeuden (6 800 k-m²) osalta tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 54 400 euroa (pääoma-arvo 1 360 000 euroa) vuodessa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 369,34 euroa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023).

Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston päätöksen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (330 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Pysäköinnin (2 000 k-m²) osalta tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 3 600 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 156,79 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 30 euron kerrosneliömetriarvoa ja kuuden prosentin vuokra määräytymiskorkoa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023).

Tässä vaiheessa tontti 837-330-6276-1 tulisi varata YH-Antura Oy:lle 1.10.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.9.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli asumisen osalta 2 267 euroa kuukaudessa ja pysäköinnin osalta 150 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Hiilijalanjälki

Tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

Vuores Palvelu

Tampereen kaupunki on perustanut Vuores Palvelu Oy -nimisen yhtiön valokuituun perustuvan alueellisen tietoliikenneverkon toteuttamista ja toimintaa varten. Palveluyhtiö järjestää myös alueen kiinteistöjen ylläpitopalveluita. Västingimäki on palveluyhtiön toimialuetta (tietoverkon IV-rakennusvaihe) Tampereen kaupungin, yhtiön ja osakkaiden väliseen sopimukseen sekä yhtiöjärjestykseen pohjautuen. Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittaa erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut

Jätteen lähikeräys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Jätehuolto järjestetään lähikeräysjärjestelmän avulla. Lähikeräyspisteitä sijoitetaan keskusalueilla AKR-tonteille (keräyspisteet on suunniteltava korttelisuunnitelmissa) ja pientaloalueilla mahdollisuuksien mukaan alle 200 m etäisyydelle asuintaloista.

Pientaloalueiden jätteiden lähikeräyspisteiden sijoituspaikat on merkitty kaavaan, mutta kerrostalokortteleissa lähikeräyspiste voi palvella useampia lähikortteleita ja sen sijoitus suunnitellaan korttelisuunnittelun yhteydessä, yhteistyössä myös jätehuollon toimijan kanssa. Lähikeräyspiste tulee olla helposti saavutettavissa ja tyhjennettävissä ja se maisemoidaan niin, että se sopii pihan muihin rakenteisiin ja ilmeeseen. Suunnitteluohje pyydetään jätehuollon toimijalta.

Laaturyhmä

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Tiedoksi

YH-Antura Oy, Vuores Palvelu Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite 1 Akila 12.9.2024 Hiilijalanjäljenlaskentaohje TRE 2023

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 103

Asuntotontin 837-330-6277-1 (Lahdesjärvi) varaaminen TA-Yhtymä Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:4101/10.00.03/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asuinrakennusoikeuden (5000 k-m²) osalta tontille 837-330-6277-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 742,16 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 40 000 euroa).

Pysäköinnin (1200 k-m²) osalta tontille 837-330-6277-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 94,08 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 2 160 euroa).

Asumisen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (330 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittaa erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Tontti 837-330-6277-1 varataan TA-Yhtymä Oy:lle (Y-tunnus 1589823-9) perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.9.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-330-6277-1 peritään vuokraa asumisen osalta 1 667 euroa kuukaudessa ja pysäköinnin osalta 90 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-330-6277-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 5 – 28.6.2024 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä seitsemän tonttia, joista kaksi Kalevassa ja viisi Lahdesjärvellä (Västinginmäessä).

Lahdesjärven tontteja oli mahdollista hakea joko vapaarahoitteiseen tai kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto). Kalevan tontit myydään tarjousten perusteella.

Hakuaikana Lahdesjärven tontteihin jätettiin kaksi hakemusta. Kalevan tonttiin kohdistui kuusi tarjousta.

Lahdesjärven tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8587 mukaisella alueella. Kaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen Lahdesjärven kaupunginosaan, Vuoreksen läheisyyteen. Asemakaavalla mahdollistetaan talotyypeiltään monimuotoisen asuinalueen rakentaminen. Keskuksen suurkortteleita ja pysäköintitaloja lukuun ottamatta rakentamisen tulee olla pääosin puurakenteista.

Tonttiin 837-330-6277-1 kohdistui yksi hakemus. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista TA-Yhtymä Oy:lle hankkeen suunnittelua varten. Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan vuokra-asumista valtion pitkän korkotuella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tontin 837-330-6277-1, Kalamajankatu 2, pinta-ala on 5 291 m² ja rakennusoikeus 5 000+pys1200 k-m². Tontille voi rakentaa kolmenkerroksisia asuinrakennuksia. Pysäköintilaitos voi olla kaksikerroksinen.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Lahdesjärvi sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. nelosvyöhykkeellä, joten tontin vuokran hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinrakennustontteille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen asuntorakennusoikeuden (5 000 k-m²) osalta tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 40 000 euroa (pääoma-arvo 1 000 000 euroa) vuodessa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 742,16 euroa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023).

Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (330 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Pysäköinnin osalta tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 2 160 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 94,08 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 30 euron kerrosneliömetriarvoa ja kuuden prosentin vuokranmääräytymiskorkoa.

Tässä vaiheessa tontti 837-330-6277-1 tulisi varata TA-Yhtymä Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.9.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli asumisen osalta 1 667 euroa kuukaudessa ja pysäköinnin osalta 90 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Hiilijalanjälki

Tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

Vuores Palvelu

Tampereen kaupunki on perustanut Vuores Palvelu Oy -nimisen yhtiön valokuituun perustuvan alueellisen tietoliikenneverkon toteuttamista ja toimintaa varten. Palveluyhtiö järjestää myös alueen kiinteistöjen ylläpitopalveluita. Västringinmäki on palveluyhtiön toimialuetta (tietoverkon IV-rakennusvaihe) Tampereen kaupungin, yhtiön ja osakkaiden väliseen sopimukseen sekä yhtiöjärjestykseen pohjautuen. Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittaa erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut

Jätteiden lähikeräys

Jätehuolto järjestetään lähikeräysjärjestelmän avulla. Lähikeräyspisteitä sijoitetaan keskusalueilla AKR-tonteille (keräyspisteet on suunniteltava korttelisuunnitelmissa) ja pientaloalueilla mahdollisuuksien mukaan alle 200 m etäisyydelle asuintaloista.

Pientaloalueiden jätteiden lähikeräyspisteiden sijoituspaikat on merkitty kaavaan, mutta kerrostalokortteleissa lähikeräyspiste voi palvella useampia lähikortteleita ja sen sijoitus suunnitellaan korttelisuunnittelun

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

yhteydessä, yhteistyössä myös jätehuollon toimijan kanssa. Lähikeräyspiste tulee olla helposti saavutettavissa ja tyhjennettävissä ja se maisemoidaan niin että se sopii pihan muihin rakenteisiin ja ilmeeseen. Suunnitteluohje pyydetään jätehuollon toimijalta.

Laaturyhmä

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Tiedoksi

TA-Yhtymä Oy, Vuores Palvelu Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite 1 Akila 12.9.2024 Hiilijalanjäljenlaskentaohje TRE 2023

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 104

Asunto Oy Ristikukkula -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-240-3811-1 (Ristimäki) vuokrasuhteen uusiminen ja vuokran kohtuullistaminen

TRE:4005/10.00.03/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asunto Oy Ristikukkula -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0291527-1) vuokratun tontin 837-240-3811-1 vuokrasuhde uusitaan uudella vuokrasopimuksella 60 vuoden ajaksi (1.1.2025 – 31.12.2084).

Tontin 837-240-3811-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.1.2025 alkaen 15 113,15 euroa vuodessa (vuoden 2025 vuosivuokra 346 998 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Perustelut

Asunto Oy Ristikukkula -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-240-3811-1.

Tontin 837-240-3811-1, Kohmankaari 2-28, pinta-ala on 66 670 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 42 669 k-m². Tontin vuokra vuonna 2024 on 116 120,40 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.12.2024. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas uusimaan vuokrasuhteen.

Tontti 837-240-3811-1 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, joten vuokrasuhteen uusimiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen ja asunto- ja kiinteistölautakunnan 12.10.2022 § 144 hyväksymät uudet sopimusehdot huomioiden.

Vuokralaiselle on ilmoitettu kirjeellä 20.10.2023, että uusi vuokra vuonna 2025 tulee olemaan 477 893 euroa.

Vuokran hinnoittelussa on otettu huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu, jolloin tontin vuoden 2025 vuokraksi on saatu 477 893 euroa (pääoma-arvo 11 947 320 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 20 814,15 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 280 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023).

Asunto Oy Ristikukkula on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 7.4.2024.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022-2025 on mahdollistettu kohtuullistamisen hakeminen maanvuokraan, jos tietyt asiat täyttyvät. Maanvuokran kohtuullistamista on mahdollista hakea asuntotontille, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan esittää asiantuntijalausunto, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista johtuen esimerkiksi:

- rakennusteknisistä
- suojelullisista
- kaupunkikuvallisista
- RKY-arvioista johtuvista syistä (RKY = rakennettu kulttuuriympäristö)

Vuokran kohtuullistamiseen vaikuttavia seikkoja eivät ole esimerkiksi vuokralaisen varallisuus tai tontin ominaisuudet, kuten tontin maaperä (pehmeä, kostea, kallioinen, rinne tms.). Mikäli kohtuullistamisen edellytykset täyttyvät, kohtuullistetaan vuokraa rakentamattoman rakennusoikeuden osalta. Kohtuullistaminen myönnetään päätöstä seuraavan vuoden vuosivuokrasta alkaen.

Asunto Oy Ristikukkulan hakemuksen ja sen liitteenä olleen asiantuntijalausunnon mukaan tontilla olevasta asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 42 669 k-m² on käytetty 31 039 k-m² eli 72,7 %. Asiantuntijalausunnon mukaan lisärakentaminen ei ole rakennusteknisesti, kaupunkikuvallisesti ja ympäristölliset erityisarvot huomioiden mahdollista ilman, että arkkitehtonisesti arvokkaiden alueiden korttelirakenne, viherympäristö ja rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet vaarantuisi.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta, mutta sen käyttömahdollisuudet ovat rajatut. Asuinkerrostalojen (AK) ohjeellisten rakennusalojen puitteissa käytettävissä olevaa rakennusoikeutta on n. 2900 kem², mutta se

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

jakautuu pieniin osiin, eikä siten ole hyödynnettävissä. Muu käyttämätön kerrosala sijaitsee autopysäköinnin alueella (AA). Kortteli on tunnistettu arkkitehtoniseksi kokonaisuudeksi ja siksi muutoksia ei suositella.

Selvityksen mukaan rakennusoikeutta on käytetty 30 982 k-m² eli 72,64 %, eikä jäljellä olevaa rakennusoikeutta pysty hyödyntämään.

Näin ollen tontin 837-240-3811-1 vuokra tulisi hinnoitella toteutuneen rakennusoikeuden eli 30 982 k-m² mukaan, jolloin tontin vuoden 2025 vuokraksi saadaan 346 998 euroa (pääoma-arvo 8 674 960 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 15 113,15 euroa vuodessa.

Vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vuokra-aikana 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla Tilastokeskuksen ylläpitämällä Pirkanmaan vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä (ent. Pirkanmaan asuntohintaindeksi).

Tampereen kaupunginvaltuuston 13.6.2022 § 93 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä vuokrankorotus porrastetaan, kun tontin vuokralainen ei toimi markkinoilla. Uusi maanvuokra tulee voimaan asteittain seuraavasti: 1. vuosi 60 %, 2. vuosi 80 % ja 3. vuosi 100 %. Porrastettu maanvuokra on kuitenkin vähintään tontin maanvuokra ennen sopimuksen uusimista. Vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungille käyvän vuokran ja perityn vuokran välisen erotuksen takautuvasti, mikäli ilmenee, että vuokralainen on kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva taho tai takaisinperintään on muu valtioneuvoston päätöksistä johtuva syy.

Asunto Oy Ristikukkula on ilmoittanut, ettei yhtiö toimi markkinoilla.

Vuokrasuhteen voimassaoloaika tulisi jatkaa 60 vuodella 31.12.2084 asti.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Tiedoksi

Asunto Oy Ristikukkula, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 105

LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjoista ilmeneviä päätöksiä ei oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Perustelut

Lautakunnalle on saapunut seuraavat viranhaltijapäätökset:

Asuntorahoitussihteeri

§ 3 Lupa tilapäiseen asukasvalinnasta poikkeamiseen - Tampereen Vuokratalosäätio sr, 23.08.2024

Johtaja, ammatillinen koulutus

§ 226 Tampereen seudun ammattiopiston ja SBB Finland Oy:n välisen vuokrasopimuksen hyväksyminen, 03.09.2024

§ 227 Tampereen seudun ammattiopiston ja Ylöjärven kaupungin välisen liikehuoneiston vuokrasopimuksen hyväksyminen, 05.09.2024

Johtaja, elinvoiman palvelualue

§ 67 Kiinteistö Oy Tampereen Jokipohjantie 47 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-126-602-96 (XXVI, Jokipohja) vuokrasuhteen uusiminen, 30.08.2024

§ 68 Asunto-Osakeyhtiö Jokipohjantie 27 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-126-601-67 (XXVI, Jokipohja) vuokrasuhteen uusiminen, 30.08.2024

§ 69 Asunto-osakeyhtiö Nekalantie 50 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-579-161 (XXIV, Nekala) vuokrasuhteen uusiminen, 30.08.2024

§ 70 Asunto Oy Nekalantie 52 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-579-162 (XXIV, Nekala) vuokrasuhteen uusiminen, 30.08.2024

§ 71 Asunto-osakeyhtiö Nekalantie 58 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-579-165 (XXIV, Nekala) vuokrasuhteen uusiminen, 30.08.2024

§ 72 AsOy Riihitie 13 Tampere -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-579-169 (XXIV, Nekala) vuokrasuhteen uusiminen, 30.08.2024

§ 73 Asunto Oy Riihitie 10 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-579-171 (XXIV, Nekala) vuokrasuhteen uusiminen, 30.08.2024

§ 74 Asunto-Osakeyhtiö Riihitie 8 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-579-172 (XXIV, Nekala) vuokrasuhteen uusiminen, 30.08.2024

§ 75 As Oy Riihitie 5 Tampere -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-579-173 (XXIV, Nekala) vuokrasuhteen uusiminen, 30.08.2024

§ 76 As. oy Riihitie 4 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-579-174 (XXIV, Nekala) vuokrasuhteen uusiminen, 30.08.2024

§ 77 As Oy Lounaanpuisto -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-579-175 (XXIV, Nekala) vuokrasuhteen uusiminen, 30.08.2024

§ 78 Tontin 837-36-7502-26 myynti, 30.08.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 79 Asunto-osakeyhtiö Nekalantie 54 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-579-163 (XXIV, Nekala) vuokrasuhteen uusiminen, 03.09.2024

§ 80 Asunto Oy Tampereen Ahonkulma -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-575-131 (XXIV, Nekala) vuokrasuhteen uusiminen ja vuokran kohtuullistamispyynnön käsittely, 03.09.2024

Kiinteistöjohtaja

§ 561 Kolmenkulman esirakennustöiden tilaaminen Tampereen Infra Oy:ltä vuodelle 2024, 03.09.2024

§ 570 Asiantuntijapalvelun pienhankinta A-klinikkasäätiö sr:ltä (asumisneuvonta), 06.09.2024

§ 537 Asuntotontin 837-264-7922-1 (Niemenranta) vuokraaminen, 19.08.2024

§ 538 Asuntotontin 837-32-7804-1 (Ojala) varauksen purkaminen, 19.08.2024

§ 540 Asuntotontin 837-312-5397-12 (Koivistonkylä) varaaminen PROY Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, 26.08.2024

§ 541 Ponttiseinien sijoittaminen yleisille alueille XVII kaupunginosan katualueet 117K – Kiinteistö Oy Pinninkatu 47, 26.08.2024

§ 542 Rakentamattoman asuntotontin 837-78-7325-1 (Hervantajärvi) vuokraoikeuden siirron hyväksyminen, 26.08.2024

§ 544 Tontin 837-32-7802-1 myynti, 26.08.2024

§ 545 Rakentamattoman asuntotontin 837-32-7808-1 (Ojala) vuokraoikeuden siirron hyväksyminen, 26.08.2024

§ 547 Luovutusehtojen vahvistaminen lkurin tonteille sekä eräille Västingimäen tonteille, 27.08.2024

§ 562 Alueen vuokraaminen yleiseltä alueelta Lentävänniemen erityisalueet 273E (837-273-9908-0-V0003) Tampereen Raitiotie Oy:lle, 03.09.2024

§ 563 Ikea Real Estate Oy:n sähkönsuojaputkien sijoittaminen alueelle tilasta Säälänmetsä RN:o 12:71 (837-585-12-71-V0001), 03.09.2024

§ 564 Valokuitunen Oy:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Ylä-Pispalan ja Tahmelan kaupunginosissa (laajennus), 06.09.2024

§ 565 Kiinteistö Oy Takojankadun tontit -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-119-833-9 vuokrasopimuksen osittainen purkaminen, 06.09.2024

§ 566 Kiinteistö Oy Takojankadun tontit -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-119-833-3 vuokrasopimuksen osittainen purkaminen, 06.09.2024

§ 569 Omakotitontin 837-32-7803-1 vuokraaminen, 06.09.2024

§ 571 Asunto Oy Jokipohjantie 31 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-126-601-71 (XXVI, Jokipohja) vuokrasuhteen uusiminen, 06.09.2024

§ 572 Asunto-Osakeyhtiö Jokipohjantie 23 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-126-594-9 (XXVI, Jokipohja) vuokrasuhteen uusiminen, 06.09.2024

§ 573 Asunto-Oy Jokipohjantie 21 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-126-594-7 (XXVI, Jokipohja) vuokrasuhteen uusiminen, 06.09.2024

§ 574 Asunto-osakeyhtiö Jokipohjantie 19 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-126-594-5 (XXVI, Jokipohja) vuokrasuhteen uusiminen,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

06.09.2024

§ 575 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-060-6116-11,-12 ja -9, 06.09.2024

§ 576 Omakotitontin 837-32-7803-12 vuokrauspäätöksen kumoaminen, 06.09.2024

§ 577 Alueen 837-065-7058-0001-V0005 vuokraaminen, 06.09.2024

§ 579 Määräalan myynti tilasta Murto 837-717-1-3, 06.09.2024

§ 580 HEU Smarter -EU-projektin rahoitushakemuksen kirjoittajasopimus - pienhankinta, 06.09.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§96, §97, §98, §99, §100, §101, §105

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta 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.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)

-varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§102, §103, §104

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
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin 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 oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.