

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginvaltuusto, § 11, 27.01.2025

Kaupunginhallitus, § 12, 13.01.2025

§ 11

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8628 toteuttamiseen liittyvä vaihtokirja kaupungin ja Espoon Sinfonian välillä

TRE:4895/02.06.02/2024

Kaupunginvaltuusto, 27.01.2025, § 11

Valmistelija / lisätiedot:

Salmi Pekka

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 040 020 5044 ja kehityspäällikkö Jani Kiiskilä, puh. 050 350 3029, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Lakiasiaintoiminnan johtaja Laura Klami, puh. 040 543 2285, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus

Liitteenä oleva Tampereen kaupungin ja Espoon Sinfonian välinen, asemakaavamuutokseen nro 8628 liittyvä, 21.11.2024 allekirjoitettu ehdollinen vaihtokirja hyväksytään.

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

Tiedoksi

Espoon Sinfonia, kitiatalous, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Jani Kiiskilä, Mikko Rantanen, Kirsi Grönberg, Ilkka Kotilainen

Liitteet

1 Kh 13.1.2025 Vaihtokirja

Kaupunginhallitus, 13.01.2025, § 12

Valmistelijat / lisätiedot:

Salmi Pekka

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Liitteenä oleva Tampereen kaupungin ja Espoon Sinfonian välinen, asemakaavamuutokseen nro 8628 liittyvä, 21.11.2024 allekirjoitettu ehdollinen vaihtokirja hyväksytään.

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

Perustelut

Peltolammin keskustan alueelle on laadittu kaavamuutos nro 8628, joka on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 28.5.2024 § 145. Asemakaava nro 8628 on ensimmäinen osa kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukaista uutta aluekeskusta. Maankäytön muutoksen tavoitteena on toteuttaa yleiskaavaa kehittämällä kokonaisratkaisu Lakalaivan aluekeskuksen rakenteelle. Maankäytön muutoksella sovitetaan yhteen alueen palvelu-, toimitila- ja asuinrakentaminen sekä liikenne- ja viherverkostot. Alueen kehittäminen toteutetaan vaiheittain.

Asemakaava nro 8628 mahdollistaa alueelle hyvinvointikeskuksen, liikerakennuksen ja asuinrakentamista. Kaupunki toteuttaa hyvinvointikeskukseen Y-tontille päiväkodin, koulun, nuorisotilat ja kirjaston. Asunto Oy Espoon Sinfonian (jäljempänä yhtiö) ja Lujatalo Oy:n tarkoituksena on toteuttaa KM-tontille liikerakennus, josta kaupunki vuokraa koulun liikuntatilat ja kirjastoauton tilat, lisäksi rakennukseen on tarkoitus sijoittaa päivittäistavaramyymälä, pienliiketilaa sekä sosiaali- ja terveyspalvelujen tiloja.

Ennen asemakaavan vireilletuloa on kaupungin, yhtiön ja Lujatalon välillä tehty yhteistyösopimus, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.10.2020 § 404. Yhteistyösopimuksen jatkaminen on hyväksytty kaupunginhallituksessa 18.12.2023 § 524. Sopimusalue sijaitsee Peltolammin kaupunginosassa Automiehenkadun ja Lempääläntien risteyksen eteläpuolella, noin viiden kilometrin päässä Tampereen keskustasta. Sopimusalue käsittää yhtiön omistaman tontin 837-320-6035-1 ja kaupungin omistamia yleisiä katu-, lähivirkistys-, suojaviher- ja puistoalueita ja yleiseen pysäköintiin osoitetun LP-3 -tontin. Tontilla 6035-1 sijaitsee olemassa oleva teollisuusrakennus. Sopimusalue on kooltaan pienempi kuin asemakaavan suunnittelualue.

Asemakaavaehdotuksen tultua nähtäville tulee tehtäväksi toteutussopimus ja/tai maankäyttösopimus sekä tarvittaessa muita sopimuksia asemakaavan toteuttamisen mahdollistamiseksi. Tässä asemakaavahankkeessa toteutussopimuksella on sovittu mm. maanomistusten jakautumisesta kaava-alueella yhteistyösopimukseen perustuen, KM-tontin rakentamisen aikataulusta, kaupungin vuokraamien tilojen vuokran määräytymisestä, rakennusoikeuden ja pysäköinnin kustannusvastuista, kaavoitus- ja johtosiirtokustannuksista sekä toteuttamisen periaatteista. Kaupungin, yhtiön ja Lujatalo Oy:n välillä on allekirjoitettu 21.11.2024 erillinen ehdollinen toteutussopimus, jonka asunto- ja kiinteistölautakunta on hyväksynyt 28.11.2024. Kaupungille tulee asuinkorttelialueiden (AK)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rakennusoikeudesta 34 400 rakennusoikeuden kerrosneliömetriä ja yhtiölle tulee 22 800 rakennusoikeuden kerrosneliömetriä. Kaupungin omistukseen tulevat lisäksi yleisten alueiden korttelialue (Y), sopimusalueen yleiset alueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat korttelialueet (ET-2 ja ET-15). Yhtiö saa asuinrakennusoikeuden lisäksi liikerakennusten- (KM) ja pysäköintikorttelialueen (LPA) omistuksen.

Asemakaavamuutokseen nro 8628 liittyen on myös allekirjoitettu 21.11.2024 kaupungin ja yhtiön välillä erillinen ehdollinen maankäyttösopimus, jonka asunto- ja kiinteistölautakunta on hyväksynyt 28.11.2024. Kaupunki saa maankäyttösopimuskorvausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksia varten 3 043 275 euroa. Maankäyttösopimuskorvaus maksetaan kahdessa vaiheessa. Mikäli liikerakennusten korttelialue ei toteudu toteutussopimuksessa sovitulla tavalla, siirtyy liikerakennuksen kortteli kaupungin omistukseen osana maankäyttösopimuskorvausta erillisellä kiinteistönkaupalla. Kaupan toteutuessa yhtiö ei maksa liikekorttelin arvon mukaista osaa maankäyttösopimuksen mukaisesta korvauksesta, vaan kaupunki saa maankäyttösopimuskorvauksena liikerakennuskorttelin omistuksen ja hallinnan. Tällä varmistetaan liikerakentamisen korttelialueelle tulevien kaupungin toimintojen toteutuminen.

Edellä kerrottujen sopimusten lisäksi asemakaavan toteuttaminen edellyttää maanomistuksen järjestelyä asemakaavan edellyttämällä tavalla, joka toteutetaan maanvaihtoina kaupungin ja yhtiön välillä liitteenä olevan vaihtokirjan mukaisesti. Ehdollisella kaupungin ja yhtiön välisellä, 21.11.2024 allekirjoitetulla vaihtokirjalla järjestetään maanomistus siten, että toteutussopimuksessa osapuolille määriteltyjen rakennusoikeuksien mukaiset kiinteistöt voidaan muodostaa. Neuvottelujen pohjalta on kiinteistötoimi yhdessä lakiasiainyksikön kanssa laatinut tämän päätösehdotuksen liitteenä olevan asemakaavamuutokseen nro 8628 liittyvän ja 21.11.2024 allekirjoitetun ehdollisen vaihtokirjan.

Ehdollisessa vaihtokirjassa kaupungin luovuttamien maa-alueiden arvo on 2 460 500 euroa ja yhtiön luovuttamien maa-alueiden arvo on 7 822 500 euroa. Maa-alueiden vaihtoarvojen erotuksena kirjataan 5 362 000 euroa pysyviin vastaaviin. Yhteistyösopimuksessa ja edelleen sen pohjalta tehdyssä toteutussopimuksessa on sovittu asemakaavamuutoksessa muodostuvan rakennusoikeuden jakautumisesta sopimusalueella sopijaosapuolten hallitsemien pinta-alojen suhteessa. Rakennusoikeuden jakautuessa pinta-alojen suhteessa välirahaa ei makseta, vaikka asemakaavamuutoksen mukaiset arvot eivät luovutusten osalta vastaa toisiaan. Saatujen rakennusoikeuksien arvojen välinen erotus sopimusalueella on huomioitu toteutussopimuksessa, jonka mukaisesti yhtiö maksaa rakennusoikeuksien arvojen erotuksesta 475 071 euroa tasinkona kaupungille.

Asemakaavan nro 8628 osalta kaupunki saa maankäyttösopimuskorvauksena 3 043 275 euroa, toteutussopimuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

mukaisen rakennusoikeuden tasinkona noin 475 071 euroa ja vaihtokirjan mukaisena arvojen erotuksena kirjataan pysyviin vastaaviin 5 362 000 euroa. Kaupungin omistukseen tulevien asuinkerrostalotonttien markkina-arvo on noin 14,1 milj. euroa, mikäli ne luovutetaan vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

Välittömät kaupungille aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 8,3 milj. euroa. Lisäksi kaupunki rakentaa asemakaava-alueelle osana hyvinvointikeskusta päiväkodin, koulun, nuorisotilat sekä vuokraa koulun liikuntatilat ja kirjastoauton tilat liikerakennuksesta. Kaupungin taseeseen tulevien julkisten rakennusten kustannusarvio on talousarviossa hyväksytyyn talonrakennusohjelman mukaisesti 31 550 000 euroa.

Tiedoksi

Espoon Sinfonia, kitiatalous, Virpi Ekholm, Heli Toukonieniemi, Jani Kiiskilä, Mikko Rantanen, Kirsi Grönberg, Ilkka Kotilainen

Kokouskäsittely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle ja kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Liitteet

1 Kh 13.1.2025 Vaihtokirja

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 5.2.2025 www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 5.2.2025.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
05.02.2025

Karoliina Vehmaanperä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§11

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa muutosta hakea myös sopimukseen 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://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

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

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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 310 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.