

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Aika 27.10.2021, klo 16:03 - 20:26

Paikka Kaupunginhallituksen istuntosali/ sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

- § 172 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 173 **Pöytäkirjan tarkastus**
- § 174 **Läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen**
- § 175 **Ajankohtaiskatsaus**
- § 176 **Oikaisuvaatimus Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannuksen tarveselvitystä ja hankesuunnitelmaa koskevasta päätöksestä**
- § 177 **Oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan päätöksestä vahingonkorvausvaatimukseen koskien tonttia 837-043-8139-0010**
- § 178 **Lamminpään koulun rakennuksen 2 hankesuunnitelma**
- § 179 **Tampereen kaupunginarkisto -hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus**
- § 180 **Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannuksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus**
- § 181 **Koukkuniemen Männistön lopputilitys**
- § 182 **Pispalan haulitornin peruskorjaus -hankkeen lopputilitys**
- § 183 **Metsien hoidon toimintamalli 2021-2030**
- § 184 **Valtuustoaloite luonnonhoidollisen kulotuksen lisäämiseksi – Ilkka Porttikivi**
- § 185 **Valtuustoaloite tulentekopaikkojen rakentamiseksi Hervannan ulkoilualueille - Milka Hanhela ym.**
- § 186 **Valtuustoaloite monitahoisen sisäilmaprosessin sekä perusparannus- ja uudisrakentamisen prosessin perkaamiseksi vastuunjakoineen – Sirpa Pursiainen ja Anne-Mari Jussila ym.**
- § 187 **Valtuustoaloite kaupungin kiinteistöjen sisäilma-asioiden avoimen tiedonkulun ja dokumentoinnin parantamiseksi - Aila Dünder-Järvinen**
- § 188 **Valtuustoaloite tontinvuokrasopimusten uusimiseen kohtuullisten ehtojen saavuttamiseksi – Antti Ivanoff ym.**
- § 189 **Valtuustoaloite Tampereen kaupungin tonttivuokrien kohtuullistamiseksi ja asunto- ja maapolitiikan linjausten ja käytäntöjen päivittämiseksi – Aila Dünder-Järvinen**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Saapuvilla olleet jäsenet

Salmi Pekka, puheenjohtaja
Höyssä Matti, 1. varapuheenjohtaja
Hautanen Teija
Kiviranta Joonas
Lahtinen Jussi
Liimola Anne
Moisander Antti
Nieminen Helena
Ojaniemi Hanna
Rajala Petri
Salmijärvi Mirja
Siuro Petri
Vuoristo Maria

Muut saapuvilla olleet

Sandström Hanna, Hallintosihteeri, sihteeri
Ekholm Virpi, kiinteistöjohtaja
Lindell Raija, viestintäpäällikkö
Rantanen Teppo, johtaja
Peltosaari Aleks, nuorisovaltuuston edustaja, saapui 16:10
Gonzalez Torres Pablo, nuorisovaltuuston edustaja, saapui 16:41
Rämälä Jenni, sisäilma-asiantuntija, saapui 16:05, poistui 16:48
Pyykkö Laura, sisäilma-asiantuntija, saapui 16:05, poistui 16:48
Kalliohaka Elina, koordinaattori, saapui 16:36, poistui 17:52
Viljakka Jarmo, hankepäällikkö, saapui 16:36, poistui 18:26
Vähämaa Sinikka, hankeinsinööri, saapui 18:26, poistui 18:41
Toivonen Jouko, rakennuttajapäällikkö, saapui 18:42, poistui 18:58
Keisu Tero, hankeinsinööri, saapui 18:59, poistui 19:02
Leino Marko, rakennuttajainsinööri, saapui 19:03, poistui 19:07
Tuominen Anne, metsätalouspäällikkö, saapui 19:08, poistui 20:07

Poissa

Pursiainen Sirpa

Allekirjoitukset

Pekka Salmi
Puheenjohtaja

Hanna Sandström
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Anne Liimola

Petri Siuro

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 2.11.2021 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi
02.11.2021

Hanna Sandström, pöytäkirjanpitäjä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 172

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.

§ 173

Pöytäkirjan tarkastus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Anne Liimola ja Petri Siuro (varalle Teija Hautanen).

Perustelut

Pöytäkirja on tarkastettavana ja sähköisesti allekirjoitettavana viimeistään maanantaina 1.11.2021.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 174

Läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeudet tässä kokouksessa seuraavasti:

- sisäilma-asiantuntija Jenni Rämälä §175 saakka
- sisäilma-asiantuntija Laura Pyykkö §175 saakka
- koordinaattori Elina Kalliohaka §175 saakka
- hankepäällikkö Jarmo Viljakka §178 saakka
- hankeinsinööri Sinikka Vähämaa §179 saakka
- rakennuttajapäällikkö Jouko Toivonen §180 saakka
- hankeinsinööri Tero Keisu §181 saakka
- rakennuttajainsinööri Marko Leino §182 saakka
- metsätalospäällikkö Anne Tuominen §183 saakka

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 175

Ajankohtaiskatsaus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Merkitään tiedoksi.

Kokouskäsittely

Nuorisovaltuuston edustajat Alekski Peltosaari ja Pablo Gonzalez Torres saapuivat kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Sisäilma-asiantuntijat Jenni Rämälä ja Laura Pyykkö sekä koordinaattori Elina Kalliohaka olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa ja he poistuivat ennen päätöksentekoa.

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnan ajankohtaisiin asioihin:

- Tampereen kaupungin sisäilmatoimintamalli ja sisäilmatilanne (Tampereen Tilapalvelut, sisäilma-asiantuntijat Jenni Rämälä ja Laura Pyykkö)
- Varhaiskasvatuksen ja perusopetukset tilojen suunnitteluohje (Elina Kalliohaka ja Jarmo Viljakka)
- Talonrakennushankkeiden kulku - strategisesta suunnittelusta hankkeeksi (Jarmo Viljakka ja Elina Kalliohaka)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 176, 27.10.2021

Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 124, 16.06.2021

Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 137, 11.08.2021

§ 176

Oikaisuvaatimus Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannuksen tarveselvitystä ja hankesuunnitelmaa koskevasta päätöksestä

TRE:4632/10.03.07/2021

Asunto- ja kiinteistölautakunta, 27.10.2021, § 176

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja kiinteistöpäällikkö Teemu Alavenetmäki, puh 041 730 1631, 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

Asunto- ja kiinteistölautakunta on kokouksessa 11.08.2021, § 137 hyväksynyt Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä toivomusponnen. Toivomusponnessa lautakunta edellyttää, että suunnittelukonttorille etsitään aktiivisesti käyttöä joko kaupungin omasta palveluverkosta tai että suunnittelukonttori myydään tai markkinaehtoisesti vuokrataan ulkopuoliselle toimijalle tukemaan kehittyvän Hiedanrannan kaupunginosan palveluita.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus, jossa vaaditaan Asunto- ja kiinteistölautakunnan 11.8.2021 §137 päätösten kumoamista, Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman palauttamista uudelleen valmisteltavaksi lain edellyttämällä tavalla ja keskeyttämään Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman täytäntöönpano.

Toivomusponnen mukaisesti Tampereen kaupungin kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä on etsinyt suunnittelukonttorille aktiivisesti käyttöä ja on neuvotellut Hiedanrannan Kehitys Oy:n kanssa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

vuokrasopimuksen Hiedanrannan suunnittelukonttorin vuokraamisesta peruskorjattuna.

Hiedanrannan apportin myötä Tampereen kaupungin omistukseen jääneistä Hiedanrannan rakennuksista hirsihuvila Jukola on perusparannettu 2019. Kartanon perusparannus on ajoitettu alustavasti 5-10 vuoden päähän. Kartanon pihapiirin pienissä rakennuksissa ei ole tarvetta investoinneille. Kaupungin omistamista rakennuksista suunnittelukonttori on kunnoltaan käyttökelvoton, mutta korjauskelpoinen. Peruskorjauksen viivästyessä tulisi rakennukseen joka tapauksessa investoida sen mahdollisen luvattoman käytön ja lisävaurioitumisen estämiseksi. Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla puistossa kulkureittien varrella. Suunnittelukonttorin perusparannukselle on budjetoitu Hiedanrannan rakennusten perusparannus -määräraha hyväksytyyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman mukainen määräraha.

Hiedanrannan rakennusten perusparannus -määräraha on vuodelle 2021 yhteensä 2 milj. euroa, josta 1 milj. euroa on uudelleenbudjetoitua määrärahaa vuoden 2020 käyttämättä jääneestä Hiedanrannan rakennusten perusparannus -määräraha. Hiedanrannan rakennusten perusparannus -määrärahalla on tarkoitus mahdollistaa Suunnittelukonttorin perusparantaminen. Hiedanrannan rakennusten omistusjako kaupungin ja Hiedanrannan Kehitys Oy:n välillä varmistui vasta vuoden 2020 lopussa, mikä viivästytti usean hankkeen toteutuksen aloituspäätöstä. Suunnittelukonttorin perusparannuksen suunnittelu käynnistettiin vuonna 2020.

Tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien laatimisen lähtötietoina käytetään kaikki kohteesta saatavilla oleva tieto. Lähes poikkeuksetta lähtötietoja täydennetään lisäselvityksillä ja kuntotutkimuksilla. Yleisenä linjauksena on, että tarveselvityksissä ja hankesuunnitelmissa kerrotaan niiden laatimiseen käytetyt tietolähteet ja dokumentit, mutta niitä ei toimiteta liitteinä päätöksentekoon kuin erikseen pyydettyä. Lautakunta on katsonut asiassa suoritettun valmistelun liiteaineistoinen riittäväksi päätöksenteon pohjaksi tehdessään asiassa lopullisen päätöksen.

Lakimies Patricia Nikko:

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen.

Lautakunnan päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Oikaisuvaatimus sisältää henkilötietoja, minkä johdosta sitä ei julkaista kaupungin internetsivuilla.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Salassapidettävät tiedot poistettu.

Tiedoksi

oikaisuvaatimuksen tekijä, Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Teemu Alavenetmäki, Jussi Kuoppala, Mikko Leinonen, Patricia Nikko, kitiatalous, kirjaamo/Tilapalvelut

Liitteet

1 Liite Akila 27.10.2021 Oikaisuvaatimus
(Verkkajulkisuus rajoitettu)

Asunto- ja kiinteistölautakunta, 16.06.2021, § 124

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Ekholm

Päätös

Asia jätettiin pöydälle.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannuksen tarveselvitys merkitään tiedoksi ja hankesuunnitelma hyväksytään.

Perustelut

Rakentamishankkeiden käsittely toimitelmissä lähtee liikkeelle yleensä palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen käyttäjälautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja useiden käyttäjälautakuntien hankkeiden tarveselvitys käsitellään kaupunginhallituksessa kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen jälkeen kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka - palveluryhmä käynnistää hankkeen hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen viranomaisena. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta.

Muihin asianomaisiin toimitelmiin toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin toimitelmiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 % hankesuunnitelmasta.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hiedanrannan Suunnittelukonttori sijaitse Hiedanrannan kaupunginosassa Lielahden kartanon alueella Kartanon ja vuonna 2019 perusparannetun vastaavassa käytössä olleen Jukola-hirsihuvilan välissä osoitteessa Tehdaskartanonkatu 36, 33400 Tampere. Kiinteistötunnus 837-263-2500-0028. Etäisyys Keskustorilta on noin 6 km.

Rakennus on alun perin rakennettu arvioilta 1890-luvulla ja pääosa hirsirungosta on siirretty muualla sijainneesta rakennuksesta tai rakennuksista. Alun perin asuinkäytössä toiminutta rakennusta on laajennettu moneen otteeseen. Birger Federleyn suunnitelmilla se muutettiin toimintansa aloittaneen tehtaan kahden virkailijaperheen asunnoiksi noin vuonna 1913. 1970-luvulla rakennuksen sisätilat muutettiin toimistokäyttöön ja rakennus toimi 1990-luvulle asti tehtaan suunnittelukonttorina. Konttorikäytön loputtua rakennus on ollut tyhjillään. Kun alue ja rakennukset siirtyivät kaupungille vuonna 2014 kohde oli jo päätynyt nykyiseen kuntoonsa.

Rakennus on ollut pitkään tyhjillään ja ilman lämmitystä. Vuonna 2019-2020 rakennuksen vesikattorakenteet ja vesikatto uusittiin ja rakenteita vahvistettiin, jotta rakennuksen korjaaminen olisi ylipäätään mahdollista.

Rakennusta ei ole toistaiseksi suojeltu asemakaavalla. Tulevassa kaavamuutoksessa rakennus on todennäköisesti saamassa suojelumääräyksen.

Rakennuksesta tehtyjen selvitysten ja tutkimusten perustella rakennus tulee perusparantaa kokonaisvaltaisesti. Suositellut korjaukset ovat kiireellisiä rakennuksen säilyttämiseksi korjauskelpoisena. Suunnittelukonttorirakennus on nykyisessä kunnossaan käyttökelvoton ja ympäristölle vaarallinen. Rakennus on aidattu työmaa-aidoilla luvattoman käytön estämiseksi.

Tuleva hanke käsittää rakennuksen täydellisen perusparantamisen rakennuksen ulkopuolisine toineen.

Tässä hankkeessa tarveselvitys ja hankesuunnitelma on yhdistetty. Yhdistämällä tarveselvitys ja hankesuunnitelma nopeutetaan hankkeen etenemistä ja valmistumista.

Aikataulu

Toteutussuunnittelua on tehty samanaikaisesti tarveselvitys- ja hankesuunnittelutyön kanssa. Toteutussuunnitelmat pyritään viimeistelemään kesän aikana, ja toteutussuunnitelma ja toteutuskustannukset tuodaan lautakuntaan hyväksyttäväksi syksyn 2021 aikana. Hanke pyritään aloittamaan syksyn 2021 aikana. Varsinaiset rakennustyöt toteutetaan 2021 syksyn ja 2022 syksyn välisenä aikana.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Nykyinen asemakaava alueelle on vanha teollisuuskaava teollisen tuotannon ajalta. Alueen uusi asemakaava on valmisteilla. Rakennukselle muodostetaan tulevassa asemakaavassa tontti. Tontti tulee rajautumaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

lännessä perusparannetun Jukola-rakennuksen tonttiin, lännessä Tehdaskartanonkatuun ja Kartanon piharakennuksiin sekä etelässä Kartanon polkuun ja kartanopuiston tapahtuma-alueeseen. Kohde ei ole tällä hetkellä kaupungin palveluverkkojen käytössä.

Suunnittelukonttori perusparannetaan toimitilakäyttöön. 1. kerros tehdään esteettömäksi.

Investointi- ja käyttökustannukset

Suunnitelmien, tilaohjelman ja esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraavaan kustannusarvioon: 1 536 000 €, (4 302 €/brm²) alv 0 % sisältäen suunnittelun, rakennuttamispalkkion ja 15 % lisäyövarauksen.

Korjausten valmistuttua vuonna 2022 koko rakennuksen sisäinen vuosivuokra olisi yhteensä 105 498 euroa. Investoinnin aiheuttama pääomavuokra olisi 92 160 euroa/vuosi. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten, pinta-alan ja Hiedanrannan tulevien tontinvuokran määräytymisperusteiden mukaisesti.

Hanke toteutetaan pienten investointien Hiedanrannan rakennusten perusparannus-määrärahalta.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Teemu Alavenetmäki, Jussi Kuoppala, kitiatalous, kirjaamo/Tilapalvelut

Kokouskäsitely

Kiinteistöpäällikkö Jussi Kuoppala oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Antti Ivanoff ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

Jaakko Stenhäll ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Ehdotusta kannattivat Sonja Harmaala, Antti Ivanoff ja Vilhartin Hanhilahti.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Stenhällin pöydällepanoehdotuksen.

Liitteet

1 Liite Akila 16.6.2021 Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma

Asunto- ja kiinteistölautakunta, 11.08.2021, § 137

Valmistelijat / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lisäksi hyväksyttiin toivomusponsi:

"Lautakunta edellyttää, että suunnittelukonttorille etsitään aktiivisesti käyttöä joko kaupungin omasta palveluverkosta tai että suunnittelukonttori myydään tai markkinaehtoisesti vuokrataan ulkopuoliselle toimijalle tukemaan kehittyvän Hiedanrannan kaupunginosan palveluita."

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Eriävä mielipide

Antti Ivanoff ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen, joka liitetään pöytäkirjalle.

Päätösehdotus oli

Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannuksen tarveselvitys merkitään tiedoksi ja hankesuunnitelma hyväksytään.

Perustelut

Asia jäi pöydälle 16.6.2021 kokouksessa. Esittelijä uudisti päätösehdotuksensa.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Teemu Alavenetmäki, Jussi Kuoppala, kitiatalous, kirjaamo/Tilapalvelut

Kokouskäsitely

Jaakko Stenhäll teki seuravan toivomusponsiehdotuksen: "Lautakunta edellyttää, että suunnittelukonttorille etsitään aktiivisesti käyttöä joko kaupungin omasta palveluverkosta tai että suunnittelukonttori myydään tai markkinaehtoisesti vuokrataan ulkopuoliselle toimijalle tukemaan kehittyvän Hiedanrannan kaupunginosan palveluita."

Vilhartti Hanhilahti, Tuula Pohjola ja Nina Silius-Haouari kannattivat Stenhällin ehdotusta.

Toivomusponsi hyväksyttiin yksimielisesti.

Antti Ivanoff ehdotti, että päätösesitys hylätään. Riina-Eveliina Eskelinen kannatti Ivanoffin ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu hylkäysehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ivanoffin hylkäysehdotus= JAA, Pohjaesitys= EI

Äänestysesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestyksen tulos: Pohjaesitys hyväksyttiin äänin 9-4.

Äänestykset

Ivanoffin hylkäysehdotus= JAA, Pohjaesitys= EI

Kyllä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Riina-Eveliina Eskelinen
Jens Holm
Antti Ivanoff
Lasse Oksanen
Ei
Vilhartti Hanhilahti
Sonja Harmaala
Raimo Laaksonen
Elina Lind
Juhapekka Lindfors
Riitta Lyytikäinen
Tuula Pohjola
Nina Silius-Haouari
Jaakko Stenhäll

Liitteet

1 Liite Akila 16.6.2021 Hiedanrannan suunnitelukonttorin
perusparannuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma
2 Liite Akila 11.8. eriävä mielipide Ivanoff.pdf

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 177

Oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan päätöksestä vahingonkorvausvaatimukseen koskien tonttia 837-043-8139-0010

TRE:1640/03.07.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Jori Alanko, Mikko Rantanen

Valmistelijan yhteystiedot

Tontti-insinööri Jori Alanko, puh. 041 730 1457 ja lakimies Mikko Rantanen, puh. 041 730 0690, 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

Tampereen kaupungilta on vaadittu oikaisua 6.9.2021 lähetetyllä oikaisuvaatimuksella kiinteistöjohtajan päätökseen 11.8.2021 § 436 koskien asianosaisen tekemää vahingonkorvausvaatimusta.

Asianosainen vaati vahingonkorvaushakemuksessaan Tampereen kaupunkia korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut siitä, että kaupungin katualue on kulkenut osin asianosaisen kaupungilta vuokraamaan tontin alueella. Vaaditun vahingonkorvauksen määrä oli 11 413,00 euroa, joka koostui seuraavista eristä:

- Liikaa peritystä tontinvuokrasta korkoineen 950,00 euroa. Katulinjan sijainti väärässä paikassa on pienentänyt asianosaisen vuokraaman tontin pinta-alaa noin 7m², mistä johtuen vuokraa on maksettu liikaa.
- Tontin mittauksesta, selvittelystä ja paperitöistä 950,00 euroa. Asianosainen on suorittanut tontillaan omatoimisesti mittauksia liittyen tielinjan sijaintiin.
- Kadun väärästä sijainnista aiheutuneista haitoista 2 350 euroa. Katulinjan väärästä sijainnista johtuen tontille on ajettu lunta, tontille ei ole voinut tehdä istutuksia ja siltä on puuttunut näkösuoja ja oma rauha ja lisäksi tontille on aiheutunut äänihaittoja.
- Henkisistä ja taloudellisista kärsimyksistä 5 000 euroa. Tontinvuokrat on reklamoinnista huolimatta laitettu oikeudelliseen perintään, mistä asianomistajalle on aiheutunut henkistä ja taloudellista kärsimystä ja turha maksuhäiriömerkintä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- Paperi- ja selvitystöistä (103h x 21 euroa) 2 163,00 euroa. Yksilöimätön.

Tampereen kaupunki hylkäsi asianosaisen vahingonkorvausvaatimuksen. Päätöksessä on sinänsä todettu katulinjan sijainneen vahingonkorvausvaatimuksessa esitetyin tavoin väärässä paikassa ja että tämän vuoksi asianosaisen vuokraama tontti on pienentynyt noin 7m² sekä että katulinjan sijainti väärässä paikassa on johtunut Tampereen kaupungin virheestä. Päätöksen perustelujen mukaan Tampereen kaupunki on asiassa saadun selvityksen perusteella katsonut asianosaisen tulleen tietoiseksi katulinjan väärästä sijainnista jo vuonna 1996, mutta on vaatinut kaupunkia ryhtymään toimenpiteisiin vasta yli 20 vuotta myöhemmin, vuonna 2019. Katulinjan väärä sijainti on saadun selvityksen perusteella korjattu kuukauden kuluessa siitä, kun asianosainen on vaatinut kaupunkia korjaamaan katulinjan sijainnin. Päätöksen perusteluissa on todettu, että asianosainen olisi voinut välttyä kaikilta niiltä haitallisilta seuraamuksilta, joita katulinjan väärä sijainti on väitetyksi aiheuttanut, ryhtymällä toimenpiteisiin jo vuonna 1996.

Päätöksen perustelujen mukaan vaatimus tontinvuokrasta korkoineen on ollut osin vanhentunut ja mahdollinen vahinko johtunut osin siitä, että asianosainen on laiminlyönyt ryhtyä ajoissa toimenpiteisiin asian korjaamiseksi. Vaatimus liittyen tontin mittaukseen, selvittelyyn ja paperitöihin on ollut yksilöimätön ja joka tapauksessa aiheeton, sillä Tampereen kaupunki on asianosaisen yhteydenoton jälkeen vuonna 2019 käynyt suorittamassa tarvittavat mittaukset katulinjan oikean sijainnin määrittämiseksi. Kadun väärästä sijainnista aiheutuneista haitoista esitetty korvausvaatimus on katsottu lakiin perustumattomaksi, sillä mainitut haitat eivät ole vahingonkorvauslain perusteella korvattavia ja lisäksi vaatimuksen on katsottu olevan vanhentunut. Henkisistä ja taloudellisista kärsimyksistä esitetty korvausvaatimus on katsottu niin ikään lakiin perustumattomaksi. Asianosaiset ovat esittäneet reklamaation tontinvuokrasta ja jättäneet ne maksamatta. Tontinvuokria on peritty normaalin menettelyn mukaan. Maksamattomat vuokrat ovat kohdistuneet katulinjan korjauksen jälkeiseen aikaan, minkä vuoksi niistä esitetyt reklamaatiot ovat olleet joka tapauksessa aiheettomia. Paperi- ja selvitystyöstä esitetty korvausvaatimus on ollut yksilöimätön sekä määrältään että perusteeltaan.

Asianosainen on toimittamassaan oikaisuvaatimuksessa vedonnut ensinnäkin siihen, että katulinjan väärä sijainti on johtunut Tampereen kaupungin myöntämällä tavalla kaupungin tekemästä virheestä, mutta vastuu virheen seurauksista on päätöksessä siirretty asianosaiselle. Lisäksi asianosainen on esittänyt, että hänen vahingonkorvausvaatimuksessa ja myöhemmin lisäselvityksissä ilmoittamiaan seikkoja on vääristelty päätöksen pohjana olleessa lakimiehen lausunnossa. Asianosaisen mukaan lausunnossa on virheellisesti väitetty, että hän olisi kiistänyt saaneensa vuonna 1996

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tietoa siitä, että tielinja sijaitsee väärässä paikassa, vaikka hän tosiasiasa on ilmoittanut kiistävänsä saaneensa kyseisen tiedon keneltäkään Tampereen kaupungin viranomaiselta/toimihaltijalta. Asianosainen ei ole tarkemmin perustellut, mikä merkitys edellä mainitulla seikalla tulisi olla asiaa arvioitaessa.

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, taikka on muuten lainvastainen. Kiinteistöjohtaja on ollut toimivaltainen päättäessään kyseessä olevasta vahinkoasiasta (asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on enintään 20 000 euron vahingonkorvauksen myöntämisestä). Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen.

Asianosainen on edellä mainituin tavoin esittänyt oikaisuvaatimuksessaan, että hänen esittämiään seikkoja on asiaa aiemmin käsiteltäessä vääristelty. Olipa katulinjan virheellinen sijainti tullut asianosaisen tietoon kaupungin viranhaltijan tai sitten jonkun ulkopuolisen toimesta, on asianosainen joka tapauksessa myöntämällänsä tavalla ollut jo vuonna 1996 tietoinen katulinjan väärästä sijainnista. Oikaisuvaatimuksessa ei näin ollen ole esitetty mitään sellaista uutta tietoa asiaan liittyen, jonka perusteella kiinteistöjohtajan päätöstä tulisi tarkoituksenmukaisuusperusteella muuttaa. Näin ollen oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Pykälän liitteet sisältävät henkilötietoja, minkä johdosta niitä ei julkaista kaupungin internetsivuilla.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Salassapidettävät tiedot poistettu.

Tiedoksi

Asianosainen, Virpi Ekholm, Mikko Rantanen, Jori Alanko

Liitteet

1 Liite Akila 27.10.2021 Oikaisuvaatimus 06.09.2021
(Verkkajulkisuus rajoitettu)

2 Liite Akila 27.10.2021 Oikaisuvaatimuksen liite
(Verkkajulkisuus rajoitettu)

3 Liite Akila 27.10.2021 Kiinteistöjohtajan päätös 11.8.2021 § 436
(Verkkajulkisuus rajoitettu)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 178

Lamminpään koulun rakennuksen 2 hankesuunnitelma

TRE:6702/10.03.07/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Jarmo Viljakka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, 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

Lamminpään koulun rakennuksen 2 hankesuunnitelma ja väistötilaratkaisu hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Rakentamishankkeiden käsittely toimielimissä lähtee liikkeelle yleensä palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen käyttäjälautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja useiden käyttäjälautakuntien hankkeiden tarveselvitys käsitellään kaupunginhallituksessa kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen jälkeen kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä käynnistää hankkeen hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen viranomainen. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimielimiin toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin toimielimiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 % hankesuunnitelmasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lamminpään koulu sijaitsee Lamminpään kaupunginosassa osoitteessa Kortesuontie 27, 33420 Tampere. Kiinteistötunnus 837-225-2025-0001. Etäisyys Keskustorilta on noin 9 km. Koulu koostuu kolmesta eri aikaan rakennetusta koulurakennuksesta. Tämä hankesuunnitelma koskee koulurakennusta 2. Rakennus 1 ja piha-alue pois lukien rakennuksen 2 lähiympäristö toteutetaan rakennuksen 1 perusparannuksen yhteydessä.

Tilan tarve

Rakennukseen 2 sijoitetaan esi- ja alkuopetuksen opetustilat (luokat 0-2 3-sarjaisena), jonka oppilasmäärä on 225, joista esiopetuksen osuus on 75 lasta. Mitoitus sisältää erityisopetuksen tarpeet. Rakennukseen sijoittuu myös liikuntasali, keittiö ja ruokasali, henkilökunnan yhteiset tauko- ja työtilat sekä käsityön tilat. Henkilökuntaa rakennukseen 2 sijoittuu yhteensä noin 38 henkeä. Koko koulun rakenteellinen kokonaisoppilasmäärä (rakennus 1 ja 2) on 545 oppilasta. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 2 613 htm². Rakennuksen arvioitu huoneistoala, joka on vuokran maksun peruste, on 3238 htm².

Aikataulu

Toteutussuunnittelu alkaa hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen lokakuussa 2021. Rakennuslupa-aineisto on valmis ja lupahakemus jätetään sisään syyskuussa 2022. Urakkalaskenta on tarkoitus toteuttaa maaliskuun 2023 ja kesäkuun 2023 välisenä aikana, jolloin hankkeen toteutussuunnitelma olisi hyväksyttävänä asunto- ja kiinteistölautakunnassa kesäkuussa 2023. Vanhan koulurakennuksen purkutyöt tehdään kesän 2023 aikana. Rakennustyöt on tarkoitus ajoittaa elokuun 2023 ja marraskuun 2024 väliselle ajalle, jolloin rakennus voidaan varustella joulukuun aikana ja ottaa käyttöön tammikuussa vuonna 2025.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Nykyinen asemakaava on vuodelta 1945. Asemakaavamääräys on ” yleisen rakennuksen tontti”. Muita kaavamääräyksiä tontilla ei ole. Toimenpiteet eivät edellytä asemakaavamuutosta. Rakennus sijoittuu tontin eteläpäähän Lannemäentien, Kortesuontien ja Lamminpään urheilukentän rajaamalle alueelle. Rakennus on kaksikerroksinen. Pinta-ala koostuu koko koulun yhteisistä tauko-, työ- ja neuvottelutiloista, kouluterveydenhuollon ja oppilashuollon tiloista sekä koulun ja varhaiskasvatuksen opetustiloista, liikuntatiloista, keittiöstä ja ruokasalista. Ilmastointikonehuoneet sijaitsevat toisessa kerroksessa. Kaikkiin tiloihin on esteetön pääsy. Rakennus on kengätön koulu, oppilaat ja henkilökunta sekä iltakäyttäjät jättävät kenkensä sisäänkäyntien yhteydessä sijaitseviin kenkäeteisiin. Kaikki tilat suunnitellaan iltakäytön mahdollistaviksi. Jatkosuunnittelussa huomioidaan iltakäytön vyöhykkeet; esimerkiksi liikuntasali ja ruokasali ovat vuokrattavissa kahdelle eri toimijalle samanaikaisesti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Liittymä huoltopihalle toteutetaan Kortesuontien kautta. Piha toteutetaan siten, että kuorma-auto pystyy kääntämään autonsa tontin puolella. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota lapsi- ja oppilasturvallisuuteen. Huoltopiha suunnitellaan ja toteutetaan siten, että läpikulku ei ole mahdollista. Lopulliset saattoliikenteen ja henkilökunnan paikat toteutetaan seuraavassa koulurakennuksen 1 hankkeen yhteydessä. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa toteutetaan väliaikaiset pysäköinnin ratkaisut, jotka tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa.

Investointi- ja käyttökustannukset

Lamminpään koulun uudisrakennuksen laskettu tilaohjelmapohjainen kustannusarvio on 10 700 000 euroa (2 882 euroa/brm²). Hankkeelle on varattu määrärahaa vuosille 2021-2024 yhteensä 10 454 000 euroa. Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi. Toteutussuunnitteluvaiheessa etsitään ratkaisut, joilla kustannuksia saadaan alennettua investointiohjelmassa esitetylle tasolle. Keittiön laitteet ovat Pirkanmaan Voimia Oy:n oma investointi. Ne kuitenkin kilpailutetaan osana urakkaa, ja laitehankinnan lisäksi Pirkanmaan Voimia osallistuu rakennuttamis- ja rakennuskustannuksiin keittiön osalta. Keittiölaitteiden kustannusarvio on noin 115 000 euroa.

Hankesuunnitelman liitteenä on investointisopimus, joka sisältää alustavan arvion hankkeesta aiheutuvista pääoma- ja ylläpitovuokrista. Kiinteistön valmistuttua vuonna 2024 vuosivuokra on yhteensä 818 858 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: esiopetus 120 895 euroa, perusopetus 655 206 euroa, sotepalvelut 16 405 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy 26 351 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Väistötilatarpeet

Väistötilaratkaisut on esitetty hyväksytyssä tarveselvityksessä. Tarveselvityksen esityksen mukaisesti rakentaminen vaiheistetaan. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan rakennuksen 2 työt. Ruokalarakennus on käytössä rakennustöiden ajan. Rakennuksessa 1 sijaitsevat henkilökunnan ja oppilashuollon tilat ovat käytettävissä vaiheessa 1, jonka jälkeen ne siirtyvät rakennukseen 2. Ruokalarakennuksen tarve poistuu rakennuksen 2 valmistumisen jälkeen, jolloin se voidaan purkaa. Vuonna 2020 osa oppilaista siirtyi viereiseen entiseen Piiriniityn päiväkodin rakennukseen, jonka lapsimäärä on noin 80. Piiriniityn kiinteistön ratkaisut päätetään koko hankkeen valmistuttua.

Osa oppilaista siirtyy väistötiloihin rakennustöiden ajaksi. Suunnitelman mukaan luokkien 0-2 oppilaat käyvät koulua käytössä olevissa rakennuksissa ja isommat oppilaat siirtyvät väistötiloihin. Vuonna 2023 valmistuva Pyynekintie 2 tulee toimimaan valmistuttuaan Tampereen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

koulujen pysyvänä väistötilana niiden perusparannusten tai uudisrakennustöiden ajan. Pysyvän väistötilan rakentaminen vähentää väliaikaisten siirtokelpoisten rakennusten rakentamistarvetta tai vuokrattavien tilojen tarvetta. Isommat oppilaat (luokat 3-6) tulevat käyttämään väistötilana Pyynekintie 2:n koulurakennusta sen perusparannuksen valmistumisen jälkeen. Pyynekintie 2:n perusparannus valmistuu kesällä 2023.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, Petri Peltonen, Matti Tanski, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Petri Koivusilta, Kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 27.10.2021 Lamminpään koulu rakennus 2 hankesuunnitelma
- 2 Liite Akila 27.10.2021 Lamminpään koulu rakennus 2 investointisopimus
- 3 Liite Akila 27.10.2021 Lamminpään koulu rakennus 2 arkkitehtisuunnitelmat
- 4 Liite Akila 27.10.2021 Lamminpään koulu rakennus 2 tilaohjelma HS

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 179

Tampereen kaupunginarkisto -hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

TRE:557/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja hankeinsinööri Sinikka Vähämaa, puh. 040 800
4929, 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

Tampereen kaupunginarkisto -hankkeen toteutussuunnitelma ja
toteutussopimus hyväksytään.

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

Kokouskäsitely

Hankeinsinööri Sinikka Vähämaa oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja
poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Tampereen kaupunginarkisto -hankkeen hankesuunnitelma on
hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.10.2021 sekä asunto- ja
kiinteistölautakunnassa 21.10.2021. Toteutussuunnittelu on
tehty hankesuunnitelman pohjalta.

Hanke käsittää uuden arkistorakennuksen piha-alueineen, kalusteineen
ja varusteineen täysin käyttökuntoon saatettuna. Rakennukseen tulee
arkistotilojen lisäksi asiakaspalvelutiloja, tutkijatiloja ja henkilökunnan
tiloja.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Q'ARK Oy, joka on
toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. LVIA-suunnittelusta on
vastannut Sol-Air Oy, sähkösuunnittelusta Ramboll Finland Oy ja
rakennesuunnittelusta A-insinöörit Suunnittelu Oy.

Hankkeen rakennuttamisesta vastaa Tampereen Tilapalvelut Oy ja
projektipäällikkönä toimii hankeinsinööri Sinikka Vähämaa. Hankkeen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n kesken toteutussopimus (liite 3) osapuolten välisen palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa marraskuussa 2021 ja ne valmistuvat tammikuussa 2023, joten tilat voidaan ottaa käyttöön helmikuussa 2023.

Rakennus- ja talotekniikkaurakat kilpailutettiin avoimina hankintakyselyinä elo-syyskuussa 2021. Toteutuskustannusarvio on laadittu hinnaltaan halvimman hyväksytyjen urakkatarjousten perusteella. Toteutussuunnitelman hankinta-arvoerittely mukaisesti toteutuskustannukset ovat yhteensä 7 399 000 euroa. Hankesuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio oli yhteensä 7 350 000 euroa. Hankkeelle on vuoden 2021 talousarviossa varattu määrärahaa 7 350 000 euroa. Suunnitelmien mukainen rakennuksen laajuus on 2 760 brm², jonka mukaan toteutuksen neliöhinnaksi tulee 2 663 €/brm².

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Petri Mölsä, Niko Suoniemi, Anni Andrejeff, Sinikka Vähämaa, sisäinen tarkastus

Liitteet

1 Liite Akila 27.10.2021 Tampereen kaupunginarkisto toteutussuunnitelma

2 Liite Akila 27.10.2021 Tampereen kaupunginarkisto toteutussopimus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 180

Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannuksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

TRE:4632/10.03.07/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.sukunimi@tampere.fi ja rakennuttajapäällikkö Jouko Toivonen, puh. 050 525 8514, 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

Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannuksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus hyväksytään.

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

Kokouskäsitely

Rakennuttajapäällikkö Jouko Toivonen oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Hiedanrannan suunnittelukonttorin perusparannushankkeen yhdistetty tarveselvitys ja hankesuunnitelma on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnassa 11.8.2021. Toteutussuunnittelu vastaa hankesuunnitelmaa.

Hanke käsittää Hiedanrannan suunnittelukonttorin täydellisen perusparannuksen piha-alueineen, kiintokalusteineen ja varusteineen. Tehtyjen kuntoselvityksien ja -tutkimuksien pohjalta rakennuksessa tehdään rakenteellisia korjaustoimenpiteitä runkorakenteissa, ulkovaipassa, sisätiloissa ja piha-alueella. Talotekniikka uusitaan kokonaisuudessaan. Rakennus perusparannetaan vastaamaan nykyaikaista toimistokäyttöä.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. Rakennesuunnittelu A-Insinöörit Suunnittelu Oy. LVIS-suunnittelusta on vastannut Tampereen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tilapalvelut Oy ja rakennusautomaatiosuunnittelusta Sweco Talotekniikka Oy.

Hankkeen rakennuttamisesta vastaa Tampereen Tilapalvelut Oy ja projektipäällikkönä toimii rakennuttajapäällikkö Jouko Toivonen. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n kesken toteutussopimus (liite 2) osapuolten välisen palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa joulukuussa 2021 ja ne valmistuvat heinäkuussa 2022. Tilat otetaan käyttöön syyskuussa 2022.

Rakennus- ja LVIS-työt kilpailutettiin kevennetyllä kilpailutuksella rakennustöiden puitejärjestelysopimuksen kumppaneiden kesken syyskuussa 2021. Rakennusautomaatiotöistä on pyydetty Fidelix Oy:ltä tarjous, joka perustuu rakennusautomaatiotöiden puitejärjestelyn hinnoitteluun. Toteutuskustannusarvio on laadittu hinnaltaan halvinten hyväksytyjen urakkatarjousten perusteella. Toteutussuunnitelman hankinta-arvoerittelyn mukaisesti toteutuskustannukset ovat yhteensä 1 529 069 euroa. Hankesuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio oli yhteensä 1 536 000 euroa.

Rakennushanke toteutetaan talonrakennusohjelman Hiedanrannan rakennusten perusparannuksiin varatusta määrärahoista.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Jouko Toivonen, Jani Knuutila, Niko Suoniemi, Teemu Alavenetmäki, sisäinen tarkastus, Tilapalvelut, kirjaamo@tampere.fi

Liitteet

- 1 Liite Akila 27.10.2021 Toteutussuunnitelma suunnittelukonttori
- 2 Liite Akila 27.10.2021 Suunnittelukonttorin PP toteutussopimus
- 3 Liite Akila 27.10.2021 Hiedanrannan suunnittelukonttori, investointisopimus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 181

Koukkuniemen Männistön lopputilitys

TRE:4381/10.03.06/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja hankeinsinööri Tero Keisu, puh. 040 621 3217,
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

Koukkuniemi Männistö -hankkeen lopputilitys hyväksytään.

Kokouskäsitely

Hankeinsinööri Tero Keisu oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Koukkuniemi Männistö -hankkeen toteutussuunnitelma hyväksyttiin Tampereen kaupungin asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 22.8.2018.

Koukkuniemi Männistö -uudisrakennus rakennettiin Lapinniemen kaupunginosaan osoitteeseen Romsinkuja 5, 33180 Tampere. Rakennuksessa on neljä ryhmäkotia, joissa kussakin on asunto 15 asukkaalle, yhteensä 60 asuntoa.

Rakennustyöt käynnistyivät 16.9.2019 ja kohde valmistui 14.1.2021. Tilat otettiin käyttöön suunnitelman mukaisesti tammi-helmikuun aikana vuonna 2021.

Kohteen pää- ja arkkitehtisuunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Avario Oy (ent. Sipark Oy), rakennesuunnittelusta Insinööritoimisto Jorma Jääskeläinen Oy, pohjarakennesuunnittelusta A-Insinöörit Civil Oy, LVIA-suunnittelusta Insinööritoimisto Vahvacon Oy ja sähkösuunnittelusta Karawatski Oy.

Rakennustyöt toteutettiin jaettuna urakkana ja rakennus- ja talotekniikkaurakat kilpailutettiin EU-hankintamenettelyn mukaisina avoimina hankintakyselyinä aikavälillä helmikuu - huhtikuu 2019.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennustöistä vastasi päätoteuttajana Rakennus K. Karhu Oy, putkitöistä Caverion Suomi Oy, IV-töistä Ilmanvaihtotyöt A. Saarinen Oy, sähkötöistä Consti Talotekniikka Oy ja rakennusautomaatiotöistä puitesopimuskumppani Fidelix Oy.

Kohteen projektipäällikkönä toimi Tero Keisu Tampereen Tilapalvelut Oy:stä. Rakennustöiden valvojana toimi Joonas Komsa Sitowise Oy:stä, LVI-töiden valvojana Timo Koskela, sähkötöiden valvojana Timo Harjula ja rakennusautomaatiotöiden valvojana Teppo Källi Tampereen Tilapalvelut Oy:stä.

Koukkuniemi Männistö -hankkeen tunnusluvut:

| | Suunnitelma | Toteutuma |
|----------------------------|-------------|-----------|
| Bruttoala yhteensä, m2 | 4775 | 4775 |
| Hankinta-arvo, milj. euroa | 11,0 | 10,29 |
| Kustannukset, euroa/br-m2 | 2306 | 2142 |
| Töiden aloitus | 02/2019 | 09/2019 |
| Kohde valmis | 06/2020 | 01/2021 |

Hankkeelle oli kaupungin vuoden 2019 talousarviossa varattu 11,33 miljoonan euron määräraha, joka alitettiin noin 1,04 miljoonalla eurolla. Toteutussuunnitelman mukaiset kustannukset alittuivat 0,71 miljoonalla eurolla.

Hankkeen lisä- ja muutostöille varattu kustannus alittui 374 000 eurolla. Muita merkittäviä kustannusaliituksia muodostui hankkeelle varatuista erillishankinnoista. Hoivakutsujärjestelmän hankinta oli mm. varattu hankkeen kustannuksiin, mutta hankinta tehtiin Tampereen kaupungin omana erillishankintana.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on osallistunut ryhmäkotien rahoitukseen 3,59 miljoonan euron investointiavustuksella erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.

Rakennustöiden aloitus siirtyi, koska hanke ei saanut sosiaali- ja terveysministeriön rakentamisen poikkeuslupaa alkuperäisen aikataulun mukaisesti.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Taru Kuosmanen, Mari Patronen, Riitta Nieminen, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Tero Keisu, Jani Knuuttila, Niko Suoniemi, sisäinen tarkastus

Liitteet

1 Liite Akila 27.10.2021 Hankinta-arvoerittely Koukkuniemi Männistö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 182

Pispalan haulitornin peruskorjaus -hankkeen lopputilitys

TRE:7334/10.03.07/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja rakennuttajainsinööri Marko Leino, puh. 040 555
5528, 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

Pispalan haulitornin peruskorjaus -hankkeen lopputilitys hyväksytään.

Kokouskäsitely

Rakennuttajainsinööri Marko Leino oli asiantuntijana läsnä kokouksessa
ja poistui ennen päätöksentekoa.

Asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen puheenjohtaja esitti
pidettäväksi 5 minuutin kokoustauon.

Perustelut

Tampereen kaupungin asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyi
kokouksessaan 21.11.2018 Pispalan haulitornin peruskorjaus -hankkeen
toteutussuunnitelman.

Hanke kilpailutettiin kokonaisurakkana kansallisen hankinta-arvon
ylittävänä avoimena hankintakyselynä HILMA-palvelussa tammikuussa
2019. Tarjouksia saatiin ainoastaan yksi, joten hanke kilpailutettiin
uudelleen tavoitehintaurakkana syyskuussa 2019. Rakennustyöt
toteutettiin tavoitehintaurakkana.

Rakennustyöt käynnistyivät 5.2.2020 ja hanke vastaanotettiin 9.11.2020.
Rakennustekniset viimeistelytyöt saatettiin valmiiksi suunnitelman
mukaisesti toukokuussa 2021.

Kohteen pää- ja arkkitehtisuunnittelusta vastasi Tampereen Tilapalvelut
Oy, rakennesuunnittelusta A-Insinöörit Oy, LVISA-suunnittelusta
Tampereen Tilapalvelut Oy.

Kokonaisurakasta vastasi päätoteuttajana Kreate Oy.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kohteen projektipäällikkönä toimi rakennuttajainsinööri Marko Leino Tampereen Tilapalvelut Oy:stä. Rakennustöiden valvojana toimi Duco Rakennuttaja Oy.

Pispalan haulitornin peruskorjaus -hankkeen tunnusluvut:

| | Suunnitelma | Toteutuma |
|--|-------------|-----------|
| Hankinta-arvo, milj. euroa (alv 0 %) | 1,56 | 1,59 |
| Tavoitehintaurakka, milj. euroa (alv 0 %) | 1,13 | 0,98 |
| Lisä- ja muutostyöt, milj. euroa (alv 0 %) | 0,1 | 0,22 |
| Töiden aloitus | 03/2020 | 03/2020 |
| Kohde valmis | 10/2020 | 11/2020 |

Hankkeen toteutusvaiheeseen oli kaupungin vuoden 2020 talousarviossa varattu 1,395 miljoonan euron määräraha muiden rakennusten sekä kaupunkikuvallisten kohteiden investoinnit -määrärahasta.

Tavoitehintaurakkatarjous alitettiin noin 140 000 eurolla, mutta rakennustöiden aikana havaittujen lisävaurioiden korjaamisen vuoksi lisä- ja muutostyöt olivat noin 120 000 euroa suunnitteluvaiheen arviota korkeammat. Lopulliset toteutus suunnitelman mukaiset kokonaiskustannukset ylittyivät 30 000 eurolla (ylitys 2 %).

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Erkki Torvinen, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Marko Leino, Jani Knuuttila, Niko Suoniemi, sisäinen tarkastus

Liitteet

1 Liite Akila 27.10.2021 Hankinta-arvoerittely Pispalan haulitorni

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 183

Metsien hoidon toimintamalli 2021-2030

TRE:7524/00.01.02/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Anne Tuominen

Valmistelijan yhteystiedot

Metsätalouspäällikkö Anne Tuominen, puh. 050 517 7053, etunimi.j.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Asia palautettiin uudelleen valmisteluun.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Metsien hoidon toimintamalli hyväksytään noudatettavaksi vuosina 2021-2030.

Kokouskäsitely

Metsätalouspäällikkö Anne Tuominen oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui päätöksenteon jälkeen.

Mirja Salmijärvi ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi seuraavalla saatteella: asia valmistellaan uudelleen siten, että käyty saatekeskustelu lautakunnassa huomioidaan.

Ehdotusta kannattivat Anne Liimola, Teija Hautanen, Matti Höyssä ja Petri Siuro.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Salmijärven palautusehdotuksen.

Perustelut

Metsien hoidon toimintamallin päivitystyö käynnistyi aiemman toimintamallin vuorovaikutteisella arvioinnilla vuonna 2019. Aiempi toimintamalli oli voimassa vuosina 2009-2020. Arviointiin sisältyi kaikille avoin karttakysely ja maastohaastattelut. Osallistujia oli yhteensä 862. Asunto- ja kiinteistölautakunnalle järjestettiin metsäkävely kesällä 2019. Sidosryhmille ja kaupungin asiantuntijaryhmälle järjestettiin metsäkävely ja työpaja syyskuussa 2019. Vuorovaikutteinen arviointi valmistui marraskuussa 2019. Loppuraportti on toimintamallin liitteissä.

Toimintamallin luonnoksen valmistelu käynnistyi vuoden 2019 lopussa. Vuoden 2020 aikana toimintamallin osaksi valmisteltiin uusi karttapalvelu, jossa esitetään metsikkökuvioittain metsäluokat kartalla, yleiskielistä metsätietoa ja erityisiä metsien virkistysarvoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Toimintamallin luonnos oli nähtävillä ja kommentoitavana 8.2.-9.3.2021 kaupungin sivuilla ja palvelupisteessä. Luonnoksesta saatiin yhteensä 15 lausuntoa, joista kahdeksan lausuntoa oli järjestöiltä tai yhdistyksiltä sekä kaksi yksityishenkilöiltä. Kolme kaupungin yksikköä sekä kaupungin vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto antoivat luonnoksesta lausunnon. Sähköisen palautekanavan kautta saatiin 19 palautetta.

Luonnoksesta annetuissa palautteissa korostui muutama teema. Luonnon monimuotoisuus ja ympäristöasiat kuten vanhojen metsien turvaaminen oli esillä useassa palautteessa. Keskeisin yksittäinen luontoteema, josta annettiin palautetta, oli lahopuun määrä ja lisääminen. Myös vesiensuojelun toimenpiteet nostettiin esiin, ja esitettiin leveämpiä suojakaistoja. Metsien merkitys ilmastonmuutoksessa ja metsien hiilivarasto ja hiilinielu olivat myös esillä useassa palautteessa, esimerkiksi lahopuun merkitys toivottiin tuotavaksi paremmin esille linjauksissa. Myös kasvuennustelaskelman kuvausta kaivattiin. Palautteissa nostettiin esiin myös metsien elinvoimaisuuden ja terveyden säilyttämisen tärkeys puuston vanhetessa ja ilmaston muuttuessa. Yleisesti korostui huoli metsien säilymisestä kaupungin kasvaessa. Samaan teemaan liittyen nostettiin esiin metsien saavutettavuus; lähimetsiä tarvitaan joka puolella kaupunkia ja kaikkien käyttäjäryhmien ulottuvilla.

Luonnoksesta saadusta palautteesta valmisteltiin palaute- ja vastineraportti, joka sisältää tiivistelmät palautteista sekä vastineet. Raportissa on myös listaus muutoksista, jotka toimintamalliin tehtiin palautteen perusteella. Pykälän liitteenä on palaute- ja vastineraportti, joka sisältää saadut lausunnot.

Metsien hoidon toimintamallissa esitetään työn taustat ja valmistelu. Työssä kuvataan kaupungin omistamien metsien nykytilaa ja kasvulaskentaan perustuva ennuste metsien kehityksistä seuraavien 50 vuoden aikana. Toimintamallissa esitetään myös metsien hiilitaseen nykytila ja kehitys tarkastelujaksolla sekä kuvataan kasvuennustelaskentaa ja siihen liittyvät epävarmuustekijöitä.

Toimintamalli linjaa kaupungin omistamien metsien hoidon ja käytön painopisteet, joissa esitetään yleisperiaatteet ja aikataulutetut kehittämistoimenpiteet. Linjausten mukaisesti toimittaessa metsien hoidolla poistetaan puuston kokonaiskasvusta noin kolmannes, mikä tarkoittaa kokonaispuuston määrän ja hiilivaraston merkittävää kasvua. Puuston vuotuinen kasvu ja hiilinielu tulevat pienentymään nykytilanteeseen verrattuna johtuen mm. vanhenevan puuston hitaammasta kasvusta.

Virkistys- ja maisema-arvot ovat myös päivitettyssä toimintamallissa omina painopisteinään ohjaamassa metsien hoitoa ja käyttöä. Esimerkiksi metsien hyvinvointivaikutusten hyödyntäminen on nostettu yhdeksi keskeiseksi tavoitteeksi mm. viestintää parantamalla.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Monimuotoisuus-painopisteessä esitetään aiempaa enemmän luonnon monimuotoisuuden lisäämistä ja vaalimista edistäviä toimenpiteitä, esimerkiksi luontotyyppien hoitoa ja ennallistamista, lahoppuun lisäämistä sekä vesiensuojelutoimia kuten leveämpää ohjeellista suojavyöhykettä. Luonnon arvokohteiden suojelua esitetään edistettäväksi erilaisilla linjauksilla, mm. rajaamalla rakennepiirteiltään arvokkaat vanhan metsän kokonaisuudet arvometsiksi. Myös Etelä-Suomen metsien monimuotoisuusohjelman (Metso) mukaisia Metso-kartoituksia esitetään täydennettäväksi.

Puuston elinvoimaisuus ja uudistuminen -painopisteessä korostetaan puuston terveyden ja elinvoimaisuuden ylläpitämistä sekä puuston uudistumisen varmistamisen tärkeyttä muuttuvassa ilmastossa. Painopisteisiin on nostettu omaksi kokonaisuudeksi Ilmastonmuutos, joka aiemmassa toimintamallissa sisältyi puuston elinvoimaisuuteen.

Ilmastonmuutos-painopisteessä esitetään ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tähtäviä toimenpiteitä kuten puustorakenteen monipuolistamista, metsien elinvoimaisuuden ylläpitämistä sekä monimuotoisuuden edistämistä. Lisäksi esitetään ilmastonmuutosta hillitseviä toimenpiteitä, esimerkiksi joutomaiden metsitystä. Lahoppuun merkitys hiilen varastoinnissa tuodaan esiin linjauksissa.

Taloudelliset tavoitteet -painopisteessä esitetään linjaukseksi, ettei virkistyskäyttöön varattuihin metsiin kohdistu puuntuotannollisia tavoitteita. Lisäksi esitetään esimerkiksi, että talousmetsien käytössä otetaan korostetusti huomioon metsien eri arvot kuten luonnon monimuotoisuus. Maininnat puuntuotannollisista tavoitteista ja puunmyyntituloista on poistettu toimintamallin linjauksista.

Tieto, osallisuus ja digitalisaatio -painopisteessä ehdotetaan useita metsätiedon saatavuutta, vuorovaikutusta ja digitalisaatiota edistäviä kehittämistoimenpiteitä. Esimerkiksi tiedon saatavuutta parannetaan mm. lisäämällä uuteen karttapalveluun tietoa metsätöistä. Lahoppuun merkitystä tuodaan esiin lahoppuupolulla.

Toimintamallissa esitetään erilliset metsäluokittaiset hoidon ja käytön tavoitteet. Luokittelu erilaisiin alueisiin on tapa hahmottaa ja hallita kokonaisuutta sekä sovittaa yhteen erilaisia tavoitteita. Toimintamallissa esitetään myös linjaukset toimintamallin toteutukselle ja seurannalle sekä metsätöiden toteutukselle. Toimintamallin kehittämistoimenpiteiden toteutusta ja toimintamallin mittareita ehdotetaan seurattavaksi osana vuosiraportointia.

Toimintamallin valmisteluun osallistui kaupungin eri palveluryhmiä edustanut laaja asiantuntijaryhmä. Työhön osallistui tiiviimmin työryhmä, jossa olivat edustajat ympäristönsuojelusta, yleiskaavasta, Tampereen Infra Oy:stä, viheralueet ja hulevedet -yksiköstä sekä kaupunkiympäristön palvelualueen viherpuolelta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ehdotusta Metsien hoidon toimintamalliksi vuosille 2021-2030 ja kaupungin Luonnon monimuotoisuusohjelmaa vuosille 2021-2030 valmisteltiin rinnakkain kesällä 2021. Toimintamallin ja Lumo-ohjelman metsiä koskevat linjaukset ovat yhteneväiset.

Lisätietoja ja Metsien hoidon toimintamallin osaksi valmisteltu karttapalvelu löytyvät verkkosivuilta Metsät 2030, www.tampere.fi/metsat2030.

Tiedoksi

Lausunnonantajat, Anne J Tuominen

Liitteet

- 1 Liite Akila 27.10.2021 Metsien hoidon toimintamalli 2021-2030
- 2 Liite Akila 27.10.2021 Palaute- ja vastineraportti
(Verkkojulkisuus rajoitettu)
- 3 Liite Akila 27.10.2021 Toimintamallin vuorovaikutteisen arvioinnin loppuraportti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 184

Valtuustoaloite luonnonhoidollisen kulotuksen lisäämiseksi – Ilkka Porttikivi

TRE:669/11.00.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Anne Tuominen

Valmistelijan yhteystiedot

Metsätalouuspäällikkö Anne Tuominen, puh. 050 517 7053, etunimi.j.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

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Ilkka Porttikiven valtuustoaloite ja siihen annettu lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa todettuihin toimenpiteisiin.

Perustelut

Ilkka Porttikivi esittää valtuustoaloitteessaan 25.1.2021, että Tampereen kaupunki kartoittaa metsistään ja luonnonsuojelualueilta kohteita, joissa luonnonhoidollinen kulotus voitaisiin toteuttaa ja näin turvata uhanalaisten lajien säilyminen myös tulevaisuudessa.

Metsiemme paloista riippuvainen eliölajisto on uhanalaistunut metsänhoidollisten kulotusten vähentyessä merkittävästi ja luonnonpaloja estävän hyvän palontorjunnan seurauksena. Palanut ja hiiltynyt puuaineksi on rakennepiirre, josta useat eliölajit ovat riippuvaisia. Luontotyyppien uhanalaistumisilmoituksissa on myös suositeltu kulotusta keinona erityisesti nuorten metsien tilan parantamiseksi sekä rehevöitymisen torjumiseksi kuivissa ja karuissa metsissä.

Tampereen kaupungin omistamissa metsissä on kulotettu viimeksi Pirttijärven läheisyydessä uudistushakkuualueella 1990-luvun alussa. Kohde oli kulotukseen erinomaisesti soveltuva mm. sopivan kasvupaikan, veden läheisyyden, suotuisten maaston muotojen ja tiestöön rajautumisen sekä vähäisten riskitekijöiden takia. Kulotuskohteen valinnassa tuleekin ottaa huomioon useita tekijöitä ja reunaehtoja. Kulotus ei esimerkiksi sovellu kostealle tai rehevälle kasvupaikalle, eikä kulotusalueella saa sijaita uhanalaisen lajin kuten liito-oravan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tai lahokaviosammaleen elinympäristöä eikä arvokasta luontokohdetta. Maisematasolla poltoissa tulisi myös olla alueellista ja ajallista jatkuvuutta.

Potentiaalisten kohteiden kartoittamisen jälkeen kulotettaville kohteille valmistellaan kulotuksen toteutussuunnitelmat, joiden laatiminen vaatii erityisosaamista. Toteutussuunnittelu sisältää esimerkiksi hakkuun toteutuksen, kulotusalueen valmistelevat työt sekä varsinaisen polton toteutuksen suunnittelun turvallisuussuunnitelmineen. Kulotuksen toteutukseen tarvittavaa osaamista ja kalustoa on saatavilla rajoitetusti. Toteutuskustannukset ovat myös korkeat, erityisesti pienten kohteiden hehtaarikohtaiset toteutuskulut nousevat huomattaviksi. Kulotuksen toteutuksessa voidaan toisaalta hyödyntää vapaaehtoistyötä.

Kulotus on haasteista huolimatta nostettu keinovalikoimaan luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi Metsien hoidon toimintamalli 2021-2030 luonnoksessa seuraavasti: "Luontotyyppeiden hoitoa toteutetaan aktiivisesti mm. hoitamalla jalopuumetsiä, lehtoja ja paahderinteitä, ennallistamalla soita sekä hoitamalla metsäisiä perinnebiotooppeja. Lisäksi toteutetaan metsän- ja luonnonhoidollisia kulotuksia. Luontotyyppeiden hoito ja kulotusten toteutus suunnitellaan v. 2022-2026. Toimenpiteiden kohdentamisessa hyödynnetään paikkatietoanalyysia, jossa tunnistetaan ekologisen verkoston toimivuuden parantamiseksi mm. luontotyyppeiden hoitotarpeita maisematasolla. Toimenpiteet toteutetaan suunnitelmien valmistumisen edetessä." Metsän- ja luonnonhoidollisten kulotuskohteiden kartoituksessa ovat lähtökohtana mm. edellä esitetyt tekijät ja reunaehdot. Kulotuksessa tavoitteena on monimuotoisuuden parantaminen, joten toteutuksessa säästöpuustoa jätetään kohteille huomattavasti tavanomaista enemmän.

Vastaava tavoite on kirjattu myös kaupungin Luonnon monimuotoisuusohjelma 2021-2030 -luonnokseen, jossa esitetään ennallistavien ja luontoarvoja lisäävien toimenpiteiden kuten kulotuksen kohdentamista selvitysten perusteella tunnistetuille luontotyypeille.

Luonnonsuojelualueilla voidaan toteuttaa toimenpiteitä Ely-keskuksen vahvistaman hoito- ja käyttösuunnitelman tai erillissuunnitelman mukaan. Kintulammin luonnonsuojelualueelle on alustavasti suunniteltu muutaman hehtaarin laajuista ennallistamispoltoa Vattulan säästömetsän itäpuolelle. Ennallistamispoltoissa kulotettavalle alueelle jätetään puustoa enemmän kuin luonnonhoidolliselle kulotuskohteelle. Vattulanmaalla on kulotettu 1950-luvun alussa, jolloin poltto onnistui yli odotusten ja paloalue laajentui alkuperäisestä. Kintulammin hoito- ja käyttösuunnitelmaa valmistelelee ympäristönsuojeluyksikkö.

Tiedoksi

Kh

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 185

Valtuustoaloite tulentekopaikkojen rakentamiseksi Hervannan ulkoilualueille - Milka Hanhela ym.

TRE:4673/10.00.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Anne Tuominen

Valmistelijan yhteystiedot

Metsätalouspäällikkö Anne Tuominen, puh. 050 517 7053, etunimi.j.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

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Milka Hanhelan ym. valtuustoaloite ja siihen annettu lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa todettuihin toimenpiteisiin.

Perustelut

Milka Hanhela ja 20 muuta valtuutettua esittävät 14.6.2021 valtuustoaloitteessaan, että kaupunki rakentaa turvallisia tulentekopaikkoja Suolijärven, Särkijärven ja Vuoreksen ulkoilureittien yhteyteen, sekä ohjeistaa alueella liikkuvia retkeilijöitä paloturvallisuudesta ja tulipaikkojen käytöstä luvattomien nuotiopaikkojen syntyminen ja maastopääliskin ehkäisemiseksi. Aloitteessa toivotaan lisäksi, että kaupunki kiinnittää tulentekopaikkoihin huomiota muillakin Tampereen merkittävillä lähimetsäalueilla.

Retkeilypalveluiden järjestämisvastuu on ollut kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmällä vuoden 2021 alusta lähtien. Aiemmin liikunta- ja nuorisopalvelut vastasi Kintulammin retkeilyalueesta ja Niihaman majasta. Muita yksittäisiä retkeilytoimintoja hoidettiin satunnaisesti eri palveluryhmien toimesta, eikä palvelun järjestäminen ollut tavoitteellista. Palvelulta puuttui kokonaisvastuu.

Tampereen retkeilypalveluita onkin ryhdytty toteuttamaan kantakaupungin asemakaavattomilla alueilla suunnitellusti vasta tänä vuonna Retkeilyn kehitysohjelman 2021-2025 mukaisesti. Kehitysohjelmaan on kirjattu palvelun kehittämisen päätavoitteet ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

yleislinjaukset sekä esitetty kehitettävät retkeilykohteet. Kehitysohjelmassa on lisäksi varaus muiden kaupunkikohteiden toteutukseen, millä tarkoitetaan valtuustoaloitteessakin mainittuja kantakaupungin asemakaavattomia lähivirkistysalueita.

Korona-aikana luonnossa liikkuminen on ollut voimakasta ja retkeilypalveluiden käyttö vilkasta. On kuitenkin tarpeellista seurata palveluiden käyttöä myös koronan jälkeisenä aikana. Ja seurata lisäksi, vastaako uusien kohteiden ja suunnitelmissa olevien kohteiden toteutus asukkaiden ja matkailijoiden palvelutarpeeseen. Palvelutarpeen arviointi on jatkuvaa. Palvelu- ja vuosisuunnitelmassa esitetään retkeilykohteiden toteutus perustuen säännölliseen arviointiin kehitysohjelman linjausten mukaisesti.

Hervannan-Vuoreksen alueelle on valmistumassa Hervantajärven retkeilyalue uusine tulentekopaikkoineen syksyn aikana. Lisäksi Suolijärven ja Särkijärven välisen Suoliojan varteen on syksyn aikana tulossa yksi virallinen tulentekopaikka. Kohde toteutetaan ainakin aluksi ilman puuhuoltoa ja liiteriä. Särkijärven ympäristön retkeilyreititarpeita on tarkasteltu yleiskaavoituksen yhteydessä. Reitistön toteutussuunnittelu on tavoite käynnistää vuonna 2022. Tässä tarkastelussa arvioidaan myös taukopaikka- ja tulentekopaikkatarpeet ja esimerkiksi melonnan rantautumispaikkatarpeet.

Uusia tulentekopaikkoja on rakentumassa monille lähivirkistysalueille tämän syksyn ja tulevan talven kuluessa. Kauppi-Niihaman alueelle on tulossa kolme uutta tulentekopaikkaa, joiden yhteydessä on liiteri ja melonnan rantautumispaikka. Myös Hangaslahteen ja Reuharinniemeen sijoitetaan vastaavat rakenteet. Pyhäjärven Lehtisaareen ja Saunasaareen perustetaan melonnan rantautumispaikkojen yhteyteen tulentekopaikat puuhuoltoineen.

Epäviralliset tulentekopaikat poistetaan kohteiden uudistustöiden yhteydessä. Esimerkiksi Hervantajärven retkeilyalueen parannustöiden yhteydessä maastosta poistetaan tiedossa olevat epäviralliset nuotiopaikat.

Kaupungin verkkosivuilla on retkeilyohjeet ja mm. Kintulammin verkkosivuilla on ohjeistus avotulen pidosta. Retkeilyalueilla liikkuvia opastetaan maastossa opastauluilla. Retkeilypalveluiden viestintää ja tiedotusta, mm. valtuustoaloitteessa esitetyistä seikoista, on kuitenkin tarpeen tehdä aktiivisesti ja viestinnässä on tältä osin kehittämistarvetta. Tarve on kirjattu myös kehitysohjelmaan. Viestintää kehitetään kokonaisvaltaisesti vuonna 2022.

Tiedoksi

Kh

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 186

Valtuustoaloite monitahoisen sisäilmaprosessin sekä perusparannus- ja uudisrakentamisen prosessin perkaamiseksi vastuunjakoineen – Sirpa Pursiainen ja Anne-Mari Jussila ym.

TRE:1491/10.00.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, 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

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Sirpa Pursiaisen ja Anne-Mari Jussilan ym. valtuustoaloite ja siihen annettu lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa todettuihin toimenpiteisiin.

Perustelut

Sirpa Pursiainen ja Anne-Mari Jussila sekä 20 muuta valtuutettua ovat 22.2.2021 jättäneet valtuustoaloitteen "monitahoisen sisäilmaprosessin sekä perusparannus- ja uudisrakentamisen prosessin perkaamiseksi vastuunjakoineen".

Pitkän aikavälin suunnittelua palvelutilojen osalta koordinoidaan palvelut, asuminen, liikenne ja maankäyttö, investoinnit ja niiden ajoitus (PALM) – työssä. Palvelutarve ja sen toteuttamistavat (fyysinen/digitaalinen) määrittelee palvelutilojen tarpeen. PALM-työssä suunnitellaan alustavasti myös olemassa olevan kiinteistökannan perusparannusinvestoinnit viideksitoista vuodeksi eteenpäin. Vuosittain talousarviovalmistelun yhteydessä arvioidaan ja tuodaan valtuuston hyväksyttäväksi talousarvio- ja suunnitelmavuosina käynnistyvät uudis- ja perusparannushankkeet. Investointien toteutus edellyttää, että talousarviovalmistelussa näille osoitetaan tarvittavat määrärahat.

Käyttäjälautakunnan hyväksymän palveluverkkosuunnitelman perusteella uudis- ja perusparannushankkeet ajoitetaan ja niiden kustannukset arvioidaan PALM-suunnitelmaan ja talonrakennusohjelmaan (investointiohjelmaan). Hankkeesta laaditaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen käyttäjälautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Useiden käyttäjälautakuntien yhteisten tilahankkeiden tarveselvitys käsitellään kaupunginhallituksessa, kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä käynnistää hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen käyttäjälautakunta tai yhteishankkeiden osalta kaupunginhallitus. Tämän jälkeen Tampereen Tilapalvelu Oy valmistelee toteutussuunnitelman, jonka hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimielimiin toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma (investointipäätös) viedään muihin toimielimiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 % hankesuunnitelman mukaisesta kustannusarviosta.

Palveluverkkosuunnitelma määrittää palvelutilaverkossa säilytettävät kohteet. Tarveselvitysvaiheessa arvioidaan vaihtoehtoiset toteutustavat, perusparannuksen kannattavuus ja rakennuksen mahdollinen korvaaminen uudisrakennuksella. Tarveselvitysvaiheessa päätetään etenemistapa, jolla jatketaan hankesuunnitteluvaiheeseen. Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen siirrytään toteutussuunnitteluvaiheeseen.

Perusparannettavat kohteet nostetaan ja priorisoidaan investointiohjelmaan Tampereen Tilapalvelut Oy:n tekemän kuntoon perustuvan arvion perusteella. Arviointi ja priorisointi tehdään vuosittain. Äkilliset sisäilmatilanteen muutokset rakennuksissa saattavat aiheuttaa aikataulujen uudelleenarviointia nopeallakin aikataululla.

Peruskorjauksiin ja perusparannuksiin käytettävän investointimäärärahan tulisi olla vuosittain vähintään poistojen suuruinen, jotta uutta korjausvelkaa ei syntyisi. Olemassa olevaa korjausvelkaa voidaan pienentää peruskorjaamalla palvelukäytössä olevia rakennuksia oikea-aikaisesti ja tarpeettoman tilaomaisuuden realisoinnilla tai purkamisella silloin, kun rakennuksella ei ole erityistä rakennushistoriallista arvoa.

Tarpeeton tilaomaisuus realisoidaan joko suoraan myyden tai kehittämällä kiinteistölle muuta käyttöä ja myymällä se asemakaavamuutoksen jälkeen. Tarpeettomat rakennukset, joilla ei ole rakennushistoriallista arvoa tai kehittämispotentiaalia, puretaan ylläpitomenojen optimoimiseksi ja korjausvelan pienentämiseksi.

Palveluverkkosuunnitelman mukaiset tilahankkeet nostetaan tai päivitetään tarvittaessa investointiohjelmaan palvelutarpeen ja rakennusten kunnan mukaisessa aikataulussa. Seuraavan vuoden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

talousarviota varten talorakennusohjelmaa päivitetään vuosittain. Hankkeiden tarpeellisuus arvioidaan ja hyväksytään valmisteluun tilaseurantaryhmissä, joihin osallistuvat kaikkien palveluryhmien, Tampereen Tilapalvelut Oy:n, Pirkanmaan Voimia Oy:n sekä kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -ryhmän edustajat. Tilaseurantaryhmät kokoontuvat 3-4 kertaa vuodessa.

Vuoden alussa käynnistetään tulevien vuosien investointitason valmistelu. Alkuvuodesta hyväksytään PALM-ohjelma, jossa määritetään seuraavan 15 vuoden investointitaso. Tämän jälkeen käynnistetään tulevan talousarviovuoden ja taloussuunnitelmavuosien määrittäminen kehysneuvottelujen varten. Kaupunginhallitus hyväksyy investointitason touko-kesäkuussa. Investointitaso määritetään toimintakatteen investointien tulorahoitusprosentin sekä lainamääräarvion perusteella. Kaupunginhallituksen kehyspäätöksen jälkeen valmistelu etenee lautakuntavalmisteluun ja pormestarin talousarvioehdotuksen valmisteluun. Pormestarin talousarvioehdotus julkaistaan lokakuussa, jonka jälkeen talousarvioehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa marraskuussa. Valtuusto hyväksyy tulevan vuoden talousarvion ja talonrakennusohjelman marraskuussa.

Tampereen kaupungin sisäilmatoimintamalli perustuu Työterveyslaitoksen ohjeeseen työpaikkojen sisäilmasto-ongelmien selvittämisestä. Sisäilmapirosessi on nelivaiheinen; esiselvitykset, sisäilmatyöryhmätoiminnan käynnistäminen, korjaus, seuranta. Toimintamallia kehitetään jatkuvasti ja siinä huomioidaan erityisesti saatu palaute ja kansallisten verkostojen (mm. Terveet tilat 2028 -hanke) tuottamat toimintaohjeet. Tampereen kaupunki ostaa rakennuksiin ja tiloihin liittyvät hankejohtamis- ja ylläpitopalvelut Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä, joka on in house -yhtiö. Palvelusopimusneuvottelut käydään vuosittain ja yhteisistä kehittämiskohteista sovitaan kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Sisäilmakohteiden laskeva määrä on yksi tulosperusteisen hankintasopimuksen arviointikriteereistä.

Tampereen kaupungin sisäilmaselvitysprosessi on ollut sisäisen tarkastuksen kohteena vuonna 2020 ja tuossa tarkastuksessa havaittiin, että prosessi toimii hyvin. Tampereen kaupungin toimintamallin keskeisenä teemana on yhdessä tekeminen ja avoin tiedonkulku. Sisäilmatyöryhmissä on laaja edustus eri toimialoilta sekä tilojen käyttäjistä. Jokaisen sisäilmatyöryhmän kokouksen jälkeen kaikkia käyttäjiä tiedotetaan kokouksessa käydyistä ja sovitusta keskeisistä asioista. Tämän lisäksi tutkimusten valmistuttua kaikille käyttäjille järjestetään infotilaisuus tutkimuksen tuloksista sekä tiedossa olevista jatkotoimenpiteistä.

Sisäilmaselvityksen alkuvaiheessa varmistetaan ns. teknisellä tarkastuksella rakennuksen teknisten laitteiden ja järjestelmien kunto sekä tehdään huollon auditointi eli varmistetaan, onko huoltotehtävät tehty suunnitellun huolto-ohjelman mukaisesti. Jokaisella rakennuksella

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

on etukäteen suunniteltu huolto-ohjelma, johon rakennusosien, tilojen, ulkoalueiden, laitteiden ja järjestelmien huoltotarpeet ja -taajuus on määritelty kohdekohtaisesti, kohteen erityispiirteet huomioiden.

Mikäli sisäilmatyöryhmän kautta rakennukseen toteutetaan sisäilma- ja kosteusteknisiä kuntotutkimuksia, tehdään niiden valmistuttua rakennukselle Työterveyslaitoksen ohjeen mukainen altistumisolosuhteiden arviointi, jossa arvioidaan tilakohtaisesti, onko tiloissa tavanomaisesta poikkeava olosuhde. Tutkimustulosten ja jatkotoimenpiteiden kiireellisyyden määrittelyn vuoksi usein tehdään myös Sisäilmasto-ongelman merkityksen arviointi. Tämän arvioinnin tekee työterveyslääkäri, terveydensuojeluviranomainen sekä työsuojeluvaltuutettu. Käyttöä turvaavien toimenpiteiden laajuus ja aikataulu, kattavampien korjausten kiireellisyys sekä väistötiloihin siirtymisen aikataulu perustuu siis osin tähän sisäilmatilanteen terveydellisen merkityksen arviointiin. Vaikka rakennuksen peruseräparannus viivästyy tai ei ole välittömästi sisäilmahaitan toteutumisen jälkeen tehtävissä, tilan käytön turvallisuutta seurataan kohteen sisäilmastotyöryhmässä. Sisäilmastotyöryhmässä sovitaan myös käyttöä turvaavien toimenpiteiden toteuttamisesta sekä saatetaan kiinteistön omistajalle tiedoksi väistötiloihin siirtymisen tarpeesta ja aikataulusta.

Kaupungilla on varattu vuosittain noin 3 miljoonan euron määräraha käytettäväksi tarvittaessa rakennusten sisäilmaongelmia aiheuttavien teknisten ja rakenteellisten ongelmien korjaamiseen kohteissa, joissa ei tehdä muita peruseräparannustöitä. Määräraha mahdollistaa toiminnan edellyttämien sisäilmaolosuhteiden parantamisen ja kiinteistöjen teknisten ja rakenteellisten ongelmien hoitamisen. Määrärahalla toteutetaan tilojen käytön jatkamisen mahdollistavia korjauksia.

Tampereen kaupungin sisäilmaohje on ollut päivityksessä alkuvuoden 2021 aikana ja siksi sitä ei ole tällä hetkellä Tampereen Tilapalveluiden nettisivuilla. Ohjetta on päivitetty selkeämmäksi ja siinä on myös huomioitu entistä paremmin sisäilmasto-ongelmien ennalta ehkäiseminen. Päivitetty sisäilmaohje julkaistaan marraskuussa 2021.

Ennakoivaan sisäilmatoimintaan liittyen Tampereen kaupungin kohteissa on otettu vuoden 2021 aikana käyttöön sisäilmakatsastusmalli. Sisäilmakatsastuksia tehdään kohteisiin, joissa ei ole todettua sisäilmasto-ongelmaa. Säännöllisesti tehtävillä sisäilmakatsastuksilla selvitetään onko rakennuksissa sellaisia asioita, joilla on jo ollut, tai voi hoitamattomina olla, vaikutusta tilojen sisäilmasto-olosuhteisiin. Sisäilmakatsastusten tavoitteena on ennaltaehkäistä sisäilmaongelmien syntymistä.

Tiedoksi

kh

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 187

Valtuustoaloite kaupungin kiinteistöjen sisäilma-asioiden avoimen tiedonkulun ja dokumentoinnin parantamiseksi - Aila Dünder-Järvinen

TRE:3030/10.00.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi sekä Tampereen Tilapalvelut, sisäilma-asiantuntijat
Jenni Rämälä, puh. 040 806 2420, Laura Pyykkö ja kiinteistöpäällikkö Jussi
Kuoppala

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Aila Dünder-Järvisen valtuustoaloite ja siihen annettu lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa todettuihin toimenpiteisiin.

Perustelut

Valtuutettu Aila Dünder-Järvinen on 19.4.2021 jättänyt valtuustoaloitteen " kaupungin kiinteistöjen sisäilma-asioiden avoimen tiedonkulun ja dokumentoinnin parantamiseksi".

Tampereen kaupungin toimintamallin keskeisenä teemana on yhdessä tekeminen ja avoin tiedonkulku. Sisäilmastotyöryhmissä on laaja edustus eri toimialoilta sekä tilojen käyttäjistä. Jokaisen sisäilmastotyöryhmän kokouksen jälkeen kaikkia käyttäjiä tiedotetaan kokouksessa käydyistä ja sovitusta keskeisistä asioista. Tämän lisäksi tutkimusten valmistuttua kaikille käyttäjille järjestetään infotilaisuus tutkimuksen tuloksista sekä tiedossa olevista jatkotoimenpiteistä. Infotilaisuuksia on järjestetty myös tehtyjen korjausten jälkeen sekä aina, kun siihen on ollut käyttäjien taholta toivetta.

Kaupungin teettämien kuntotutkimusten raportit ovat julkisia asiakirjoja ja niitä toimitetaan tarvittaessa halukkaille. Raportteja ei ole laitettu kaupungin nettisivuille, koska on haluttu minimoida raportissa olevien tietojen (kuten pohjakuvien) väärinkäytöt.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tällä hetkellä Tilapalveluiden sisäilma-asiantuntijoilta kysytään kohdekohtaisia raportteja todella vähän, useimmista kohteista ei lainkaan. Tämä johtuu todennäköisesti siitä, että sen sijaan, että vain raportit jaettaisiin julkisesti, pidetään kaikista valmistuneista tutkimuksista infotilaisuus kaikille käyttäjäryhmille. Näissä tilaisuuksissa käyttäjille esitetään tehdyt tutkimukset ja niiden tulokset sekä tiedossa olevat jatkotoimenpiteet mahdollisimman kansantajuisesti ja tiiviisti. Käyttäjillä on myös mahdollisuus esittää tutkijalle, työterveyslääkärille tai terveydensuojeluviranomaiselle kysymyksiä tutkimustuloksiin tai niiden terveysvaikutuksiin liittyen.

Päättäjille pidetään säännöllisesti, ja aina erikseen pyydettyäessä, tilannekatsaus kaupunkimme sisäilmatilanteesta sekä sisäilmatoimintamallista ja sen uusimmista muutoksista. Näissä tilaisuuksissa on esitetty myös mm. sisäilmatoiminnasta aiheutuvia kustannuksia kuten käyttöä turvaavien toimenpiteiden kustannuksia, väistötilakustannuksia ja tutkimuskustannuksia. Tilaisuuksissa on esitetty myös tiedossa olevia korjaus- ja perusparannushankkeita.

Kaikki käyttäjille tehdyt oirekyselyt käydään läpi käyttäjien kanssa. Työntekijöiden oirekyselyt kaupunki tilaa Pirte työterveys- ja lääkärikeskukselta ja niitä on työntekijöille esittelemässä aina työterveyslääkäri. Oppilaille oirekyselyitä on tehty vielä harkitummin, johtuen kyselyiden epäluotettavuudesta ja huonosta vastausprosentista. Ne on teetetty Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksella. Oppilaille tehdyistä oirekyselyistä on tiedotettu koulujen rehtoreiden kautta suoraan koteihin.

Tulossa olevat perusparannus- ja uudisrakentamishjelmat käsitellään asianomaisissa lautakunnissa sekä kaupunginvaltuustossa ja päätökset ovat kuntalaisten nähtävillä pöytäkirjojen liitteissä. Lisäksi paikalliset lehdet ja tiedotusvälineet kertovat tulevista rakennushankkeista melko laajasti. Myös Tilapalveluiden nettisivuilla esitellään tulevat isommat rakennushankkeet.

Tiedoksi

Kh

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 188

Valtuustoaloite tontinvuokrasopimusten uusimiseen kohtuullisten ehtojen saavuttamiseksi – Antti Ivanoff ym.

TRE:1501/10.00.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256 ja maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemi, puh. 040 806 4007, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Asia palautettiin uudelleen valmisteluun.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Antti Ivanoffin ym. valtuustoaloite ja siihen annettu lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa esitettyihin toimenpiteisiin.

Kokouskäsitely

Matti Höyssä ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Petri Rajala kannatti ehdotusta.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Höyssän palautusehdotuksen.

Perustelut

Antti Ivanoff ja 21 muuta valtuutettua ovat 22.2.2021 jättäneet valtuustoaloitteen ”tonttinvuokrasopimusten uusimisen kohtuulliset ehdot”.

Aloitteen mukaan vanhojen rakennusten neliöt eivät ole yhtä tehokkaita, joten uusimisissa ei tulisi käyttää korkeinta markkinahintaa. Lisäksi vuokraa tulisi kohtuullistaa, mikäli käyttämätön rakennusoikeus ei ole realistisesti käytettävissä. Uusimisen yhteydessä hinnoittelussa tulisi huomioida rakennusten suojelu ja lunastusehdon tulisi olla kohtuullinen. Vuokralaiselle pitäisi sallia tontin ostaminen ja uusimisessa pitäisi huomioida pitkä aikajänne. Aloitteen tekijöiden mukaan vuokrasopimus pohjaa tulisi uudistaa, eikä tontinvuokran tulisi ylittää vuokralaisen maksukykyä. Lisäksi vuokraehdoissa tulisi kieltää kaupunkia myymästä vuokratonttia ulkopuoliselle sijoittajalle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuokrahinnoittelu

Kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § 77 hyväksymien Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan ilman hintakilpailua luovutettavien kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelussa tavoitteena on kohtuullinen käypä hinta. Myös kuntalaki edellyttää, että kaupunki määrittää maanvuokran käyvän arvon mukaisesti. Käyvän hintatason varmistamiseksi kaupunki teettää ja säännöllisesti päivittää ulkopuolisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla vyöhykehinta-arvion asuintonttien hintatasosta.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrittämisessä lähtökohtana on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta.

Markkinahintaisuuden ehdon täyttämisen tarkistamiseksi kaupunki teettää säännöllisesti markkinahinnoista vyöhykehintaselvityksen. Viimeisimpiä asunto- ja maapolitiikan linjauksia 2018-2021 hyväksyttäessä kaupunginhallitus edellytti markkinahintaselvityksen päivittämistä vuoden 2018 aikana.

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

Viimeisin Newsec Valuation Oy:n tekemä selvitys vuodelta 2021 osoittaa hintojen nousseen edelleen, mutta aiempaa muutosta maltillisemmin. Kaupunki on vuonna 2021 tehnyt toimeksiannon myös Catella Property Oy:n kanssa toisen markkinahintaselvityksen toteuttamisesta.

Vuokranmäärittelyssä käytetään sopimuksen uusimishetken markkinahintatasoa, joka on todennettu markkinahintaselvityksellä.

Uudet maanvuokrasopimukset hinnoitellaan selvityksen mukaisen vyöhykejaottelun keskimääräisen markkinahinnan mukaan tai hieman sen yli, jos tontin sijainti on keskeinen tai sillä on jokin muu arvoa nostava ominaisuus. Uusittavien sopimusten vuosivuokra on noin 80 % markkinahintaa vastaavasta vuosivuokrasta.

Kohtuullisuutta ei verrata vanhaan vuokraan, vaan uusimishetken mukaiseen kohtuulliseen käypään hintaan eli markkinahintaan. Vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran alhaisuudesta, ei uuden vuokratason kohtuuttomuudesta.

Rakennusoikeuden käyttö

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan tontin arvoon vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

rakennusoikeuteen eikä siihen, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Rakennusoikeuden käyttäminen perusteena vuokran määrää harkittaessa on vakiintunut käytäntö. Sen käyttäminen vuokran perusteena kohtelee vuokralaisia tasapuolisesti ja johdonmukaisesti. Käytäntö on yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen.

Kaupungin myydessä tai vuokratessa tontteja vakiintunut ehto on, että tontin omistajan tai vuokraajan tulee sopimussakon uhalla huolehtia tontin rakentamisvelvollisuuden täyttämistä määrääjässä. Kaupunki ei halua luovuttaa tontteja tonttivarastoiksi ostajille/vuokraajille, vaan kaupungin tavoite on, että tonteille rakennetaan asemakaavan mukainen rakennus. Tontin vuokran sitominen rakennusoikeuden määrään tukee tätä päämäärää. Mikäli tontinvuokra täytyisi maksaa ainoastaan käytetyn rakennusoikeuden mukaan, vuokra ei tarvitsisi maksaa lainkaan siltä ajalta, kun tontti on rakentamaton. Tämä ei olisi kohtuullista. Käytäntö voisi johtaa myös siihen, että asemakaavan mahdollistamaa rakennusoikeutta ei riittävästi hyödynnettäisi uusia rakennuksia rakennettaessa. Tällainen ei tue kasvavan kaupungin tavoitteita asuntojen lisäämiseksi kaupungissa.

Mikäli kaupunki hyväksyisi käytetyn rakennusoikeuden perusteeksi vuokraa määriteltäessä sopimusten uusintatilanteessa, olisi tämä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista ja kohtuutonta muita tontinvuokraajia kohtaan. Tämä olisi kohtuutonta myös niiden tontinvuokraajien kannalta, jotka eivät ole vielä rakentaneet tontille, mutta maksavat tontinvuokrasopimuksen mukaisesti rakentamattomasta tontista vuokraa kaupungille.

Käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntämisen todentaminen ei ole yksiselitteistä ja vaatii todentajalta resurssia selvittää asia. Huomioitavaa on, että rakennusoikeus-termin määritelty sisältö on muuttunut aika-ajoin. Vanhojen rakennusten rakentamisen aikana rakennusoikeus on määritelty eri tavalla kuin nykyään ja muutoksia laskentatapaan on tehty valtakunnallisesti aika-ajoin (RT-kortti). Käytetty rakennusoikeus voi muuttuneen termistön ja/tai mahdollisesti myönnetyn poikkeusluvan takia olla isompi, kun asemakaavan mukainen rakennusoikeus ja vaikuttaa näin vuokraan korottavasti.

Maanvuokran perustuessa kaavan sallimaan rakennusoikeuteen, valmistelija on arvioinut vuokran suuruutta vuokralaisen sitä kysyessä. Vuokran suuruuden arviointi on perustunut aina kysymysajankohdan markkinahintatasoon. Jos vuokra määriteltäisiinkin käytetyn rakennusoikeuden mukaan, ei valmistelija pysty arvioimaan vuokran suuruutta ennen kuin konsultti on selvittänyt käytetyn rakennusoikeuden.

Asemakaavallinen suojele

Asemakaavan mukainen suojelemääräys ei sellaisenaan estä tontilla olevan rakennuksen laajentamista tai lisärakentamista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Suojelluilla rakennuksilla on asukkailleen muita arvoja ja suojellut rakennukset saattavat olla markkinahinnaltaan jopa uudisasuntoja kalliimpia.

Rakennuksen kunnossapito on rakennuksen omistajan lakisääteinen velvollisuus. Hyvin hoidetussa kiinteistössä hallinnoiva yhtiö tai pientalon omistaja on suunnitellut rakennuksen peruskorjaukset ja maanvuokrasopimuksen uusimisen pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmassa ja taloussuunnittelussaan. Kaupunki ei voi vuokraa määritellesään huomioida tulevia peruskorjauksia. Niiden huomioiminen tarkoittaisi käytännössä kaupungin osallistumista peruskorjausten kustannuksiin, ja tällöin arvioitavaksi tulisi valtioneuvoston (kielletty valtioneuvosto) soveltuminen asiaan.

Lunastus vuokrasuhteen päättyessä

Ehto, jonka mukaan kaupunki lunastaa tontilla olevat vuokralaisen rakennukset maksamalla lunastusta 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta, on ollut käytössä Tampereen kaupungilla vuodesta 1968 lähtien. Todettakoon, että kyse on melko yleisesti käytössä olevasta ehdosta.

Aiemmin käytössä olleen ehdon mukaan vuokralaisen tuli vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan purkaa ja viedä pois tontilla olevat rakennukset yms. Ainoastaan vuodelta 1962 olevan järjestelylain (218 /1962) mukaisissa järjestelytoimitukseen perustuvissa päätöksissä vuokrasuhteen jatkamisesta on ollut lunastusehto, jonka mukaan kaupungin tulee lunastaa rakennukset täydestä arvosta.

Kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018-2021 sekä maanvuokrasopimusten ehtojen mukaisesti kaupunki uusii päättyvän maanvuokrasopimuksen, mikäli tontin käyttötarkoitus ei ole muuttunut. Lunastusehto maanvuokrasopimuksen päättyessä tulisi käytettäväksi ainoastaan siinä tapauksessa, että vuokralainen kieltäytyy uusimasta maanvuokrasopimusta ja vaatii kaupunkia lunastamaan rakennuksen. Jos vuokralainen ei uusi maanvuokrasopimusta, mutta ei vaadi lunastusta, rakennus säilyy tontilla sopimuksettomassa tilassa ja kaupunki perii maanvuokralain mukaisesti vuokrankaltaista vastiketta. Käytännössä Tampereen alueella asuntotonttien vuokralaisen on kannattavampaa myydä asuntorakennus vuokraoikeuksineen kuin vaatia kaupunkia lunastamaan rakennus.

Mikäli voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukainen lunastusta koskeva sopimusehto tulee sovellettavaksi (eli mikäli vuokralainen ei halua jatkaa vuokrasuhdetta uudella vuokrasopimuksella ja vuokrasopimus päättyy), määritellään lunastushinta sopimuksessa sovituin tavoin.

Tontin ostaminen arvoalueilla

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nykyisten asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan asuntotonttien lunastaminen ei ole mahdollista.

Mikäli ostaminen sallittaisiin suojelluille rakennuksille tai arvoalueille, ehto ei kohtelisi maanvuokralaisia yhdenvertaisesti.

Asuntotontit ovat Tampereen alueella arvokkaimpia keskustassa ja raitiotien pysäkkien läheisyydessä. Näillä alueilla kaupunki siis saa maaomaisuudestaan parhaimman tuoton, vaikka asuntotonttien maanvuokrien vuotuinen vuokranmääräytymisperuste on kohtuullinen 4 %:a tontin pääoma-arvosta. Maanvuokrasta saatavat tulot ovat merkittävä tulonlähde, jolla kaupunki pystyy rahoittamaan perustehtävänsä ja kaupunkilaisten hyvinvointia.

Kuntalain mukaan tontit tulee myydä markkinahintaisena. Mikäli tontteja myytäisiin, markkinahinnan määrittelemiseksi tilattaisiin auktorisoidun arvioitsijan tekemä arviokirja ja tontti myytäisiin arvioitsijan määrittelemällä hinnalla. Riippumattoman arvion teettämisestä syntyy kustannuksia, joiden jakamisesta tulisi etukäteen sopia kaupungin ja maanvuokralaisen välillä. Kauppakirjan ehdot ovat kaupungin tavanomaiset asuntotontin myyntiehdot, jotka asunto- ja kiinteistölautakunta on hyväksynyt.

Kun kaupunki myy uusia asuntotontteja, niiden ostaja on yleensä asuntotonttirahasto ja tontti asukkaalle siis vuokratontti. Tonttirahastot tarjoavat sijoittajille riskittömän sijoitusvaihtoehdon vakaalla tulontuotolla. Kaupungin maaomaisuus vuokrasopimuksineen on kuntalaisten oma tonttirahasto, jota tulee hoitaa pitkäjänteisesti ja varmistaa maanvuokratulojen kassavirran kumulatiivinen kasvu myös tulevaisuudessa. Kaupungin maanvuokratulot ovat tähän asti kasvaneet kumulatiivisesti johtuen vuosittain tehdyistä uusista ja vuosittain uusittavista maanvuokrasopimuksista.

Vuokralaisen maksukyky ja vuokran tarkistaminen vuokra-aikana

Tonttien vuokrasopimukset tehdään 50 vuodeksi ja ne ovat siirtokelpoisia. Vuokralaisen vuokrasopimuksen uusimishetken taloudellinen tilanne tai muu sosiaalinen suorituseste ei ole perusteltu syy vahvistaa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokraa alemmaksi kuin muilla vastaavilla tonteilla.

Maanvuokraus ei sisällä tarveharkintaa. Asumistukijärjestelmä on tarveharkintaista ja maanvuokrauksesta erillinen prosessi.

Tampere on yhdessä muiden kuntien kanssa teettänyt diplomityön ”Maanvuokran kehityksen suhde maan arvon muutokseen” (DI-työ 2021 Aalto-yliopisto, Lankinen Juhani).

Asunto- ja maapolitiikan linjausten päivityksen yhteydessä syksyn 2021 aikana selvitetään maanvuokrasopimusohjien päivittämistä niin, että

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

maanvuokran suuruutta tarkastellaan myös sopimuskauden aikana markkinahintaiseksi siten, että maanvuokra pysyy lähempänä alueen markkinahintaa koko sopimuskauden ajan.

Kuntalaisia tulee kohdella yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti. Yksityisomistuksessa olevien tonttien omistajat ovat maksaneet tontistaan investoinnin ja maksavat kiinteistövero. Ei ole perusteluja, miksi kaupunki subventoi kaupungin vuokratonteilla asuvia kaikkien kuntalaisten kustannuksella. Maanvuokra on yksittäisen henkilön tai yhtiön maksama vastine kaupungin maan käyttämisestä. Maanvuokratuloilla kaupunki rahoittaa palvelujaan, jolloin maaomaisuuden tuotto jakaantuu palvelemaan kuntalaisia yhdenvertaisesti.

Tontin myyminen ulkopuoliselle sijoittajalle

Kaupungin ei ole perusteltua luopua vakaasta ja pitkäaikaisesta tulonlähteestä myymällä maaomaisuuttaan.

Päätösten valmistelu tapahtuu avoimesti ja yhdenvertaisesti. Maapolitiikan valmistelun ja toteutuksen keskeinen arvo on pitkäjänteisyys. Kaupungin maanvuokratuloista saatavan vuosittaisen kassavirran näkökulmasta jo vuokrattujen tonttien myynti laskee kaupungin maanvuokratuloja, joilla kaupunki rahoittaa palveluita.

Jos kaupungin maaomaisuudesta kuitenkin päätetään luopua, tontin luovutus ei heikentäisi vuokralaisen asemaa, sillä tontin vuokrasopimus siirtyisi sellaisenaan luovutuksensaajalle.

Vertailua Tampere/Helsinki

Helsingissä on käytössä vuokran porrastus ja hinnoittelu perustuu kaupungin kustantamien konsulttien todentamaan käytettyyn rakennusoikeuteen. Helsingissä sopimuksia päättyi aiemmin viiden vuoden välein, edellisen kerran vuonna 2015. Viimeisimmässä uusimiskierroksessa käsiteltiin vuonna 2020-2021 päättyviä sopimuksia, joita oli noin 750 kappaletta. Oikaisuvaatimuksia jätettiin 35. Tampereella sopimuksia päättyy 100-300/vuosi. Vuosina 2018-2021 asuntotonttien maanvuokrasopimuksia päättyi noin 780 kappaletta ja uusimisiin liittyen oikaisuvaatimuksia on jätetty 10 kappaletta.

Oikaisuvaatimusten määriä vertaamalla Tampereen käytännöt näyttävät riidattomammilta kuin Helsingin käytännöt.

Todettakoon, että päätöksistä tehdyt valitukset eivät ole menestyneet, vaan ne on säännönmukaisesti hylätty hallintotuomioistuimissa.

Tiedoksi

Kh

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 189

Valtuustoaloite Tampereen kaupungin tonttivuokrien kohtuullistamiseksi ja asunto- ja maapolitiikan linjausten ja käytäntöjen päivittämiseksi – Aila DüNDAR-JÄRVINEN

TRE:2302/10.00.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256 ja maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemi, puh. 040 806 4007, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Asia palautettiin uudelleen valmisteluun.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Aila DüNDAR-JÄRVISEN valtuustoaloite ja siihen annettu lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa todettuihin toimenpiteisiin.

Kokouskäsitely

Matti Höyssä ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Anne Liimola kannatti ehdotusta.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Höyssän palautusehdotuksen.

Perustelut

Aila DüNDAR-JÄRVINEN on 22.3.2021 jättänyt valtuustoaloitteen tonttinvuokrien kohtuullistamisesta ja asunto- ja maapolitiikan linjausten päivittämisestä. Aloitteen mukaan vuokralaiset eivät kykene selviytymään vuokrasuhteiden uusimisen yhteydessä kohoavista tonttinvuokrasta. Aloitteessa viitataan mm. Helsingin käytäntöön vuokrasuhteita uusittaessa. Aloitteen mukaan maanvuokraa määritettäessä pitäisi pyrkiä arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin, vuokran määrityksessä käytettävää hintaa pitäisi kohtuullistaa ja vuokranmäärityksen perustana pitäisi olla asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan käytetty rakennusoikeus. Lisäksi aloitteen mukaan uusimisen yhteydessä korotukset pitäisi porrastaa tapahtuvaksi 10 vuoden ajalla, vyöhykehintaisesta hinnoittelusta pitäisi pyrkiä kohti tapauskohtaista tarkastelua, jossa voitaisiin ottaa huomioon mm. vuokralaisen alentunut maksukyky. Lunastusehtoa pitäisi tarkastella

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

uudelleen ja vuokralaiselle pitäisi antaa mahdollisuus lunastaa tontti kohtuullisella hinnalla. Lisäksi vuokrasopimuksia tulisi tarkistaa kesken vuokrakauden vuokralaisen tehdessä esim. energiankulutusta vähentäviä korjausinvestointeja.

Vertailua Tampere/Helsinki

Valtuustoaloitteessa vedotaan useisiin Helsingin kaupungin käytäntöihin asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa. Helsingissä on käytössä vuokran porrastus ja hinnoittelu perustuu kaupungin kustantamien konsulttien todentamaan käytettyyn rakennusoikeuteen. Helsingissä sopimuksia päättyi aiemmin viiden vuoden välein, edellisen kerran vuonna 2015. Viimeisimmässä uusimiskierroksessa käsiteltiin vuonna 2020-2021 päättyviä sopimuksia, joita oli noin 750 kappaletta. Oikaisuvaatimuksia jätettiin 35. Tampereella sopimuksia päättyy 100-300 /vuosi. Vuosina 2018-2021 asuntotonttien maanvuokrasopimuksia päättyi noin 780 kappaletta ja uusimisiin liittyen oikaisuvaatimuksia on jätetty 10.

Oikaisuvaatimusten määriä vertaamalla Tampereen käytännöt näyttävät riidattomammilta kuin Helsingin käytännöt.

Todettakoon, että päätöksistä tehdyt valitukset eivät ole menestyneet, vaan ne on säännönmukaisesti hylätty hallintotuomioistuimissa.

Lisäksi Helsingissä on 29.1.2019 hyväksytty tontinluovutuslinjaukset, joiden mukaan uusittavien sopimusten hinnoittelussa ollaan siirtymässä lähemmäs markkinahintaa siten, että vuoteen 2030 mennessä hinnoittelu olisi noin 80 % markkinahinnasta.

Tampereella maanvuokran hinnoittelu perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen. Mikäli maanvuokrat perustuisivat käytettyyn rakennusoikeuteen, tulisi laskelmat laatia rakennusoikeuden nykytulkintojen mukaisesti jokaisesta uusittavasta maanvuokrasopimuksesta. Kaupungilla ei ole käytössään resursseja käytetyn rakennusoikeuden todentamiseen, vaan se edellyttäisi kaupungin kustantaman ulkopuolisen konsultin käyttöä. Edellä kerrottu lisäisi merkittävästi kaupungin kustannuksia maanvuokrasopimuksia uusittaessa, mutta ei välttämättä tekisi maanvuokrasopimusten uusimisesta nykyistä riidattomampaa, kuten edellä kerrottu Helsingin esimerkki osoittaa. Tampereen tapaa hinnoitella maanvuokra voidaan siis pitää maanvuokralaisten näkökulmasta yhdenvertaisena ja kaupungin ja kaupunkilaisten edun mukaisena.

Vuokrahinnoittelu

Kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § 77 hyväksymien Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan ilman hintakilpailua luovutettavien kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelussa tavoitteena on kohtuullinen käypä hinta. Myös kuntalaki edellyttää, että kaupunki määrittää maanvuokran käyvän arvon mukaisesti. Käyvän hintatason

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

varmistamiseksi kaupunki teettää ja säännöllisesti päivittää ulkopuolisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla vyöhykehinta-arvion asuintonttien hintatasosta.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta.

Markkinahintaisuuden ehdon täyttämisen tarkistamiseksi kaupunki teettää säännöllisesti markkinahinnoista vyöhykehintaselvityksen. Viimeisimpiä asunto- ja maapolitiikan linjauksia 2018-2021 hyväksyttäessä kaupunginhallitus edellytti markkinahintaselvityksen päivittämistä vuoden 2018 aikana.

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

Viimeisin Newsec Valuation Oy:n tekemä selvitys vuodelta 2021 osoittaa hintojen nousseen edelleen, mutta aiempaa muutosta maltillisemmin. Kaupunki on vuonna 2021 tehnyt toimeksiannon myös Catella Property Oy:n kanssa toisen markkinahintaselvityksen toteuttamisesta.

Vuokranmäärittelyssä käytetään sopimuksen uusimishetken markkinahintatasoa, joka on todennettu markkinahintaselvityksellä.

Uudet maanvuokrasopimukset hinnoitellaan selvityksessä esitetyn vyöhykejaottelun mukaisen keskimääräisen markkinahinnan mukaan tai hieman sen yli, jos tontin sijainti on keskeinen tai sillä on jokin muu arvoa nostava ominaisuus. Uusittavien sopimusten vuosivuokra on noin 80 % markkinahintaa vastaavasta vuosivuokrasta.

Kohtuullisuutta ei verrata vanhaan vuokraan, vaan uusimishetken mukaiseen kohtuulliseen käypään hintaan eli markkinahintaan. Vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran alhaisuudesta, ei uuden vuokratason kohtuuttomuudesta.

Rakennusoikeuden käyttö

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan tontin arvoon vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä siihen, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Rakennusoikeuden käyttäminen perusteena vuokran määrää harkittaessa on vakiintunut käytäntö. Sen käyttäminen vuokran perusteena kohtelee vuokralaisia tasapuolisesti ja johdonmukaisesti. Käytäntö on yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupungin myydessä tai vuokratessa tontteja vakiintunut ehto on, että tontin omistajan tai vuokralaisen tulee sopimussakon uhalla huolehtia tontin rakentamisvelvollisuuden täyttämistä määräajassa. Kaupunki ei halua luovuttaa tontteja tonttivarastoiksi ostajille/vuokralaisille, vaan kaupungin tavoite on, että tonteille rakennetaan asemakaavan mukainen rakennus. Tontin vuokran sitominen rakennusoikeuden määrään tukee tätä päämäärää. Mikäli tontinvuokra täytyisi maksaa ainoastaan käytetyn rakennusoikeuden mukaan, vuokraa ei tarvitsisi maksaa lainkaan siltä ajalta, kun tontti on rakentamaton. Tämä ei olisi kohtuullista. Käytäntö voisi johtaa myös siihen, että asemakaavan mahdollistamaa rakennusoikeutta ei riittävästi hyödynnettäisi uusia rakennuksia rakennettaessa. Tällainen ei tue kasvavan kaupungin tavoitteita asuntojen lisäämiseksi kaupungissa.

Mikäli kaupunki hyväksyisi käytetyn rakennusoikeuden perusteeksi vuokraa määriteltäessä sopimusten uusintatilanteessa, olisi tämä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista ja kohtuutonta muita tontinvuokralaisia kohtaan. Tämä olisi kohtuutonta myös niiden tontinvuokralaisten kannalta, jotka eivät ole vielä rakentaneet tontille, mutta maksavat tontinvuokrasopimuksen mukaisesti rakentamattomasta tontista vuokraa kaupungille.

Käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntämisen todentaminen ei ole yksiselitteistä ja vaatii todentajalta resurssia selvittää asia. Huomioitavaa on, että rakennusoikeus-termin määritelty sisältö on muuttunut aika-ajoin. Vanhojen rakennusten rakentamisen aikana rakennusoikeus on määritelty eri tavalla kuin nykyään ja muutoksia laskentatapaan on tehty valtakunnallisesti aika-ajoin (RT-kortti). Käytetty rakennusoikeus voi muuttuneen termistön ja/tai mahdollisesti myönnetyn poikkeusluvan takia olla isompi, kun asemakaavan mukainen rakennusoikeus ja vaikuttaa näin vuokraan korottavasti.

Maanvuokran perustuessa kaavan sallimaan rakennusoikeuteen, valmistelija on arvioinut vuokran suuruutta vuokralaisen sitä kysyessä. Vuokran suuruuden arviointi on perustunut aina kysymysajankohdan markkinahintatasoon. Jos vuokra määriteltäisiinkin käytetyn rakennusoikeuden mukaan, ei valmistelija pysty arvioimaan vuokran suuruutta ennen kuin konsultti on selvittänyt käytetyn rakennusoikeuden.

Vuokran porrastus

Pormestariohjelman mukaisesti vuokrankorotusten porrastaminen tulee selvittää. Selvitys tehdään asunto- ja maapolitiikan linjausten yhteydessä syksyn 2021 aikana.

Lähtökohtaisesti vuokran porrastaminen ei toteuta kuntalakia markkinahintaisesta luovutuksesta.

Maanvuokrien porrastaminen uusittavissa sopimuksissa ei ole maanvuokralaisten yhdenvertaista kohtelua ja on tältä osin hyvän hallinnon vastaista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Maanvuokratulo ja sen kasvu uusittavien sopimusten myötä on huomioitu kaupungin talouden suunnittelussa täysimääräisenä. Valtuustoaloitteen mukainen rajoitettu nousu vähentäisi suoraan kaupungin vuosittaista tuloa ja heikentää näin kaupungin taloudellisia mahdollisuuksia rahoittaa palveluitaan.

Vuokratulon vähennys kumuloituu porrastettujen vuokrasopimusten määrän kasvaessa ja sillä olisi merkittävä kaupungin taloutta heikentävä vaikutus.

Tapauskohtainen hinnoittelu

Tonttien vuokrasopimukset tehdään 50 vuodeksi ja ne ovat siirtokelpoisia. Vuokralaisen vuokrasopimuksen uusimishetken taloudellinen tilanne tai muu sosiaalinen suorituseste ei ole perusteltu syy vahvistaa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokraa alemmaksi kuin muilla vastaavilla tonteilla.

Kuntalaki ei mahdollista maanvuokran määrittelyssä tarveharkintaa. Asumiseen liittyvät tuet ovat maanvuokrasta erillinen järjestelmä, jossa huomioidaan asukkaan tuen tarve tarveharkintaisesti.

Lunastus

Ehto, jonka mukaan kaupunki lunastaa tontilla olevat vuokralaisen rakennukset maksamalla lunastusta 60 % rakennusten teknisestä nykyaikavasta, on ollut käytössä Tampereen kaupungilla vuodesta 1968 lähtien. Todettakoon, että kyse on melko yleisesti käytössä olevasta ehdosta.

Aiemmin käytössä olleen ehdon mukaan vuokralaisen tuli vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan purkaa ja viedä pois tontilla olevat rakennukset yms. Ainoastaan vuodelta 1962 olevan järjestelylain (218/1962) mukaisissa järjestelytoimitukseen perustuvissa päätöksissä vuokrasuhteen jatkamisesta on ollut lunastusehto, jonka mukaan kaupungin tulee lunastaa rakennukset täydestä arvosta.

Kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018-2021 sekä maanvuokrasopimusten ehtojen mukaisesti kaupunki uusii päättyvän maanvuokrasopimuksen, mikäli tontin käyttötarkoitus ei ole muuttunut. Lunastusehto maanvuokrasopimuksen päättyessä tulisi käytettäväksi ainoastaan siinä tapauksessa, että vuokralainen kieltäytyy uusimasta maanvuokrasopimusta ja vaatii kaupunkia lunastamaan rakennuksen. Jos vuokralainen ei uusi maanvuokrasopimusta, mutta ei vaadi lunastusta, rakennus säilyy tontilla sopimuksettomassa tilassa ja kaupunki perii maanvuokralain mukaisesti vuokrankaltaista vastiketta. Käytännössä Tampereen alueella asuntotonttien vuokralaisen on kannattavampaa myydä asuntorakennus vuokraoikeuksineen kuin vaatia kaupunkia lunastamaan rakennus.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Mikäli voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukainen lunastusta koskeva sopimusehto tulee sovellettavaksi (eli mikäli vuokralainen ei halua jatkaa vuokrasuhdetta uudella vuokrasopimuksella ja vuokrasopimus päättyy), määritellään lunastushinta sopimuksessa sovituin tavoin.

Tontin ostaminen kohtuullisella hinnalla

Nykyisten asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan asuntotonttien lunastaminen ei ole mahdollista. Kuntalain mukaan tontit tulee myydä markkinahintaisena. Mikäli tontteja myytäisiin, markkinahinnan määrittelemiseksi tilattaisiin auktorisoidun arvioitsijan tekemä arviokirja ja tontti myytäisiin arvioitsijan määrittelemällä hinnalla. Riippumattoman arvion teettämisestä syntyy kustannuksia, joiden jakamisesta tulisi etukäteen sopia kaupungin ja maanvuokralaisen välillä. Kauppakirjan ehdot ovat kaupungin tavanomaiset asuntotontin myyntiehdot, jotka asunto- ja kiinteistölautakunta on hyväksynyt.

Kun kaupunki myy uusia asuntotontteja, niiden ostaja on yleensä asuntotonttirahasto ja tontti asukkaalle siis vuokratontti. Tonttirahastot tarjoavat sijoittajille riskittömän sijoitusvaihtoehdon vakaalla tulontuotolla. Kaupungin maaomaisuus vuokrasopimuksineen on kuntalaisten oma tonttirahasto, jota tulee hoitaa pitkäjänteisesti ja varmistaa maanvuokratulojen kassavirran kumulatiivinen kasvu myös tulevaisuudessa. Kaupungin maanvuokratulot ovat tähän asti kasvaneet kumulatiivisesti johtuen vuosittain tehdyistä uusista ja vuosittain uusittavista maanvuokrasopimuksista.

Vuokralaisen maksukyky ja vuokran tarkistaminen vuokra-aikana

Tonttien vuokrasopimukset tehdään 50 vuodeksi ja ne ovat siirtokelpoisia. Vuokralaisen vuokrasopimuksen uusimishetken taloudellinen tilanne tai muu sosiaalinen suorituseste ei ole perusteltu syy vahvistaa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokraa alemmaksi kuin muilla vastaavilla tonteilla.

Maanvuokraus ei sisällä tarveharkintaa. Asumistukijärjestelmä on tarveharkintaista ja maanvuokrauksesta erillinen prosessi.

Tampere on yhdessä muiden kuntien kanssa teettänyt diplomityön ”Maanvuokran kehityksen suhde maan arvon muutokseen” (DI-työ 2021 Aalto-yliopisto, Lankinen Juhani).

Asunto- ja maapolitiikan linjausten päivityksen yhteydessä syksyn 2021 aikana selvitetään maanvuokrasopimusohjien päivittämistä siten, että maanvuokran suuruutta tarkastellaan myös sopimuskauden aikana markkinahintaiseksi siten, että maanvuokra pysyy lähempänä alueen markkinahintaa koko sopimuskauden ajan.

Kuntalaisia tulee kohdella yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti. Yksityisomistuksessa olevien tonttien omistajat ovat maksaneet tontistaan investoinnin ja maksavat kiinteistöveroaa. Ei ole perusteluja,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

miksi kaupunki subventoisi kaupungin vuokratonteilla asuvia kaikkien kuntalaisten kustannuksella. Maanvuokra on yksittäisen henkilön tai yhtiön maksama vastine kaupungin maan käyttämisestä. Maanvuokratuloilla kaupunki rahoittaa palvelujaan, jolloin maaomaisuuden tuotto jakaantuu palvelemaan kuntalaisia yhdenvertaisesti.

Energian kulutusta vähentävien toimenpiteiden vaikutus vuokraan

Energiankulutusta vähentävät toimenpiteet vaikuttavat tontinvuokraan silloin, kun vuokrattuun alueeseen kohdistuu täydennysrakentamista.

Kaupungilla on käytössä täydennysrakentamisen kannustimet, joiden avulla voi saada alennusta tontinvuokrasta. Yksi kannustimista liittyy energiatehokkuuteen: mikäli täydennysrakentamishankkeen yhteydessä jo olemassa olevaan rakennukseen mahdollisesti toteutettava perusparannus edistää merkittävästi energiatehokkuutta, voi tontinvuokrasta saada alennusta.

Maanvuokralaisen omistamaansa rakennukseen kohdentamat energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet usein alentavat asumiskustannuksia rakennuksen ylläpitokustannuksien alenemisen johdosta.

Tiedoksi

Kh

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 190

Palvelu- ja vuosisuunnitelman osavuosikatsaus 1-8 2021

TRE:4137/02.02.01/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Teppo Rantanen, Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Controller Pauliina Laisi, puh. 040 836 2730 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: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Palvelu- ja vuosisuunnitelman osavuosikatsaus hyväksytään.

Perustelut

Palvelu- ja vuosisuunnitelman katsauksessa raportoidaan lautakunnan alaiseen toimintaan liittyvät keskeiset toimenpiteet, talouden toteumat ja ennusteet sekä riskienhallinta.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakateen toteuma tammi-elokuussa oli 137,0 milj. euroa, mikä on 27,1 milj. euroa kauden vuosisuunnitelmaa parempi. Toimintatuotot ovat toteutuneet 18,6 milj. euroa tasaisen vauhdin vuosisuunnitelmaa suurempina. Poikkeama aiheutuu keskeisimmin pysyvien vastaavien luovutusvoitoista, jotka eivät kerry tasaisesti vuoden aikana. Merkittävimpana kohteena on sote-kiinteistöjen myynnistä kirjattu luovutusvoitto 29,9 milj. euroa. Myös toimintakulut ovat toteutuneet 8,5 milj. euroa kauden suunnitelmaa pienempinä, mikä aiheutuu pääasiassa vuokratuluista. Vuokratulot ovat toteutuneet alkuvuonna kauden suunnitelmaa pienempinä, koska vuosisuunnitelmaa laatiessa oletuksena on ollut, että myytävien kohteiden vuokratulot alkavat toteutua heti vuoden alusta.

Tilinpäätösennusteen toimintakate, 183,8 milj. euroa, on 19 milj. euroa vuosisuunnitelmaa parempi. Toimintatuotoista pysyvien vastaavien luovutusvoittoja ovat toteutumassa 13,8 milj. euroa suunniteltua enemmän. Maankäyttösopimuskorvausten osalta ennuste on 13,1 milj. euroa, mikä on 0,9 milj. euroa budjetoitua enemmän. Myös vuokratuottojen ennuste on 1,1 milj. euroa budjetoitua parempi. Toimintakulujen ennuste alittaa vuosisuunnitelman 3,2 milj. eurolla.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Etenkin vuokratuottojen osalta ennustetta on tarkennettu, ja vuokratulujen ennustetaan toteutuvan 2,6 milj. euroa suunniteltua pienempinä.

Nettoinvestointien tilinpäätösennuste, 122,9 milj. euroa, on 33,3 milj. euroa vuosisuunnitelmaa pienempi. Poikkeama jakautuu talonrakennushankkeisiin (18,3 milj. euroa), maaomaisuuden investointeihin (6,3 milj. euroa) sekä Hiedanrannan kehitysohjelman investointeihin (8,8 milj. euroa). Talonrakennushankkeista merkittävimmät alitukset ovat Etelä-Hervannan koulu ja päiväkoti uudisrakennus, Lielahden uusi päiväkoti, Multisillan päiväkoti ja koulu - uudisrakennus, Olkahisen koulun uudisrakennus ja päiväkodin perusparannus sekä Pispalan koulun perusparannus.

Tampereen strategiaa ja muita pitkän aikavälin tavoitteita toteutetaan palvelu- ja vuosisuunnitelmassa määritellyillä toimenpiteillä. Asunto- ja kiinteistölautakunnan alaisten toiminnan osalta raportointikausi on sujunut erittäin hyvin ja toimenpiteiden ennustetaan toteutuvan suunnitellusti vuoden 2021 loppuun mennessä. Ainoan poikkeuksen muodostaa elinkeinoelämän mahdollisuuksien vahvistamiseen maa- ja asuntopolitiikan keinoin liittyvä toimenpide, jonka ennustetaan toteutuvan vuoden loppuun mennessä osittain. Raportointikauden onnistumisia sekä toimenpiteisiin liittyviä riskejä ja niiden hallintaa on avattu tarkemmin raportointiliitteessä.

Tiedoksi

Pauliina Laisi, Tuomas Huhtala

Liitteet

1 Liite Akila 27.10.2021 Palvelu- ja vuosisuunnitelman osavuosisikatsaus 1-8 2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 191

Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokoukset kevätkaudella 2022

TRE:7129/00.00.03/2021

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokoukset kevätkaudella 2022 pidetään pääsääntöisesti kaupunginhallituksen istuntosalissa tai sähköisenä kokouksena seuraavina päivinä alkaen klo 16.00:

19.1.

9.2.

16.3.

20.4.

18.5.

15.6.

Perustelut

Hallintosäännön 121 §:n mukaan toimitilin päättää kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitilimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Hallintosäännön 120 §:n mukaan toimitilimen kokous voidaan pitää sähköisessä toimintaympäristössä, johon osallistutaan sähköisen yhteyden avulla (sähköinen kokous). Suljettuun sähköiseen kokoukseen voi osallistua vain sellaisesta paikasta, jossa salassa pidettävät tiedot ja kokouksessa käydyt keskustelut eivät ole ulkopuolisen kuultavissa tai nähtävissä.

Tiedoksi

Luottamushenkilömuutokset, Virastomestarit, Näköala-ravintola

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 192

Asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelun tilannekatsaus

TRE:4304/00.01.02/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Asia jätettiin pöydälle.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Merkitään tiedoksi asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelun tilannekatsaus.

Kokouskäsitely

Petri Rajala ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Matti Höyssä kannatti ehdotusta.

Lautakunta päätti yksimielisesti, että asia jätetään pöydälle.

Perustelut

Asuntopolitiikalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla varmistetaan kaupungin väestönkasvun edellyttämä asuntorakentaminen, asuntotuotannon kilpailun syntyminen ja asumisen kohtuuhintaisuus. Tavoitteena on edistää asumisvaihtoehtojen monipuolisuutta, sosiaalisen asuntotuotannon ja erityisryhmien asumisen kehittämistä sekä ehkäistä asuinalueiden negatiivista eriytymiskehitystä. Asuntopolitiikan toteuttaminen on asunto- ja kiinteistölautakunnan alaista toimintaa, jota hallintosäännön mukaan suunnittelee ja toteuttaa elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualueella kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka - palveluryhmä.

Kaupungin asuntopolitiikkaa toteutetaan yhteistyössä kaupungin muiden palvelualueiden ja yksiköiden sekä kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen kanssa. Lisäksi asuntopolitiikan toteuttamisessa on keskeistä yhteistyö rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja asuntoihin investoivien tahojen sekä kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Yhteistyö valtion, kaupunkiseudun kuntien, suurten kaupunkien ja muiden asumiseen vaikuttavien paikallisten ja valtakunnallisten yhteisöjen kanssa kuuluu kaupungin asuntopolitiikan toteuttamiseen. Asuntopolitiikan toteutuksessa huomioidaan valtakunnalliset ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kaupunkitason tavoitteet maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL-sopimus) osalta sekä kiinteistö- ja rakennusalan digitalisaation tuomat mahdollisuudet.

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan ja -luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallintaan, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä kaupungin maankäyttöpöytäkirjan, jolla luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä ja rakentamista. Hyvin hoidetulla maapolitiikalla varmistetaan ja luodaan edellytyksiä suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, rakentamista sekä muuta toimintaa. Hyvällä maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen sekä maanomistajien ja muiden osallisten yhdenvertainen kohtelu. Edelleen maapolitiikan toimenpiteillä omalta osaltaan turvataan kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusten optimointi. Onnistuneella maapolitiikalla luodaan edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle ja sen tarvitsemille palveluille sekä kehittyvälle ja menestyvälle elinkeinotoiminnalle.

Tampereella harjoitettu asunto- ja maapolitiikka on perustunut johdonmukaisiin ja pitkäjänteisiin käytännön linjauksiin, joita on noudatettu päätöksenteossa ja toimenpiteissä.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022 - 2025 päivitystyö on käynnistynyt vuoden 2018 - 2021 linjausten arviointityöllä keväällä 2021. Arviointien perusteella on valmisteltu Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022-2025 suuntaviivat valmistelulle, jotka on käsitelty ennen valtuustokauden päättymistä asunto- ja kiinteistölautakunnassa 16.6.2021 § 111 ja kaupunginhallituksessa 21.6.2021 § 304. Vastaavat suuntaviivat käsiteltiin uuden valtuustokauden asunto- ja kiinteistölautakunnassa 8.9.2021 § 159 ja kaupunginhallituksessa 4.10.2021 § 448. Saatu palaute on huomioitu valmistelussa. Valmistelussa on huomioitu myös edellisen valtuustokauden ja kuluvan valtuustokauden aikana tehdyt päätökset ja toivomusponnet. Jatkovalmistelun lähtökohtana on ollut kaupunginhallituksen 23.8.2021 § 377 hyväksymä Ihmisten Tampere, mahdollisuuksien kaupunki - pormestariohjelma vuosille 2021 - 2025 ja sen pohjalta valmisteltava kaupunkistrategia. Lisäksi ohjelman laatimista ohjaavat ja tukevat muut kaupungin hyväksymät ohjelmat, kaupunkiseudun hyväksymät ohjelmat sekä valtakunnan tason ohjelmat.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018 - 2021 vaikuttavuuden arvioinnin yhteydessä nousi esiin tarve valmistella linjaukset aiempaa tiiviimmässä vuoropuhelussa kaupunkilaisten sekä eri sidosryhmien, kuten kaupungin henkilöstön, luottamushenkilöiden, rakentajien, rakennuttajien,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tutkijoiden sekä muiden asumisen asiantuntijoiden kanssa. Tämän johdosta jo linjaustyön alkuvaiheessa laadittiin kokonaisvaltainen suunnitelma eri ryhmien osallisuuden vahvistamiseksi.

Syyskuussa 2021 järjestettiin kolme tulevaisuustyöpajaa, jotka oli suunnattu sekä sidosryhmille että kaupunkilaisille. Työpajoihin osallistui 55 henkilöä. Lisäksi verkossa järjestettiin kaikille avoin kaksiosainen asumiskysely, joka sisälsi osiot asumiseen sekä tontinvuokriin liittyvistä kysymyksistä. Kyselyyn saatiin 611 vastausta.

Linjauksia käsiteltiin valmisteluvaiheessa eri sidosryhmien kanssa. Linjausluonnoksesta järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuuksia, joiden kautta tavoitettiin noin 150 henkeä, muun muassa kaupungin henkilöstöä, rakentajia, rakennuttajia ja maanvuokra-asioista kiinnostuneista kaupunkilaisista. Lisäksi tiettyjen palvelualueiden edustajilta pyydettiin suoraan kommentteja tekeillä olevasta linjaustekstistä.

Linjausten valmistelua koskevassa osallisuustyössä tunnistettiin, että yleiset työpajat eivät välttämättä tavoita kaikkia kuntalaisia. Siksi päädyttiin tavoittelemaan erikseen tiettyjä ryhmiä valmistelun resurssien puitteissa. Maahan muuttaneita tamperelaisia kohdattiin tulkkien kanssa Kototorilla sekä aikuissosiaalityön asiakkaita asiakasraadin kokouksessa. Niin maahan muuttaneilta kuin aikuissosiaalityön asiakasraadin jäseniltä saatiin arvokkaita näkemyksiä valmistelutyön tueksi.

Lisäksi lähestyttiin tamperelaisia peruskouluja, joille ehdotettiin lasten ja nuorten osallistumista asunto- ja maapolitiikan linjaustyöhön ikätasoonsa sopivalla tavalla tarinankerronnan ja taiteen keinoin. Koulut eivät kuitenkaan tarttuneet tehtävään, joten tästä syystä kouluille on suunniteltu lähetettäväksi lyhyt kysely, jossa selvitetään, miten jatkossa lasten osallisuuden esteitä voisi poistaa. Lisäksi kyselyssä tiedustellaan luokkien halukkuutta osallistua asunto- ja maapolitiikan linjauksista laadittavan lapsiystävällisen tiivistelmän tekoon.

Alustavan linjausluonnoksen esittelyn yhteydessä asunto- ja kiinteistölautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa käydään läpi valmisteluun saadut syötteet ja palautteet, kootaan vastaukset mahdollisesti esitettyihin kysymyksiin ja laaditaan linjausluonnos päätöskäsittelyä varten. Linjausluonnoksen hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunnan ja edelleen kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on esittää Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022 - 2025 kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi joulukuussa 2021. Valmistelun aikataulu on liitteenä.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Mikko Nurminen, Jukka Lindfors, Teppo Rantanen, Auli Heinävä, Heli Toukonieni, Tero Tenhunen, sisäinen tarkastus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

1 Liite Akila 27.10.2021 Asunto ja maapolitiikka, päivityksen
tilannekatsaus, 19.10.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 193

Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8666 liittyvä maankäyttösopimus

TRE:6098/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Jani Kiiskilä

Valmistelijan yhteystiedot

Kehityspäällikkö Juha-Matti Ala-Laurila, puh. 040 779 5611 ja
kehityspäällikkö Jani Kiiskilä, puh. 050 350 3029, 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

Liitteenä oleva, kaupungin, Huoneisto Kaksikko Oy:n ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiön välinen, asemakaavan nro 8666 muutokseen liittyvä, 15.10.2021 allekirjoitettu ehdollinen maankäyttösopimus hyväksytään.

Perustelut

Huoneisto Kaksikko Oy:n ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiön omistamalla tontilla 837-102-12-26 on maanomistajien aloitteesta vireillä asemakaavamuuotos nro 8666. Kaavamutoksella mahdollistetaan rakennuksen korottaminen ja käyttötarkoituksen muutos. Tontin käyttötarkoitus muuttuu asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Neuvottelujen pohjalta on kiinteistötoimi yhdessä lakiosaston kanssa laatinut päätöksen liitteen mukaisen kaupungin, Huoneisto Kaksikko Oy:n ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiön välisen, asemakaavan nro 8666 muutokseen liittyvän 15.10.2021 allekirjoitetun ehdollisen maankäyttösopimuksen.

Tiedoksi

Huoneisto Kaksikko Oy, Tampereen opiskelija-asuntosäätiö, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Juha-Matti Ala-Laurila, Kirsi Grönberg, Anna Hyypä ja Altti Moisala.

Liitteet

1 Liite Akila 27.10.2021 Maankäyttösopimus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 194

Asuntotonttien 837-122-652-6 ja 837-122-653-1 (Hatanpää) varaaminen NCC Suomi Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun ja TA-Asumisoikeus Oy:lle

TRE:5937/10.00.03/2021

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

Tonteille 837-122-652-6 ja 837-122-653-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotut indeksilukua 100 vastaavat perusvuokrat seuraavasti:

Tontti 837-122-652-6:

| Tuotanto | k-m ² | Perusvuokra/€ | Vuosi- vuokra/€ |
|-------------------|------------------|---------------|--------------------|
| vapaarahoitteinen | 2700(lpa900) | 3 556,23 | 70 200 |
| valtion tukema | 1100 | 780,14 | 15 400 |
| pysäköinti | 11650 | 1 770,52 | 34 950 |

Tontti 837-122-653-1:

| Tuotanto | k-m ² | Perusvuokra/€ | Vuosi- vuokra/€ |
|-------------------|------------------|---------------|--------------------|
| vapaarahoitteinen | 4900(lpa700) | 6 453,90 | 127 400 |
| valtion tukema | 3400 | 2 411,35 | 47 600 |

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 350 euron kerrosneliömetrihintaan. 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 (650 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-122-652-6 varataan NCC Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1765514-2) perustettavien yhtiöiden lukuun (2700(lpa900)/3800) vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja (11650) pysäköintilaitoksen rakentamista varten ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) (1100/3800) valtion tukemaa asuntotuotantoa varten siten, että varausajan vuokra on

- vapaarahoitteisen tuotannon osalta 2 925 euroa kuukaudessa
- valtion tukeman tuotannon osalta 641 euroa kuukaudessa
- pysäköintiin osoitetun rakennusoikeuden 1 456 euroa kuukaudessa

Tontti 837-122-653-1 varataan NCC Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1765514-2) perustettavien yhtiöiden lukuun (4900/8300) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) (3400/8300) valtion tukemaa asuntotuotantoa varten siten, että varausajan vuokra on

- vapaarahoitteisen tuotannon osalta 5 308 euroa kuukaudessa
- valtion tukeman pitkän korkotuen tuotannon osalta 1 983 euroa kuukaudessa.

Tontit 837-122-652-6 ja 837-122-653-1 varataan 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontit vuokrataan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, enintään kuitenkin 30.4.2022 asti.

Tonttien 837122-652-6 ja 837-122-653-1 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 19 asuntotonttia, joista viisi sijaitsee 122. kaupunginosassa (Hatanpää), neljä Hervantajärvellä, yksi Kalevassa, yksi Koivistonkylässä, yksi Santalahdessa, kuusi Ojalassa ja yksi Vuoreksessa.

Hatanpään tonttien hakijoiksi toivottiin vähintään kahden toteuttajan ryhmiä. Tonteille tulee toteuttaa sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa (aran pitkä/lyhyt korkotuki,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto). Lisäksi yhdelle tonteista tulee toteuttaa vaikeavammaisten asumista. KYYTSA-kaavamerkinnällä olevalla tontille tulee toteuttaa pysäköintiä sekä asuntotonttien että sairaalan tarpeisiin. Yhdelle tonteista tulee rakentaa pääosin puurakenteisia asuinrakennuksia. Osalle tonteista tuli hakemuksen lisäksi liittää kirjallinen konseptikuvaus.

Koivistonkylän tontti oli haettavissa ensisijaisesti osuuskunta- tai ryhmärakennuttamiseen. Hervantajärven ja Vuoreksen tontit olivat haettavana vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Ojalan ja Santalahden tontteja oli mahdollista hakea joko vapaarahoitteiseen tai kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kalevan tontti myydään tarjousten perusteella.

Hakuaikana jätettiin 117 hakemusta. Kalevan tonttiin kohdistui 14 tarjousta, joista yksi saapui hakuajan jälkeen.

Tontin saajien valinnassa on arvioitu yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä kilpailun edistäminen.

Näiden kriteerien perusteella on arvioitu kukin hakemus. Kun samaa tonttia on hakenut useampi toimija, on pyritty valitsemaan toimija, joka kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit. Todettakoon kuitenkin, että tonttihakuja järjestetään vähintään kaksi kertaa vuodessa, joten nyt mahdollisesti ilman varauspäätöstä jäävät hakijat ovat seuraavassa haussa taas uudessa asemassa.

Hatanpäällä haussa olleet tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8578 mukaisella alueella, joka koskee Hatanpään niemellä sijaitsevaa Hatanpään sairaalaa, Hatanpään kartanoaluetta, puistoalueita sekä entistä kaupunginpuutarhan aluetta. Asemakaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa Hatanpään sairaalan laajentaminen, puistoalueiden kehittäminen sekä entisen kaupunginpuutarhan tontin käyttötarkoituksen muutos.

Asemakaavalla entinen kaupunginpuutarhan tontti on jaettu erillisiksi tonteiksi uutta asuinrakentamista ja pysäköintilaitosta varten.

Hakuohjeiden mukaan tontit 837-122-652-6 ja 837-122-653-1 luovutetaan samalle ryhmittymälle. Tontti 837-122-652-6 on kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja (KYYTSA-1). Tontti 837-122-653-1 on AL eli asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta oleva tontti. KYYTSA tontille toteutettava pysäköintilaitos palvelee nyt haussa olleiden kortteleiden 652 ja 653 lisäksi muuta Hatanpään

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

toimintaa. Hakuohjeissa oli kerrottu, että Tampereen kaupunki vuokraa 100 pysäköintipaikkaa läheisen sairaala-alueen henkilökunnan ja asiakkaiden käyttöön toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella alueen keskimääräisen vuokratason mukaiseen hintaan. Pysäköintipaikkojen tulee olla käytettävissä turvallisesti ympärivuorokautisesti ja osa paikoista tulee olla varustettu sähköauton latauspisteellä.

Hakemuksen liitteenä tuli olla kirjallinen konseptikuvaus, jossa esitetään arvio pysäköintipaikkojen määrästä sekä millaista tuotantoa tonteille on tarkoitus toteuttaa.

Tontteihin 837-122-652-6 ja 837-122-653-1 kohdistui kolme hakemusta, joissa oli hakuohjeiden mukaisesti haettu molempia tontteja ja ryhmittymässä oli mukana sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa toteuttava toimija. Osassa hakemuksista oli haettu vain toista tonteista ja/tai hakijalla ei ollut nimettyä kumppania.

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista ryhmittymälle, johon kuuluvat NCC Suomi Oy, Niam Oy, TA-Asumisoikeus Oy ja Aimo Park Finland Oy.

Hakemuksen mukaan NCC Suomi Oy ja Niam Oy toteuttavat tontille vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja TA-Asumisoikeus Oy pitkän korkotuen asumisoikeustuotantoa. Tavoitteena on, että Aimo Park Finland Oy on pysäköinnin toimija, jolta autopaikat lunastetaan tai vuokrataan.

Hakemuksen mukaan NCC:n toteuttamat kiinteistöt tulevat olemaan joutsenmerkittyjä. Kiinteistöt ovat ympäristöstävällisiä koko niiden elinkaaren ajan - rakennusvaiheesta materiaalien kierrätykseen asti. Molempien tonttien asuntojakauma on monipuolinen pääpainon kohdistuessa perheasuntoihin. Pysäköintihallin päälle toteutetaan asuinrakentamista.

Hakemuksen mukaan tonteille sijoitetaan kaavan mukaisesti liike- ja palvelutilaa. Viihtyisyyttä tonteille saadaan katto- ja sisäpihojen avulla. Yhteisöllisyyden muodostamiseksi kortteliin on tarkoitus toteuttaa asukkaiden yhteinen korttelitupa, jonka läheisyyteen sijoitetaan kierrätyspiste ja pesula. Lisäksi tutkitaan maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntämistä rakennusten lämmitykseen.

Tässä vaiheessa tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot ja varata tontit ryhmittymälle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti 1.11.2021 alkaen.

KYYTSA tontin 837-122-652-6 pinta-ala on 3 762 m² ja rakennusoikeus 3 800 (lpa900)+pys11650 k-m². AL-tontin 837-122-653-1 pinta-ala on 3 934 m² ja rakennusoikeus 8 300(lpa700) k-m².

Ryhmittymä on ilmoittanut erillisellä liitteellä rakennusoikeuden jakautumisen eri tuotantomuotoihin ja sen mukaan tontin 837-122-652-6

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asuntotuotannosta 2 700(lpa900) k-m² on vapaarahoitteista ja 1 100 k-m² valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Tontin 837-122-653-1 asuntotuotannosta 4 900(lpa700) k-m² on vapaarahoitteista ja 3 400 k-m² valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, että vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käytetään 650 euron kerrosneliömetrihintaa ja valtion pitkän korkotuen osalta 350 euron kerrosneliömetrihintaa. Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnoittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään (ARA-03.05-2021-52) 2.6.2021 hyväksynyt tontilla käytettävän hinnan.

Pysäköinnin osalta hinnoittelussa käytetään 50 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen tontille 837-122-652-6 saadaan elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra ja tämänhetkinen vuosivuokra seuraavasti:

| Tuotanto | k-m ² | Perusvuokra/€ | Vuosi- vuokra/€ | Pääoma- arvo/€ |
|-------------------|------------------|---------------|--------------------|-------------------|
| vapaarahoitteinen | 2700(lpa900) | 3 556,23 | 70 200 | 1 755 000 |
| valtion tukema | 1100 | 780,14 | 15 400 | 385 000 |
| pysäköinti | 11650 | 1 770,52 | 34 950 | 582 500 |

Tontin 837-122-653-1 osalta vuokrat ovat seuraavanlaiset:

| Tuotanto | k-m ² | Perusvuokra/€ | Vuosi- vuokra/€ | Pääoma- arvo/€ |
|-------------------|------------------|---------------|--------------------|-------------------|
| vapaarahoitteinen | 4900(lpa700) | 6 453,90 | 127 400 | 3 185 000 |
| valtion tukema | 3400 | 2 411,35 | 47 600 | 1 190 000 |

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 (650 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokranmääräytymiskorko on asuinrakentamisen osalta neljä prosenttia ja pysäköinnin osalta kuusi prosenttia (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tässä vaiheessa tontit tulisi varata ryhmittymän toivomalla tavalla.

Tontti 837-122-652-6 varataan NCC Suomi Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun (2700(lpa900)/3800) vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja (11650) pysäköintilaitoksen rakentamista varten ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (1100 /3800) valtion tukemaa asuntotuotantoa varten siten, että varausajan vuokra on

- vapaarahoitteisen tuotannon osalta 2 925 euroa kuukaudessa
- valtion tukeman tuotannon osalta 641 euroa kuukaudessa
- pysäköintiin osoitetun rakennusoikeuden 1 456 euroa kuukaudessa.

Tontti 837-122-653-1 varataan NCC Suomi Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun (4900/8300) vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (3400/8300) valtion tukemaa asuntotuotantoa varten siten, että varausajan vuokra on

- vapaarahoitteisen tuotannon osalta 5 308 euroa kuukaudessa
- valtion tukeman pitkän korkotuen tuotannon osalta 1 983 euroa kuukaudessa.

Tontit varataan 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.4.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tonteista tehdään pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Varausajalta perittävä vuokra on puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta.

Kaavan ja hakuohjeiden mukaisesti kortteleiden 652 ja 653 pysäköintipaikat tulee sijoittaa KYYTSA-tontille 837-122-652-6 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen, jonka rakentamisesta ja autopaikkojen jakautumisesta tonttien 837-122-652-6 ja 7 sekä 837-122-653-1, 2 ja 3 vuokralaisten tulee yhteisesti sopia. Tontilla 653-1 voi olla myös oma pysäköintiratkaisu kannen alaisena.

Haussa olleiden tonttien toteuttajien tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, jossa valitaan pysäköintiratkaisu, ja yleispiirteinen pihasuunnitelma sekä näiden jälkeen tontinkäyttösuunnitelma.

Tontinkäyttösuunnitelmien hyväksyntä laaturyhmässä on edellytyksenä tontinluovutukselle.

Tonttihaun ohjeissa oli kerrottu, että 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 asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m²:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista

Alueelle on tehty pilaantuneen maaperän tutkimukset. Tutkimusraportti (Hatanpään ak 8578 kaava-alueen maaperä- ja pohjavesitutkimukset 2020-2021, 15.4.2021, Ramboll) on liitetty tonttien hakumateriaaliin. Alueella on todettu osittain kohonneita haitta-ainepitoisuuksia maaperässä. Vuokranantaja vastaa pilaantuneen maaperän aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista viranomaisen vaatimaan puhdistustasoon saakka. Mahdollisesti tarvittavat kunnostukset tullaan tekemään vuokralaisen toimesta tontin maanrakentamisen yhteydessä.

Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on kaikista maaperän kunnostukseen liittyvistä toimista sovittava hyvissä ajoin vuokranantajan kanssa.

Alueella olevat rakennukset ja rakennelmat puretaan vuoden 2021 aikana. Tonteilla olevat pysäköintipaikat poistuvat käytöstä 28.2.2022 mennessä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 195

Asuntotontin 837-122-652-7 (Hatanpää) varaaminen Lujatalo Oy:lle ja MVH-Asunnot Oy:lle

TRE:5941/10.00.03/2021

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

Tontille 837-122-652-7 vahvistetaan vapaarahoitteisen tuotannon (2 700 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 556,23 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 70 200 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (3 300 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 2 340,43 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 46 200 euroa).

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 350 euron kerrosneliömetrihintaan. 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 valtioneutokeen, 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 (650 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontti 837-122-652-7 varataan Lujatalo Oy:lle (Y-tunnus 0172688-2) (2700 /6000) ja MVH-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2290813-2) (3300/6000) 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 30.4.2022 asti.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 2 925 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 1 925 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-122-652-7 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 19 asuntotonttia, joista viisi sijaitsee 122. kaupunginosassa (Hatanpää), neljä Hervantajärvellä, yksi Kalevassa, yksi Koivistonkylässä, yksi Santalahdessa, kuusi Ojalla ja yksi Vuoreksessa.

Hatanpään tonttien hakijoiksi toivottiin vähintään kahden toteuttajan ryhmiä. Tonteille tulee toteuttaa sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto). Lisäksi yhdelle tonteista tulee toteuttaa vaikeavammaisten asumista. KYYTSA-kaavamerkinnällä olevalla tontilla tulee toteuttaa pysäköintiä sekä asuntotonttien että sairaalan tarpeisiin. Yhdelle tonteista tulee rakentaa pääosin puurakenteisia asuinrakennuksia. Osalle tonteista tuli hakemuksen lisäksi liittää kirjallinen konseptikuvaus.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 117 hakemusta. Kalevan tonttiin, joka oli myytävänä tarjousten perusteella, kohdistui 14 tarjousta, joista yksi saapui hakuajan jälkeen.

Tontin saajien valinnassa on arvioitu yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä kilpailun edistäminen.

Näiden kriteerien perusteella on arvioitu kukin hakemus. Kun samaa tonttia on hakenut useampi toimija, on pyritty valitsemaan toimija, joka kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit. Todettakoon kuitenkin, että tonttihakuja järjestetään vähintään kaksi kertaa vuodessa, joten nyt mahdollisesti ilman varauspäätöstä jäävät hakijat ovat seuraavassa haussa taas uudessa asemassa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hatanpäällä haussa olleet tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8578 mukaisella alueella, joka koskee Hatanpään niemellä sijaitsevaa Hatanpään sairaalaa, Hatanpään kartanoaluetta, puistoalueita sekä entistä kaupunginpuutarhan aluetta. Asemakaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa Hatanpään sairaalan laajentaminen, puistoalueiden kehittäminen sekä entisen kaupunginpuutarhan tontin käyttötarkoituksen muutos.

Hakuohjeiden mukaan asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta olevaa (AL) tonttia 837-122-652-7 hakevassa ryhmittymässä tuli olla sellainen yleishyödyllinen rakennuttaja, joka sitoutuu toteuttamaan tontille valtion pitkän korkotuen asuntotuotantona vammaisten henkilöiden asuntoryhmän (tavoitteena 5-8 henkilöä) sekä muiden vuokra-asuntojen joukkoon vammaisten henkilöiden asuntoja 12-15 henkilölle. Asuntoryhmällä ei tarkoiteta ryhmäkotia vaan samassa kerroksessa lähemmäs olevia yksittäisiä asuntoja. Asunnoissa tulee huomioida erityisesti esteettömyys sekä erilaiset teknologiaan liittyvät ratkaisut (esim. hoitajahälytys, epilepsiahälyttimet, netti- ja videoasiointiyhteydet). Myös mahdollisen yhteisen tilan tarve tulee huomioida. Yhteistilassa voivat toteutua: oleskelu (sosiaalinen kuntoutuminen) ja ruokailu. Vammaisten asumisen osuus tulee suunnitella yhdessä kaupungin edustajien kanssa. Kaupunki tuottaa itse palvelun vammaisille henkilöille. Kaupunki ei toimi välivuokraajana, vaan asukkaalla on suora oma vuokrasopimuksensa kiinteistönomistajan kanssa.

Hakemuksen liitteenä tuli olla kirjallinen konseptin kuvaus, josta tulee selvittää, miten vammaisten asuntoryhmä ja muut asunnot sijoittuvat suhteessa muihin asuntoihin. Lisäksi konseptissa tuli olla esitys yhteisöllisyyden toteuttamisesta.

Tonttiin kohdistui 12 hakemusta. Hakemukset käytiin läpi psykososiaalisen tuen palvelujen palvelujohtaja Maritta Närhin ja vammaisten palvelujen palvelupäällikkö Marjaana Räsäsen kanssa.

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista ryhmittymälle, johon kuuluvat Lujatalo Oy ja MVH-Asunnot Oy.

Hakemuksen mukaan Lujatalo Oy toteuttaa tontille vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja MVH-Asunnot Oy valtion korkotukemaa vuokratuotantoa, jonka yhteyteen sijoittuvat vammaisten henkilöiden asunnot.

Tässä vaiheessa tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot ja varata tontti ryhmittymälle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti 1.11.2021 alkaen.

AL-tontin 837-122-652-7 pinta-ala on 3 383 m² ja rakennusoikeus 6 000 k-m².

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakemuksen mukaan tuotannosta 45 % eli 2 700 k-m² on vapaarahoitteista ja 55 % eli 3 300 k-m² valtion korkotukemaa asuntotuotantoa. MVH-Asunnot Oy on ilmoittanut, että hakuohjeiden mukaisesti vammaisten asumisen osalta tuotanto on pitkän korkotuen mukaista, mutta osa tuotannosta saatetaan toteuttaa lyhyen korkotuen tuotantona.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, että vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käytetään 650 euron kerrosneliömetrihintaa ja valtion pitkän korkotuen osalta 350 euron kerrosneliömetrihintaa. Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnoittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään (ARA-03.05-2021-52) 2.6.2021 hyväksynyt tontilla käytettävän hinnan.

Näin ollen tontille 837-122-652-7 saadaan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi vapaarahoitteisen tuotannon eli 2 700 k-m² osalta 70 200 euroa (pääoma-arvo 1 755 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 556,23 euroa vuodessa.

Valtion pitkän korkotuen eli 3 300 k-m² osalta tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 46 200 euroa (pääoma-arvo 1 155 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 340,43 euroa.

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 1974 pistettä /v. 2020). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

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 (650 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Mikäli osa tuotannosta toteutetaan valtion lyhyellä korkotuella, vahvistetaan vuokra siltä osin uudelleen, sillä lyhyen korkotuen osalta hinnoittelussa käytetään samaa kerrosneliömetrihintaa, kun vapaarahoitteisessa tuotannossa.

Tontti 837-122-652-7 tulisi varata Lujatalo Oy:lle (2700/6000) ja MVH-Asunnot Oy:lle (3300/6000) 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.4.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 2 925 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 1 925 euroa kuukaudessa.

Kaavan ja hakuohjeiden mukaisesti kortteleiden 652 ja 653 pysäköintipaikat tulee sijoittaa KYYTSA-tontille 837-122-652-6 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen, jonka rakentamisesta ja autopaikkojen jakautumisesta tonttien 837-122-652-6 ja 7 sekä 837-122-653-1,2 ja 3 vuokralaisten tulee yhteisesti sopia. Tontilla 653-1 voi olla myös oma pysäköintiratkaisu kannen alaisena.

Haussa olleiden tonttien toteuttajien tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, jossa valitaan pysäköintiratkaisu, ja yleispiirteinen pihasuunnitelma sekä näiden jälkeen tontinkäyttösuunnitelma.

Suunnitelmien hyväksyntä laaturyhmässä on edellytyksenä tontinluovutukselle.

Tonttihaun ohjeissa oli kerrottu, että 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 asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m²:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista

Alueelle on tehty pilaantuneen maaperän tutkimukset. Tutkimusraportti (Hatanpään ak 8578 kaava-alueen maaperä- ja pohjavesitutkimukset 2020-2021, 15.4.2021, Ramboll) oli liitetty tonttien hakumateriaaliin. Alueella on todettu osittain kohonneita haitta-ainepitoisuuksia maaperässä. Vuokranantaja vastaa pilaantuneen maaperän aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista viranomaisen vaatimaan puhdistustasoon saakka. Mahdollisesti tarvittavat kunnostukset tullaan tekemään vuokralaisen toimesta tontin maanrakentamisen yhteydessä. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on kaikista maaperän kunnostukseen liittyvistä toimista sovittava hyvissä ajoin vuokranantajan kanssa.

Alueella olevat rakennukset ja rakennelmat puretaan vuoden 2021 aikana. Tonteilla olevat pysäköintipaikat poistuvat käytöstä 28.2.2022 mennessä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi,
Maritta Närhi, Marjaana Räsänen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 196

Asuntotontin 837-122-653-2 (Hatanpää) varaaminen Lakea Kiinteistöt Oy:lle, Lakea Oy:lle ja Rakennusliike Lapti Oy:lle

TRE:5944/10.00.03/2021

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

Tontille 837-122-653-2 vahvistetaan vapaarahoitteen tuotannon (4 650 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 6 124,62 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 120 900 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (1 700 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 205,67 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 23 800 euroa).

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 350 euron kerrosneliömetrihintaan. 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 (650 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontti 837-122-653-2 varataan Lakea Kiinteistöt Oy:lle (Y-tunnus 2332887-7) (1700/6350), Lakea Oy:lle (Y-tunnus 0182213-7) (2150/6350) ja Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) (2500/6350) 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 30.4.2022 asti.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 5 037 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 992 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-122-653-2 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 19 asuntotonttia, joista viisi sijaitsee 122. kaupunginosassa (Hatanpää), neljä Hervantajärvellä, yksi Kalevassa, yksi Koivistonkylässä, yksi Santalahdessa, kuusi Ojalassa ja yksi Vuoreksessa.

Hatanpään tonttien hakijoiksi toivottiin vähintään kahden toteuttajan ryhmiä. Tonteille tulee toteuttaa sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokrataso vastaava vuokra-asuntotuotanto). Lisäksi yhdelle tonteista tulee toteuttaa vaikeavammaisten asumista. KYYTSA-kaavamerkinnällä olevalla tontille tulee toteuttaa pysäköintiä sekä asuntotonttien että sairaalan tarpeisiin. Yhdelle tonteista tulee rakentaa pääosin puurakenteisia asuinrakennuksia. Osalle tonteista tuli hakemuksen lisäksi liittää kirjallinen konseptikuvaus.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 117 hakemusta. Kalevan tonttiin, joka oli myytävänä tarjousten perusteella, kohdistui 14 tarjousta, joista yksi saapui hakuajan jälkeen.

Tontin saajien valinnassa on arvioitu yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä kilpailun edistäminen.

Näiden kriteerien perusteella on arvioitu kukin hakemus. Kun samaa tonttia on hakenut useampi toimija, on pyritty valitsemaan toimija, joka kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit. Todettakoon

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kuitenkin, että tonttihakuja järjestetään vähintään kaksi kertaa vuodessa, joten nyt mahdollisesti ilman varauspäätöstä jäävät hakijat ovat seuraavassa haussa taas uudessa asemassa.

Hatanpäällä haussa olleet tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8578 mukaisella alueella, joka koskee Hatanpään niemellä sijaitsevaa Hatanpään sairaalaa, Hatanpään kartanoaluetta, puistoalueita sekä entistä kaupunginpuutarhan aluetta. Asemakaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa Hatanpään sairaalan laajentaminen, puistoalueiden kehittäminen sekä entisen kaupunginpuutarhan tontin käyttötarkoituksen muutos.

Asuin- ja liikerakennusten (AL) tonttiin 837-122-653-2 kohdistui 38 hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista ryhmittymälle, johon kuuluvat Lakea Kiinteistöt Oy, Lakea Oy ja Rakennusliike Lapti Oy.

Hakemuksen mukaan asuntotuotanto on monipuolista. Lakea Kiinteistöt Oy toteuttaa tontille puurakenteisen vuokratalon valtion pitkällä korkotuella. Lakea Oy:n tuotanto on yhtiön omaa Lakea omaksi tuotantoa, joko takauslainalla tai vapaarahoitteisena. Rakennusliike Lapti Oy toteuttaa tontille omistusasuntoja.

Tässä vaiheessa tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot ja varata tontti ryhmittymälle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti 1.11.2021 alkaen.

AL-tontin 837-122-653-2, Boijenkatu 3, pinta-ala on 4 199 m² ja rakennusoikeus 6 350 k-m².

Ryhmittymä on ilmoittanut, että tuotannosta 1 700 k-m² on valtion pitkää korkotukea ja 4 650 k-m² vapaarahoitteista.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, että vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käytetään 650 euron kerrosneliömetrihintaa ja valtion pitkän korkotuen osalta 350 euron kerrosneliömetrihintaa. Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnoittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään (ARA-03.05-2021-52) 2.6.2021 hyväksynyt tontilla käytettävän hinnan.

Näin ollen tontille 837-122-653-2 saadaan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi vapaarahoitteisen tuotannon eli 4 650 k-m² osalta 120 900 euroa (pääoma-arvo 3 022 500 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 6 124,62 euroa vuodessa.

Valtion pitkän korkotuen eli 1 700 k-m² osalta tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 23 800 euroa (pääoma-arvo 595 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 205,67 euroa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 1974 pistettä /v. 2020). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

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 (650 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tontti 837-122-653-2 tulisi varata Lakea Kiinteistöt Oy:lle (1700/6350), Lakea Oy:lle (2150/6350) ja Rakennusliike Lapti Oy:lle (2 500/6350) 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.4.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 5 037 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 992 euroa kuukaudessa.

Kaavan ja hakuohjeiden mukaisesti kortteleiden 652 ja 653 pysäköintipaikat tulee sijoittaa KYYTSA-tontille 837-122-652-6 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen, jonka rakentamisesta ja autopaikkojen jakautumisesta tonttien 837-122-652-6 ja 7 sekä 837-122-653-1,2 ja 3 vuokralaisten tulee yhteisesti sopia. Tontilla 653-1 voi olla myös oma pysäköintiratkaisu kannen alaisena.

Haussa olleiden tonttien toteuttajien tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, jossa valitaan pysäköintiratkaisu, ja yleispiirteinen pihasuunnitelma sekä näiden jälkeen tontinkäyttösuunnitelma. Suunnitelmien hyväksyntä laaturyhmässä on edellytyksenä tontinluovutukselle.

Tonttihaun ohjeissa oli kerrottu, että 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 asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m²:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Alueelle on tehty pilaantuneen maaperän tutkimukset. Tutkimusraportti (Hatanpään ak 8578 kaava-alueen maaperä- ja pohjavesitutkimukset 2020-2021, 15.4.2021, Ramboll) oli liitetty tonttien hakumateriaaliin. Alueella on todettu osittain kohonneita haitta-ainepitoisuuksia maaperässä. Vuokranantaja vastaa pilaantuneen maaperän aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista viranomaisen vaatimaan puhdistustasoon saakka. Mahdollisesti tarvittavat kunnostukset tullaan tekemään vuokralaisen toimesta tontin maanrakentamisen yhteydessä. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on kaikista maaperän kunnostukseen liittyvistä toimista sovittava hyvissä ajoin vuokranantajan kanssa.

Alueella olevat rakennukset ja rakennelmat puretaan vuoden 2021 aikana. Tonteilla olevat pysäköintipaikat poistuvat käytöstä 28.2.2022 mennessä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta.

Tiedoksi

Hakijat, kiinteistötoimi, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot

Liitteet

1 Liite Akila 27.10.2021 Konseptikuvaus Lakea Lapti Hatanpää

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 197

Asuntotontin 837-122-653-3 (Hatanpää) varaaminen Arkta Rakennus Oy:lle ja Tampereen Vuokralosäätiö sr:lle

TRE:5947/10.00.03/2021

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

Tontille 837-122-653-3 vahvistetaan vapaarahoitteen tuotannon (2 550 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 292,81 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 65 000 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (2 000 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 418,44 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 28 000 euroa).

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 350 euron kerrosneliömetrihintaan. 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 (650 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontti 837-122-653-3 varataan Arkta Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 0987861-0) (2550/4550) ja Tampereen Vuokratulosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0155666-8) (2000/4550) 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 30.4.2022 asti.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 2 708 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 1 166 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-122-653-3 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 19 asuntotonttia, joista viisi sijaitsee 122. kaupunginosassa (Hatanpää), neljä Hervantajärvellä, yksi Kalevassa, yksi Koivistonkylässä, yksi Santalahdessa, kuusi Ojalassa ja yksi Vuoreksessa.

Hatanpään tonttien hakijoiksi toivottiin vähintään kahden toteuttajan ryhmiä. Tonteille tulee toteuttaa sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokrataso vastaava vuokra-asuntotuotanto). Lisäksi yhdelle tonteista tulee toteuttaa vaikeavammaisten asumista. KYYTSA-kaavamerkinnällä olevalla tontille tulee toteuttaa pysäköintiä sekä asuntotonttien että sairaalan tarpeisiin. Yhdelle tonteista tulee rakentaa pääosin puurakenteisia asuinrakennuksia. Osalle tonteista tuli hakemuksen lisäksi liittää kirjallinen konseptikuvaus.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 117 hakemusta. Kalevan tonttiin, joka oli myytävänä tarjousten perusteella, kohdistui 14 tarjousta, joista yksi saapui hakuajan jälkeen.

Tontin saajien valinnassa on arvioitu yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä kilpailun edistäminen.

Näiden kriteerien perusteella on arvioitu kukin hakemus. Kun samaa tonttia on hakenut useampi toimija, on pyritty valitsemaan toimija, joka kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit. Todettakoon

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kuitenkin, että tonttihakuja järjestetään vähintään kaksi kertaa vuodessa, joten nyt mahdollisesti ilman varauspäätöstä jäävät hakijat ovat seuraavassa haussa taas uudessa asemassa.

Hatanpäällä haussa olleet tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8578 mukaisella alueella, joka koskee Hatanpään niemellä sijaitsevaa Hatanpään sairaalaa, Hatanpään kartanoaluetta, puistoalueita sekä entistä kaupunginpuutarhan aluetta. Asemakaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa Hatanpään sairaalan laajentaminen, puistoalueiden kehittäminen sekä entisen kaupunginpuutarhan tontin käyttötarkoituksen muutos.

Hakuohjeiden mukaan asuin- ja liikerakennusten (AL) tontille 837-122-653-3 rakennettavat asuinrakennukset tulee toteuttaa pääosin puurakenteisena. Tonttiin kohdistui 19 hakemusta. Kaikissa hakemuksissa ei ollut mainittu hakuohjeiden mukaista kumppania. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista ryhmittymälle, johon kuuluvat Arkta Rakennus Oy ja Tampereen Vuokratalosäätio sr.

Hakemuksen mukaan Arkta Rakennus Oy toteuttaa tontille omistusasuntotuotantoa ja Tampereen Vuokratalosäätio sr kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa ARAn pitkällä korkotuella. Hakemuksen mukaan tontille on tarkoitus toteuttaa monipuolinen asuntojakauma, jossa on paljon perheasuntoja. Tontille on tarkoitus toteuttaa yhteistiloja mm. asukastupa. Lisäksi pihalle tulee mahdollisuus kaupunkiviljelyyn. Molemmat toimijat ovat toteuttaneet puurakentamista Tampereelle aiemminkin.

Tässä vaiheessa tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot ja varata tontti ryhmittymälle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti 1.11.2021 alkaen.

AL-tontin 837-122-653-3, Boijenkatu 5, pinta-ala on 3 093 m² ja rakennusoikeus 4 550 k-m².

Ryhmittyä on ilmoittanut, että tuotannosta 2 550 k-m² on vapaarahoitteista ja 2 000 k-m² valtion pitkää korkotukea.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, että vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käytetään 650 euron kerrosneliömetrihintaa ja valtion pitkän korkotuen osalta 350 euron kerrosneliömetrihintaa. Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnoittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään (ARA-03.05-2021-52) 2.6.2021 hyväksynyt tontilla käytettävän hinnan.

Näin ollen tontille 837-122-653-3 saadaan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi vapaarahoitteisen tuotannon eli 2 550 k-m² osalta 65 000 euroa (pääoma-arvo 1 625 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 292,81 euroa vuodessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valtion pitkän korkotuen eli 2 000 k-m² osalta tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 28 000 euroa (pääoma-arvo 700 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 418,44 euroa.

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 1974 pistettä /v. 2020). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

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 (650 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tontti 837-122-653-3 tulisi varata Arkta Rakennus Oy:lle (2550/4550) ja Tampereen Vuokralatosäätö sr:lle (2000/4550) 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.4.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 2 708 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 1 166 euroa kuukaudessa.

Kaavan ja hakuohjeiden mukaisesti kortteleiden 652 ja 653 pysäköintipaikat tulee sijoittaa KYYTSA-tontille 837-122-652-6 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen, jonka rakentamisesta ja autopaikkojen jakautumisesta tonttien 837-122-652-6 ja 7 sekä 837-122-653-1, 2 ja 3 vuokralaisten tulee yhteisesti sopia. Tontilla 653-1 voi olla myös oma pysäköintiratkaisu kannen alaisena.

Haussa olleiden tonttien toteuttajien tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, jossa valitaan pysäköintiratkaisu, ja yleispiirteinen pihasuunnitelma sekä näiden jälkeen tontinkäyttösuunnitelma.

Suunnitelmien hyväksyntä laaturyhmässä on edellytyksenä tontinluovutukselle.

Tonttihaun ohjeissa oli kerrottu, että 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 asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m²:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Alueelle on tehty pilaantuneen maaperän tutkimukset. Tutkimusraportti (Hatanpään ak 8578 kaava-alueen maaperä- ja pohjavesitutkimukset 2020-2021, 15.4.2021, Ramboll) oli liitetty tonttien hakumateriaaliin. Alueella on todettu osittain kohonneita haitta-ainepitoisuuksia maaperässä. Vuokranantaja vastaa pilaantuneen maaperän aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista viranomaisen vaatimaan puhdistustasoon saakka. Mahdollisesti tarvittavat kunnostukset tullaan tekemään vuokralaisen toimesta tontin maanrakentamisen yhteydessä. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on kaikista maaperän kunnostukseen liittyvistä toimista sovittava hyvissä ajoin vuokranantajan kanssa.

Alueella olevat rakennukset ja rakennelmat puretaan vuoden 2021 aikana. Tonteilla olevat pysäköintipaikat poistuvat käytöstä 28.2.2022 mennessä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta.

Tiedoksi

Hakijat, kiinteistötoimi, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot

Liitteet

1 Liite Akila 27.10.2021 Konseptikuvaus Hatanpää VTS ja Arkta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 198

Asuntotontin 837-78-7322-1 (Hervantajärvi) varaaminen SYNKRONI OY:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:5948/10.00.03/2021

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

Tontille 837-78-7322-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 519,76 euroa vuodessa (tämähetkinen vuosivuokra 30 000 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-78-7322-1 varataan SYNKRONI OY:lle (Y-tunnus 2261331-8) perustettavan yhtiön lukuun 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 30.4.2022 asti.

Varausaikana tontista 837-78-7322-1 peritään vuokraa 1 250 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-78-7322-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 19 asuntotonttia, joista viisi sijaitsee 122. kaupunginosassa (Hatanpää), neljä Hervantajärvellä, yksi Kalevassa, yksi Koivistonkylässä, yksi Santalahdessa, kuusi Ojalassa ja yksi Vuoreksessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hatanpään, Ojalan ja Santalahden tontteja oli mahdollista hakea joko vapaarahoitteiseen tai kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Koivistonkylän tontti oli haettavissa ensisijaisesti osuuskunta- tai ryhmärakennuttamiseen. Hervantajärven ja Vuoreksen tontit olivat haettavana vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Kalevan tontti myydään tarjousten perusteella.

Hakuaikana jätettiin 117 hakemusta. Kalevan tonttiin kohdistui 14 tarjousta, joista yksi saapui hakuajan jälkeen.

Tontin saajien valinnassa on arvioitu yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä kilpailun edistäminen.

Näiden kriteerien perusteella on arvioitu kukin hakemus. Kun samaa tonttia on hakenut useampi toimija, on pyritty valitsemaan toimija, joka kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit. Todettakoon kuitenkin, että tonttihakuja järjestetään vähintään kaksi kertaa vuodessa, joten nyt mahdollisesti ilman varauspäätöstä jäävät hakijat ovat seuraavassa haussa taas uudessa asemassa.

Hervantajärven kaava-alueella oli haettavana neljä tonttia. Uusi asuinalue tukeutuu pääosin Hervannan monipuolisiin palveluihin. Lähipalveluina alueelle on tulossa päivittäistavarakauppa. Lisäksi puiston laidalla on varattu tontti päiväkodille, joka toteutuu todennäköisesti yksityisenä ns. palvelusetelipäiväkotina.

Asuinalue on suunniteltu tehokkaan joukkoliikenteen alueeksi. Raitiotien päätepysäkki sijoittuu Hervantajärven uuden asuinalueen keskiosiin. Tulevaisuudessa raitiotielinjaa voidaan mahdollisesti jatkaa Kangasalan Saarenmaalle.

Tonttiin 837-78-7322-1, Havukankaari 2/Mehtosenkaari 1, kohdistui 30 hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista SYNKRONI OY:lle 1.11.2021 alkaen hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille omistusasuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 6 365 m² ja asuinrakennusoikeus 3 000 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 30 000 euroa (pääoma-arvo 750 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

vastaavaksi perusvuokraksi 1 519,76 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 250 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-78-7322-1 tulisi varata SYNKRONI OY:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.4.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 250 euroa kuukaudessa.

Tonttihaun ohjeissa oli kerrottu, että 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 asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m²:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti.

Alueen pääkadun eli Makkarajärvenkadun varteen sijoittuville tonteille tulee sijoittaa taidetta. Taide parhaimmillaan toimii arkkitehtuurin kumppanina ja kyse voi olla perinteisemmistä veistoksista, maalauksista ja värisuunnitelmista erityismuotoiluihin rakennustuotteisiin tai panostuksesta valaistukseen, perustason käsittelyyn ja viherympäristö- ja maisemasuunnitteluun. Taide voi olla integroituna rakennukseen tai se voi olla osa esim. pihasuunnitelmaa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-78-7322-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee myös asuntojakauma ja taide-ehdotus.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 199

Asuntontin 837-32-7796-3 (Ojala) varaaminen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle

TRE:5942/10.00.03/2021

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

Tontille 837-32-7796-3 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 408,31 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 27 800 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-32-7796-3 varataan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle (Y-tunnus 2382127-4) 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 30.4.2022 asti.

Varausaikana tontista 837-32-7796-3 peritään vuokraa 1 158 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-32-7796-3 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 19 asuntotonttia, joista viisi sijaitsee 122. kaupunginosassa (Hatanpää), neljä Hervantajärvellä, yksi Kalevassa, yksi Koivistonkylässä, yksi Santalahdessa, kuusi Ojalassa ja yksi Vuoreksessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hatanpään, Ojalan ja Santalahden tontteja oli mahdollista hakea sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Koivistonkylän tontti oli haettavissa ensisijaisesti osuuskunta- tai ryhmärakennuttamiseen. Hervantajärven ja Vuoreksen tontit olivat haettavana vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Kalevan tontti myydään tarjousten perusteella.

Hakuaikana jätettiin 117 hakemusta. Kalevan tonttiin kohdistui 14 tarjousta, joista yksi saapui hakuajan jälkeen.

Tontin saajien valinnassa on arvioitu yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä kilpailun edistäminen.

Näiden kriteerien perusteella on arvioitu kukin hakemus. Kun samaa tonttia on hakenut useampi toimija, on pyritty valitsemaan toimija, joka kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit. Todettakoon kuitenkin, että tonttihakuja järjestetään vähintään kaksi kertaa vuodessa, joten nyt mahdollisesti ilman varauspäätöstä jäävät hakijat ovat seuraavassa haussa taas uudessa asemassa.

Ojalan tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8637 mukaisella alueella Ojalankylän ja Kumpulän läheisyydessä. Kaavan perusteella on muodostunut uusi asuinalue, joka toimii rakenteellisesti yhdessä Kangasalan puolelle suunnitteilla olevan Lamminrahkan asuinalueen kanssa.

Ojala on valittu yhdeksi kohdealueeksi, jolla Tampereella edistetään puurakentamista. Asemakaavassa edellytetään kaikkien kerrostalokorttelien rakennusten julkisivuissa käytettävän puuta. Lisäksi Mossin puistokadun eteläpuolella olevissa kortteleissa rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia.

Tonttiin 837-32-7796-3, Bruuninkatu 6/Mossin puistokatu 123, kohdistui 12 hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle 1.11.2021 alkaen hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 3 262 m² ja asuinrakennusoikeus 2 650+yht130 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa nelikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 27 800 euroa (pääoma-arvo 695 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

vastaavaksi perusvuokraksi 1 408,31 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 250 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-32-7796-3 tulisi varata Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.4.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 158 euroa kuukaudessa.

Tonttihaun ohjeissa oli kerrottu, että 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 asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m²:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti.

Alueen pääkadun eli Mossin puistokadun varteen sijoittuville tonteille tulee sijoittaa taidetta. Taide parhaimmillaan toimii arkkitehtuurin kumppanina ja kyse voi olla perinteisemmistä veistoksista, maalauksista ja värisuunnitelmista erityismuotoiluihin rakennustuotteisiin tai panostuksesta valaistukseen, perustason käsittelyyn ja viherympäristö- ja maisemasuunnitteluun. Taide voi olla integroituna rakennukseen tai se voi olla osa esim. pihasuunnitelmaa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-32-7796-3 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma ja taide-ehdotus.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 200

Yritystontin 837-75-6232-6 myynti Kesko Oyj:lle

TRE:5456/02.06.02/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Pasi Kamppari

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Yritystontti 837-75-6232-6 myydään Kesko Oyj:lle 1 094 500 eurolla.

Liitteenä oleva tontti 837-75-6232-6 koskeva, kaupungin ja Kesko Oyj:n välinen 7.10.2021 allekirjoitettu ehdollinen kauppakirja hyväksytään.

Perustelut

Kesko Oyj (y-tunnus 0109862-8) on esittänyt hakemuksen 57 619 m²:n suuruisen yritystontin 837-75-6232-6 ostamiseksi Ruskon alueelta osoitteesta Huppionmäenkatu 11. Asemakaavassa tontti on osoitettu TY-20 merkinnällä (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Tontilla on rakennusoikeutta 28 810 k-m². Alustavan suunnitelman mukaisesti tontille toteutetaan ensivaiheessa noin 6500 k-m²:n suuruinen logistiikkaterminaali.

Tontti 837-75-6232-6 esitetään myytäväksi Kesko Oyj:lle 1 094 500 euron kauppahinnalla liitteenä olevan kaupungin ja Kesko Oyj:n välisen 7.10.2021 allekirjoitetun ehdollisen kauppakirjan mukaisesti.

Tontin hinnoittelu perustuu alueen yritystonttien yleiseen hintatasoon huomioiden käytötarkoitus.

Tiedoksi

Ostaja, Heli Toukoniemi, Kirsi Grönberg, Anita Liecks, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 27.10.2021 Kauppakirja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 201

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

§ 54 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 10.09.2021

§ 55 Lupa ARA-asunnon käyttämiseen muuhun kuin asuintarkoitukseen - YH-Asumisoikeus Länsi Oy, 14.09.2021

§ 56 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 16.09.2021

§ 57 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Kotilinnasäätiö sr, 27.09.2021

§ 58 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 01.10.2021

§ 59 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 08.10.2021

§ 60 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 15.10.2021

§ 61 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Kotilinnasäätiö sr, 18.10.2021

§ 62 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 22.10.2021

Johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

§ 138 Asuntotontin 837-327-7698-1 (Vuores) varaaminen Ori-Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, 17.09.2021

§ 139 Asuntotontin 837-32-7796-5 (Ojala) varaaminen Findea Oy:lle , 17.09.2021

§ 140 Liikerakennustontin 837-108-808-3 vuokraehtojen muutos, 17.09.2021

Kiinteistöjohtaja

§ 512 Takaisinsaantivaatimus Parantolankatu 6 piha-alueella sattuneesta kaatumisesta 1.3.2021, 24.09.2021

§ 513 Vahingonkorvaushakemus autolle sattuneesta vahingosta 29.9.2020 Pyyntikin luolan parkkipaikalla, 24.09.2021

§ 517 Vahingonkorvaushakemus Tampereen kaupungin työmaan yrityksen liikevaihdolle aiheuttamasta vahingosta, 27.09.2021

§ 490 Asuntotontin 837-237-3865-1 (Ikuri) varaaminen Jyränoja Oy:lle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

perustettavan yhtiön lukuun, 14.09.2021

§ 492 Asuntotontin 837-264-7923-6 (Niemenranta) varausajan jatkaminen, 14.09.2021

§ 493 Asuntotontin 837-264-7923-3 (Niemenranta) vuokraaminen, 14.09.2021

§ 496 Asunto Oy Vilusenharju- nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeiden myynti, 15.09.2021

§ 497 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-104-62-1, 15.09.2021

§ 500 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-078-7319-2-4, 21.09.2021

§ 501 Alueen vuokraaminen ja voimassa olevan sopimuksen muuttaminen koskien Finnpark Oy:n (Hämpinparkki) vuokrasopimusta, 21.09.2021

§ 502 Määräalan myynti yleisestä alueesta 837-45-9901-0, 21.09.2021

§ 503 Asuntotontin 837-34-6698-2 (Kumpula) myynti, 21.09.2021

§ 504 Asuntotontin 837-312-5397-12 (Koivistonkylä) varaaminen ryhmärakennuttamiseen, 21.09.2021

§ 510 Valtuutuksen antaminen vammaispalveluille Hannulankatu 1:ssä sijaitsevan Hannulankodin asukkaiden vuokrasopimusten allekirjoittamiseksi, 22.09.2021

§ 514 Tilan 837-584-4-42 ostaminen, 24.09.2021

§ 515 Luovutusehtojen vahvistaminen pysäköintitontille 837-65-7166-1 ja tontin vuokraaminen , 24.09.2021

§ 518 Asuntotontin 837-78-7325-1 (Hervantajärvi) varausajan jatkaminen, 30.09.2021

§ 519 Asuntotontin 837-301-1907-1(Härmälä) vuokraaminen , 30.09.2021

§ 526 Omakotitontin 837-325-6541-5 myynti, 30.09.2021

§ 528 Asuntotontin 837-78-7326-1 (Hervantajärvi) varausajan jatkaminen, 30.09.2021

§ 531 Asuntotontin 837-129-1810-31 (Kaleva) varausajan jatkaminen, 07.10.2021

§ 534 Rasitesopimuksen muutoksen hyväksyminen koskien kiinteistöjä 837-263-9903-0,837-263-2500-28 ja M-aloja, 12.10.2021

§ 535 Kaupungin ja Tampereen Sähköverkko Oy:n välisen sopimuksen purkaminen , 12.10.2021

§ 540 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-312-5397-12,13,15 ja 16, 13.10.2021

§ 541 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-103-32-1 ja 837-103-30-57, 13.10.2021

§ 542 Vastine korkeimmalle hallinto-oikeudelle Hiedanrannan vesistöäyttyä ja valmistelulupaa koskevassa asiassa, 18.10.2021

§ 548 Yritystontin 837-75-6210-7 myyminen, 19.10.2021

§ 549 LPA-tontin 837-65-7211-5 vuokraaminen Bonava Suomi Oy perustettavan yhtiön lukuun , 19.10.2021

§ 550 AH-tontin 837-65-7211-6 vuokraaminen Kiinteistö Oy Tampereen Hansalle , 19.10.2021

§ 551 Asuntotontin 837-78-7326-2 (Hervantajärvi) varausajan jatkaminen,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

25.10.2021

§ 552 Rakenteiden sijoittaminen LPA-tontille 837-109-420-5 - sopimus,
25.10.2021

§ 553 Kiinteistölle 837-585-4-162 maksettava korvaus käyttöoikeudesta,
25.10.2021

§ 554 Tilusvaihtosopimus koskien tiloja 837-708-1-81 ja 837-708-10-1,
25.10.2021

§ 555 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-109-
990-7-9, 25.10.2021

§ 556 Alueen vuokraaminen yleiseltä alueelta Lentävänniemen puistot
273P Telia Towers Finland Oy:lle, 25.10.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§176, §177

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.

Hallinto-oikeus ei ota tutkittavakseen yksityisoikeudellista asiaa koskevaa valitusperustetta, jonka osalta toimivalta on käräjäoikeudella.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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
- 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

§172, §173, §174, §175, §181, §182, §183, §184, §185, §186, §187, §188, §189, §190,
§191, §192, §201

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

§178, §179, §180, §193, §194, §195, §196, §197, §198, §199, §200

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.