

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Aika 21.04.2021, klo 16:00 - 19:39

Paikka Kaupunginhallituksen istuntosali/ sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

- § 53 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 54 **Pöytäkirjan tarkastus**
- § 55 **Läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen**
- § 56 **Ajankohtaiskatsaus**
- § 57 **Kaupin pesäpallo- ja hiihtostadionin hankesuunnitelma**
- § 58 **Hyhkyn koulun rakennusten 1 ja 2 perusparannus -hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus**
- § 59 **Oikaisuvaatimus kielteiseen päätökseen anomuksesta sijoittaa vesipuisto Tohloppijärveen**
- § 60 **Oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan päätökseen koskien tontin vuokrasopimuksen purkamista (Salassa pidettävä)**
- § 61 **Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvä maankäyttösopimus, Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24**
- § 62 **Asemakaavan muutoehdotukseen nro 8585 liittyvä maankäyttösopimus, Maper Oy**
- § 63 **Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvä maankäyttösopimus, SNT Kiinteistöt Oy**
- § 64 **Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvä maankäyttösopimus**
- § 65 **Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvä maankäyttösopimus**
- § 66 **Asunto Oy Tampereen Polvikatu 1 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-110-160-51 (Jussinkylä) vuokrasuhteen uusiminen**
- § 67 **Asunto Oy Hämeenkatu 36 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-122-91 (Pyynikinrinne) vuokrasuhteen uusiminen**
- § 68 **Tonttien 837-129-820-12 ja 13 (Kaleva) vuokrasuhteen uusiminen**
- § 69 **Oikaisuvaatimus Asunto Oy Ilomäki -nimiselle yhtiölle vuokrattujen tonttien 837-107-110-18, 19 ja 20 vuokrasopimusten uusimiseen**
- § 70 **Oikaisuvaatimus Asunto-osakehtiö Tahmelantie 12:lle vuokratun tontin 837-107-120-78 vuokrasuhteen uusimiseen**
- Oikaisuvaatimus Asunto Oy Heinätori 4 -nimiselle yhtiölle**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- § 71 **vuokratun tontin 837-107-121-81 vuokrasuhteen uusimiseen**
- § 72 **Oikaisuvaatimus Asunto-Oy Pirkkalanvaltatie 37:lle vuokratun tontin 837-107-128-116 vuokrasuhteen uusimiseen**
- § 73 **Oikaisuvaatimus tontin 837-213-1021-7 vuokrasuhteen uusimiseen**
- § 74 **Asuntotontin 837-301-1907-1 (Härmälä) varaaminen Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle, Asuva Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja Insinööritoimisto LaRa Oy:lle**
- § 75 **Asuntotontin 837-108-808-6 (Särkänniemi) varaaminen Mangrove Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun**
- § 76 **Asuntotontin 837-129-1810-31 (Kaleva) varaaminen YH-Antura Oy:lle**
- § 77 **Asuntotontin 837-78-7325-1 (Hervantajärvi) varaaminen Tampereen Taloteko Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun**
- § 78 **Asuntotontin 837-78-7326-1 (Hervantajärvi) varaaminen MVH-Asunnot Oy:lle**
- § 79 **Asuntotontin 837-78-7326-2 (Hervantajärvi) varaaminen Rakennusliike J. Malm Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun**
- § 80 **Tonttien 837-126-612-9 ja 10 vuokrauksen uudelleenjärjestely**
- § 81 **Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8585 toteuttamiseen liittyvä vaihtokirja**
- § 82 **Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimikauden jatkuminen**
- Lisäpykälät**
- § 83 **LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Saapuvilla olleet jäsenet

Stenhäll Jaakko, puheenjohtaja
Hanhilahti Vilhartin, 1. varapuheenjohtaja
Axen Erkki, poistui 18:56
Eskelinen Riina-Eveliina
Ivanoff Antti
Julin Sofia
Laaksonen Raimo
Lind Elina
Lindfors Juhapekka
Pohjola Tuula
Silius-Haouari Nina
Tynkkynen Ville

Muut saapuvilla olleet

Sandström Hanna, Hallintosihteeri, sihteeri
Ekholm Virpi, kiinteistöjohtaja
Sasi Ilkka, kaupunginhallituksen edustaja
Peltosaari Aleks, nuorisovaltuuston edustaja
Gonzalez Torres Pablo, nuorisovaltuuston edustaja, saapui 17:13
Nikko Patricia, lakimies, poistui 17:29
Toukoniemi Heli, maankäyttöpäällikkö, poistui 17:29
Huovila Arto, hankearkkitehti, saapui 17:45, poistui 18:15
Keisu Tero, hankeinsinööri, saapui 18:15, poistui 18:25

Poissa

Harmaala Sonja
Lindell Raija, viestintäpäällikkö
Lyytikäinen Riitta
Oksanen Lasse
Rantanen Teppo, johtaja

Allekirjoitukset

Jaakko Stenhäll
Puheenjohtaja

Hanna Sandström
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 27.04.2021 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi
27.04.2021

Hanna Sandström, pöytäkirjanpitäjä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 53

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.

§ 54

Pöytäkirjan tarkastus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Vilhartti Hanhilahti ja Sofia Julin (varalle Ville Tynkkynen).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 55

Läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus §56 saakka maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemelle sekä lakimies Patricia Nikolle, §57 saakka hankearkkitehti Arto Huovilalle ja §58 saakka hankeinsinööri Tero Keisulle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 56

Ajankohtaiskatsaus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Merkitään tiedoksi.

Kokouskäsittely

Nuorisovaltuuston edustaja Pablo Gonzalez Torres saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Lakimies Patricia Nikko ja maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemi olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa ja he poistuivat asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnan ajankohtaisiin asioihin:

- Tonttihakujen ohjelmointi (Heli Toukoniemi)
- Asunto- ja maapolitiikan periaatteet (Virpi Ekholm)
- Toiminnan ja talouden lähtökohdat vuodelle 2022 (Virpi Ekholm)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 57

Kaupin pesäpallo- ja hiihtostadionin hankesuunnitelma

TRE:2773/10.03.06/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Arto Huovila, puh. 040 642 7519, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Kaupin pesäpallo- ja hiihtostadionin hankesuunnitelma hyväksytään
jatkosuunnitelman pohjaksi.

Kokouskäsitely

Hankearkkitehti Arto Huovila saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana
ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Pesäpallo- ja hiihtostadionin hankesuunnitelma on laadittu Kaupin
urheilupuiston tarveselvityksen pohjalta. Tarveselvitys on hyväksytty
sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 24.1.2019 ja se on viety tiedoksi
asunto- ja kiinteistölautakuntaan 23.1.2019. Hankesuunnitelman
hyväksymisen jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma asunto- ja
kiinteistölautakuntaan hyväksyttäväksi.

Tarveselvityksessä esitettyjä Kaupin rakennushankkeita on jo osittain
toteutettu. Pesäpallokenttä ja jalkapallokentät on toteutettu
suunnitelmien mukaisille paikoille. Uusi huoltorakennus on parhaillaan
rakenteilla ja se valmistuu elokuussa. Seuraava rakennusvaihe on
pesäpallo- ja hiihtokatsomon toteuttaminen. Kaupin tulevia
suunnittelukohteita ovat jalkapallokatsomo ja pysäköintialueen
muutostyöt.

Asemakaavamuutos

Kaupin urheilupuiston toiminnallisen suunnitelman pohjalta on
valmisteltu asemakaavamuutosta. Asemakaavaehdotus on ollut
nähtävillä helmikuussa 2021 ja sen pohjalta asemakaavaa valmistellaan
hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaava on etenemässä
hyväksymiskäsittelyyn arviolta kesäkuussa 2021. Asemakaavoituksessa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

on huomioitu monipuolisesti alueen ominaisuudet, kuten esimerkiksi luontoarvot ja hulevesien hallinta. Suunnitelmiin liittyy myös liikenneselvitys, jossa on tarkasteltu Kaupin ja lähialueen liikenteen ja pysäköinnin kehittämistä. Pysäköintiratkaisut toteutetaan vaiheittain asemakaavamuutoksen mukaisina. Asemakaavassa on huomioitu liikuntareittien lisäksi kävely- ja pyöräilyreitit. Kun asemakaava tulee voimaan, se ohjaa jatkossa alueen maankäyttöä.

Aikataulu

Aikataulutavoitteena on saada stadion käyttöön heinäkuussa 2022. Hankkeen aikataulua pyritään nopeuttamaan eri vaiheissa tavoitteen mahdollistamiseksi. Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen käynnistetään toteutussuunnittelu. Toteutusaikataulu on poikkeuksellisen tiivis.

Rakennuslupahakemus on tavoitteena jättää kesäkuussa. Rakennusluvan edellytyksenä on asemakaavan voimaantulo tai poikkeamislupa.

Perustusten rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi syksyllä 2021. Katsomon teräsrakenteiden pystytys alkaa arviolta tammikuussa 2022 ja työvaiheen kesto on noin kolme kuukautta. Katsomon ja tilojen rakentaminen alkaisi huhtikuussa ja rakennus valmistuisi heinäkuussa 2022.

Tilan tarve

Katsomopaikkoja on yhteensä 2516, joista 6 on esteettömiä paikkoja. Katsomopaikat on suojattu katoksella. Katsomon alle sijoittuvat tilaohjelman mukaiset tilat, joiden huonealat ovat yhteensä 1231 m². Lisäksi tulevat tekniset tilat ja kulkuväylät, joita on yhteensä 375 m². Rakennuksen vuokran maksun perusteena oleva huoneistoala on 1272 htm². Kylmien varastojen osuus tästä on 248 htm². Lämpimien tilojen bruttoala on yhteensä 1486 m².

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Kaupin urheilupuisto sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Tampereen keskustasta. Kaupissa on useita Tampereen kaupungin liikuntapalveluiden ylläpitämiä urheilupaikkoja ja noin 32 km valaistua ulkoilureittiä. Kenttäalueella on 7 jalkapallokenttää ja yksi pesäpallkenttä. Kaupissa sijaitsee useita liikuntapalveluita, kuten yksityinen keilahalli ja liikuntahalli, vinttikoirarata ja jousiammuntarata.

Urheilupuiston sisäänkäynti on osoitteessa Kuntokatu 15, 33520 Tampere, mutta alueelle voi saapua monesta eri suunnasta. Kaupin urheilupuiston kiinteistötunnukset ovat 837-599-0002-0000 ja 837-589-0023-0000. Kaupin urheilupuiston voimassaoleva asemakaava on vahvistettu 20.2.1970. Asemakaavamuutos on vireillä ja asemakaava on valmisteilla hyväksymiskäsittelyyn.

Katsomorakennus suunnitellaan toimintaan ja ympäristöön sopivaksi. Rakennuksesta tehdään terveellinen ja turvallinen noudattaen lakeja,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

viranomaisohjeita, Ympäristöministeriön asetuksia ohjeineen sekä Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n yhteisiä ohjeita. Rakennatarkistukset ja detaljit pidetään mahdollisimman yksinkertaisina ja vikasietoisina. Rakennuksessa käytetään pitkäikäisiä ja helposti huollettavia rakennusmateriaaleja.

Rakennuksen korkeusasema suunnitellaan riittävän korkealle huomioiden pintavesien poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta riittävin kallistuksin rakennuksesta pois päin. Alueen hulevesijärjestelmä suunnitellaan uudelleen ja toteutetaan rakentamisen yhteydessä.

Rakennuksen pääasiallisena kantavana runkona on teräs. Rakennus suunnitellaan paloluokkaan P 0, jolloin on tarpeen osoittaa paloteknisellä suunnittelulla rakennuksen paloturvallisuus. Rakennuksen palokuormat huomioidaan ja tilat palo-osastoidaan tarpeen mukaan. Ulkoseinärakenteet toteutetaan eristettyinä peltiseininä. Osa julkisivuista verhotaan puuverhouksella. Märkätilat toteutetaan kivirakenteisina. Yleisöalueelle sijoittuu myyntikojuja, joista kaksi on mahdollista lämmitellä tarpeen mukaan.

Investointi- ja käyttökustannukset

Pesäpallo- ja hiihtostadionin uudisrakennukseen on laskettu kustannusarvio 8 160 000 euroa. Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi.

Hankesuunnitelman liitteenä on investointisopimus, joka sisältää alustavan arvion hankkeesta aiheutuvista pääoma- ja ylläpitovuokrista. Kiinteistön valmistuttua vuonna 2022 vuosivuokra on yhteensä 668 118 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti. Lopullinen erillisurakoiden ja -hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Rakentamisen aiheuttama pääomavuokra on 489 600 €/v (12,42 €/m²/kk). Kiinteistöhoitovuokra on 108 372 €/v (2,75 €/m²/kk), kunnossapitovuokra 54 383 €/v (1,38 €/m²/kk) ja tontinvuokra 15 763 €/v (0,40 €/m²/kk). Vuosivuokra on yhteensä 668 118 €/v.

Rakenteilla olevan huoltorakennuksen rakennuskustannukset ovat 3,42 miljoonaa euroa. Tarveselvityksessä Kauppiin esitettyjen muiden tulevien hankkeiden kustannukset: Nykyisen huoltorakennuksen muutostyöt 200 000 euroa, jalkapallokatsomo 1 315 000 euroa ja sen yhteyteen toteutettavat tilat 220 000 euroa. Pysäköintialueen muutostyöt ovat 400 000 euroa. Rakennuskustannusten nousuun varataan 85 000 euroa.

Kaupin urheilupuiston talonrakennushankkeiden tarvitsema määräraha on kokonaisuudessaan 13,8 miljoonaa euroa. Hankkeiden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

yhteiskustannukset ylittävät talousarviossa varatun kokonaismäärärahan 10,499 miljoonaa euroa ja niiden toteuttaminen edellyttää lisämäärärahaa 3,301 miljoonaa euroa.

Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen tehdyt muutokset

Tarveselvityksessä Kaupin urheilupuiston hankkeiden kustannuksiksi on arvioitu yhteensä 11,156 miljoonaa euroa, josta kustannusarvio pesäpallo- ja hiihtostadionille on 3,87 miljoonaa euroa. Lisäksi tarveselvityksessä on esitetty erillishankkeita, joita on nyt sisällytetty stadionhankkeeseen. Kylmille varastoille oli esitetty kustannusvaraus 220 000 euroa ja pihatöille oli esitetty erillinen kustannus 200 000 euroa.

Kustannusarvio on kasvanut hankesuunnitteluvaiheessa merkittävästi. Tarveselvitysvaiheessa katsomorakennuksesta ei vielä ollut suunnitelmia ja siksi kustannukset arvioitiin katsomopaikkojen lukumäärän perusteella. Hankesuunnitelmavaiheessa on laadittu katsomorakennuksen suunnitelma ja kustannuslaskenta on tehty suunnitelmien pohjalta. Katsomoon liittyvien tilojen laajuus ei ole kasvanut.

Valmiskatsomoinen elementtikatsomo ei ole sovellettu pesäpallokatsomoksi, koska valmiskatsomoita ei ole ollut tarvittavan kokoisina. Katsomo on suunniteltu toteutettavaksi teräsrakenteisena rakennuksena ja koko katsomo katetaan katoksella. Katsomorakenne edellyttää huomattavan suuret perustukset, mikä nostaa kustannuksia. Perustusten osuus kustannuksista on lähes miljoona euroa. Teräsrungon kustannusten osuus on noin 1,4 miljoonaa euroa.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Arto Huovila, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Teemu Alavenetmäki, Mikko Heinonen, Pekka P.Paavola, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Petri Koivusilta, sisäinen tarkastus, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 21.4.2021 Kaupin stadionin hankesuunnitelma

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 58

Hyhkyn koulun rakennusten 1 ja 2 perusparannus -hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

TRE:161/10.03.07/2020

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Hyhkyn koulun rakennusten 1 ja 2 perusparannus -hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus hyväksytään ehdolla, että myös sivistys- ja kulttuurilautakunta hyväksyy investointimenon kasvusta aiheutuvat käyttötalousmenot, ja että kaupunginvaltuusto hyväksyy vuoden 2022 talousarviovalmistelun yhteydessä valtuustoon nähden sitovan hankekohtaisen määrärahan nostamisen 6 350 000 euroon. Hankkeen käynnistäminen vuoden 2021 talousarvion määrärahojen puitteissa hyväksytään ja se ei edellytä lisäystä asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2021 määrärahoihin

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

Kokouskäsitely

Hankeinsinööri Tero Keisu saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Hyhkyn koulun rakennusten 1 ja 2 perusparannus -hankkeen yhdistetty tarveselvitys ja hankesuunnitelma on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnassa 14.1.2020 sekä sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 23.1.2020. Toteutussuunnittelu on tehty hankesuunnitelman pohjalta.

Hanke käsittää rakennusten 1 ja 2 perusparannukset piha-alueineen, kalusteineen ja varusteineen täysin käyttökuntoon saatettuna. Koulu mitoitetaan kaksisarjaiseksi eli noin 250 oppilaalle, josta esiopetuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

osuus on 50 oppilasta. Oppilasmäärä ei muutu tämän perusparannuksen yhteydessä. Lisäksi rakennukseen 2 tulee tilat kouluterveydenhuollolle.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. LVIA-suunnittelusta on vastannut Rejlers Finland Oy, sähkösuunnittelusta AX-LVI Oy ja rakennesuunnittelusta Sweco Rakennetekniikka Oy.

Hankkeen rakennuttamisesta vastaa Tampereen Tilapalvelut Oy ja projektipäällikkönä toimii hankeinsinööri Tero Keisu. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n kesken toteutussopimus.

Rakennustyöt vaiheistetaan kahteen vaiheeseen. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa toukokuun lopulla 2021. Rakennusten 1 ja 2 rakennustyöt valmistuvat lokakuussa 2022 ja rakennukset otetaan käyttöön tammikuussa 2023. Piha-alueen työt tehdään loppuun kevään 2023 aikana, mikäli siirtokelpoinen rakennus poistetaan tontilta. Siirtokelpoisen rakennuksen vuokrausta voidaan mahdollisesti jatkaa, jos sitä tarvitaan jonkun muun kohteen väistötilana.

Rakennus- ja talotekniikkaurakat kilpailutettiin avoimina hankintakyselyinä helmi-maaliskuussa 2021. Toteutuskustannusarvio on laadittu hinnaltaan halvinten hyväksytyjen urakkatarjousten perusteella. Toteutussuunnitelman hankinta-arvoerittelyn mukaisesti toteutuskustannukset ovat yhteensä 6 350 000 euroa. Hankesuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio oli yhteensä 4 835 000 euroa.

Hankesuunnitelman kustannusarvio oli laadittu tilapohjaisella tavoitehinta-arviomenettelyllä, jonka tarkkuus ei vastannut todellisia urakkatarjousten kautta saatuja toteutuskustannuksia. Toteutussuunnitteluvaiheessa hankesuunnitelman lähtötiedot ovat myös tarkentuneet. Perusparannuksen työvaltaisuus ja korjaamisen laajuus lisääntyi tehtyjen tutkimusten ja kartoitusten perusteella sekä iv-tekniikan tilatarpeet ullakoilla ja kellarissa lisääntyivät. Kustannusten nousu tapahtui pääosin rakennusurakkaan kuuluvien töiden osalla, jossa perinteistä käsityötä vaativa osuus on merkittävä ja purkutöiden laajuus kasvoi.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan osalta valtuuston nähden sitovaa on talonrakennushankkeiden talousarviovuoden nettoinvestoinnit. Talonrakennushankekohtaiset vuotuiset talousarviot ovat sitovia siten, että asunto- ja kiinteistölautakunta voi perustellusta syystä hyväksyä uudisrakennushankkeissa 5 prosentin ylityksen ja perusparannushankkeissa 15 prosentin hankekohtaisen ylityksen talonrakennusinvestointien kokonaissumman rajoissa.

Hankkeelle on osoitettu kaupungin vuoden 2021 talousarviossa 4 835 000 euron määräraha, jota esitetään nostettavaksi 1 515 000 eurolla, jotta hanke voitaisiin toteuttaa suunnitellulla tavalla.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Talonrakennusinvestointien vuosittaista kokonaissummaa ei ylitetä, koska hankekohtaisia määrärahoja on alitettu mm. Sammon koulun laajennus ja päiväkotiki sekä Etelä-Hervannan koulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon uudisrakennus -hankkeissa yhteensä 2 580 000 eurolla.

Pirkanmaan Voimia Oy:n hankintaan kuuluvien keittiölaitteiden kustannus on yhteensä 126 000 euroa.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Jari Ikola, Elina Lahti, sisäinen tarkastus, Jukka Männikkö, tilapalvelut@tilapa.fi

Liitteet

- 1 Liite Akila 21.4.2021 Hyhkyn koulun rakennusten 1 ja 2 perusparannuksen toteutussopimus
- 2 Liite Akila 21.4.2021 Hyhkyn koulun rakennusten 1 ja 2 perusparannuksen toteutussuunnitelma
- 3 Liite Akila 21.4.2021 Hyhkyn koulun rakennusten 1 ja 2 perusparannuksen toteutussuunnitelman investointisopimus-liite

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 59

Oikaisuvaatimus kielteiseen päätökseen anomuksesta sijoittaa vesipuisto Tohloppijärveen

TRE:787/10.00.04/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja toimistosihteeri Erja Parkkali, puh. 050 517 7052, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Oikaisuvaatimus hylätään.

Kokouskäsitely

Tuula Pohjola ehdotti, että oikaisuvaatimus hyväksytään. Sofia Julin kannatti ehdotusta.

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

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen:

Pohjaesitys= JAA, Oikaisuvaatimuksen hyväksyminen= EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: Pohjaesitys hyväksyttiin äänin 9-3

Äänestykset

Pohjaesitys= JAA, Oikaisuvaatimuksen hyväksyminen= EI

Jaa

Ville Tynkkynen
Antti Ivanoff
Jaakko Stenhäll
Vilhartti Hanhilahti
Riina-Eveliina Eskelinen
Juhapekka Lindfors
Nina Silius-Haouari
Erkki Axen
Elina Lind

Ei

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Sofia Julin
Tuula Pohjola
Raimo Laaksonen

Perustelut

Kiinteistöjohtaja on 3.3.2021 § 149 päättänyt, että Tohlopin luisteluradalle ei myönnetä lupaa vesipuiston sijoittamiseen hakemuksessa esitettyyn paikkaan Tohloppijärvellä. Lupaa oli haettu kesäkausiksi 2021-2023. Hakija on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa haetaan kielteisen päätöksen oikaisua.

Tohlopin luistelurata vetoaa oikaisuvaatimuksessaan lupapäätöksen perusteluihin, joissa on mainittu, että lupahakemuksessa ei ollut esitetty kävijämääräarvioita, eikä hakemuksessa ollut esitelty ratkaisua tarvittaviin wc- ja pukutiloihin. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että yhdessäkään kaupungin pyytämästä viidestä lausunnosta ei annettu kielteistä vastausta vesipuiston sijoittamiseen.

Tohlopin luisteluradalle on kiinteistöjohtajan päätöksellä jo myönnetty lupa wakeboardradan sijoittamiseen Tohloppijärvelle ajaksi 2019-2023. Lisäksi toimija ylläpitää järvellä talvisin retkiluistelurataa. Vaikka vesipuistohankkeesta pyydetyt lausunnot olivat myönteisiä, osa niistä oli kriittisen ehdollisia. Tehtyyn asukaskyselyyn vastanneista enemmistö vastusti hanketta. Yhdyskuntalautakunnan 2.5.2019 ohjeellisena hyväksymän Tohloppijärven ympäristön hoito- ja kehittämissuunnitelman tavoitteena on mm. korostaa järvelle tyypillisiä arvokkaita maisemallisia ominaisuuksia sekä turvata luontoarvojen säilyminen.

Kielteinen päätös on perustunut asian kokonaisarviointiin. Kokonaisarvioinnin perusteella maanomistaja katsoi, että Tohloppijärven hakemuksessa esitetty sijainti ei ole sopiva paikka vesipuiston kaltaiselle aktiviteetille. Kaupunki toikin päätöksessään esiin, että hankkeena vesipuisto on kannatettava, ja toimijan niin halutessa kaupungin on mahdollista jatkaa ko. toiminnalle paremmin soveltuvan ranta-alueen selvittämistä.

Lausunnot

Lakimies Patricia Nikko:

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

Kiinteistöjohtajan päätös ei ole ollut lainvastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Tohlopin luistelurata, Saana Karala, Timo Koski, Riikka Rahkonen, Pekka Stenman, Harri Willberg, Patricia Nikko

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Liitteet

1 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimus

2 Liite Akila 21.4.2021 Kiinteistöjohtajan päätös 3.3.2021 § 149

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 60

Oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan päätökseen koskien tontin vuokrasopimuksen purkamista (Salassa pidettävä)
Julkl (621/1999) 24.1 §:n 23-kohta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 61

Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvä maankäyttösopimus, Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24

TRE:2012/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Juha-Matti Ala-Laurila

Valmistelijan yhteystiedot

Kehityspäällikkö Juha-Matti Ala-Laurila, puh. 040 779 5611, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Liitteenä oleva, Tampereen kaupungin ja Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24:n välinen asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvä, 31.3.2021 allekirjoitettu ehdollinen maankäyttösopimus hyväksytään.

Perustelut

Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24 -nimisen yhtiön omistamilla tonteilla 837-225-2077-8 ja 837-225-2077-14 on maanomistajan aloitteesta vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 8585. Asemakaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus muuttuu pienteollisuusrakennusten korttelialueesta (Tp) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeuden määrä tontilla kasvaa.

Neuvottelujen pohjalta on kiinteistötoimi yhdessä lakiasiatyksikön kanssa laatinut päätöksen liitteen mukaisen kaupungin ja Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24:n välisen, asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvän, 31.3.2021 allekirjoitetun ehdollisen maankäyttösopimuksen.

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24, Virpi Ekholm, Juha-Matti Ala-Laurila, Patricia Nikko, Heli Toukonieni, Kirsi Grönberg, Timo Silomaa

Liitteet

1 Liite Akila 21.4.2021 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 62

Asemakaavan muutoehdotukseen nro 8585 liittyvä maankäyttösopimus, Maper Oy

TRE:2013/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Juha-Matti Ala-Laurila

Valmistelijan yhteystiedot

Kehityspäällikkö Juha-Matti Ala-Laurila, puh. 040 779 5611, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Liitteenä oleva, Tampereen kaupungin ja Maper Oy:n välinen asemakaavan muutoehdotukseen nro 8585 liittyvä, 31.3.2021 allekirjoitettu ehdollinen maankäyttösopimus hyväksytään.

Perustelut

Maper Oy -nimisen yhtiön omistamalla tontilla 837-225-2077-15 on maanomistajan aloitteesta vireillä asemakaavan muutoehdotus nro 8585. Asemakaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus muuttuu pienteollisuusrakennusten korttelialueesta (Tp) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeuden määrä tontilla kasvaa.

Neuvottelujen pohjalta on kiinteistötoimi yhdessä lakiasiatyöyksikön kanssa laatinut päätöksen liitteen mukaisen kaupungin ja Maper Oy:n välisen, asemakaavan muutoehdotukseen nro 8585 liittyvän, 31.3.2021 allekirjoitetun ehdollisen maankäyttösopimuksen.

Tiedoksi

Maper Oy, Virpi Ekholm, Juha-Matti Ala-Laurila, Patricia Nikko, Heli Toukoniemi, Kirsi Grönberg, Timo Silomaa

Liitteet

1 Liite Akila 21.4.2021 Maankäyttösopimus Maper Oy

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 63

Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvä maankäyttösopimus, SNT Kiinteistöt Oy

TRE:2014/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Juha-Matti Ala-Laurila

Valmistelijan yhteystiedot

Kehityspäällikkö Juha-Matti Ala-Laurila, puh. 040 779 5611, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Liitteenä oleva, Tampereen kaupungin ja SNT Kiinteistöt Oy:n välinen asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvä, 31.3.2021 allekirjoitettu ehdollinen maankäyttösopimus hyväksytään.

Perustelut

SNT Kiinteistöt Oy -nimisen yhtiön omistamilla tonteilla 837-225-2077-9, 837-225-2077-10 ja 837-225-2077-11 on maanomistajan aloitteesta vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 8585. Asemakaavamuutoksella tonttien käyttötarkoitus muuttuu pienteollisuusrakennusten korttelialueesta (Tp) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeuden määrä tonteilla kasvaa.

Neuvottelujen pohjalta on kiinteistötoimi yhdessä lakiasiatyksikön kanssa laatinut päätöksen liitteen mukaisen kaupungin ja SNT Kiinteistöt Oy:n välisen, asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvän, 31.3.2021 allekirjoitetun ehdollisen maankäyttösopimuksen.

Tiedoksi

SNT Kiinteistöt Oy, Virpi Ekholm, Juha-Matti Ala-Laurila, Patricia Nikko, Heli Toukoniemi, Kirsi Grönberg, Timo Silomaa

Liitteet

1 Liite Akila 21.4.2021 Maankäyttösopimus SNT Kiinteistöt Oy

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 64

Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvä maankäyttösopimus

TRE:2015/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Juha-Matti Ala-Laurila

Valmistelijan yhteystiedot

Kehityspäällikkö Juha-Matti Ala-Laurila, puh. 040 779 5611, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Liitteenä oleva, Tampereen kaupungin ja yksityisen maanomistajan välinen asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvä, 31.3.2021 allekirjoitettu ehdollinen maankäyttösopimus hyväksytään.

Perustelut

xx omistamalla tonteilla 837-225-2077-3 ja 837-225-2077-12 on maanomistajan aloitteesta vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 8585. Asemakaavamuutoksella tonttien käyttötarkoitus muuttuu pienteollisuusrakennusten korttelialueesta (Tp) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeuden määrä tontilla kasvaa.

Neuvottelujen pohjalta on kiinteistötoimi yhdessä lakiasiat -yksikön kanssa laatinut päätöksen liitteen mukaisen kaupungin ja xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx välisen, asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvän, 31.3.2021 allekirjoitetun ehdollisen maankäyttösopimuksen.

Liite on salainen Tietosuojalain 29 § perusteella.

Tiedoksi

Maanomistajat, Virpi Ekholm, Juha-Matti Ala-Laurila, Patricia Nikko, Heli Toukoniemi, Kirsi Grönberg, Timo Silomaa

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali Akila 21.4.2021 Maankäyttösopimus, henkilötiedot poistettu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 65

Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvä maankäyttösopimus

TRE:2017/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Juha-Matti Ala-Laurila

Valmistelijan yhteystiedot

Kehityspäällikkö Juha-Matti Ala-Laurila, puh. 040 779 5611, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Liitteenä oleva, Tampereen kaupungin ja maanomistajan välinen asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvä, 31.3.2021 allekirjoitettu ehdollinen maankäyttösopimus hyväksytään.

Perustelut

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx omistamalla tontilla 837-225-2077-13 on maanomistajan aloitteesta vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 8585. Asemakaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus muuttuu pienteollisuusrakennusten korttelialueesta (Tp) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeuden määrä tontilla kasvaa.

Neuvottelujen pohjalta on kiinteistötoimi yhdessä lakiasiatyksikön kanssa laatinut päätöksen liitteen mukaisen kaupungin ja xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxvälisen, asemakaavan muutosehdotukseen nro 8585 liittyvän, 31.3.2021 allekirjoitetun ehdollisen maankäyttösopimuksen.

Liite on salainen Tietosuojalain 29 § perusteella.

Tiedoksi

Maanomistaja, Virpi Ekholm, Juha-Matti Ala-Laurila, Patricia Nikko, Heli Toukoniemi, Kirsi Grönberg, Timo Silomaa

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali Akila 21.4.2021 Maankäyttösopimus, henkilötiedot poistettu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 66

Asunto Oy Tampereen Polvikatu 1 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-110-160-51 (Jussinkylä) vuokrasuhteen uusiminen

TRE:1611/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Asunto Oy Tampereen Polvikatu 1 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-110-160-51 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071).

Tontin 837-110-160-51 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.5.2021 alkaen 1 194,12 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Kokouskäsitely

Erkki Axén poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Antti Ivanoff ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun seuraavin perustein: "Pyritään saavuttamaan molempien osapuolten hyväksymä sopimus tontinvuokralaisen kanssa. Esittelytekstissä tulisi mainita miten neuvottelut ovat edenneet tähän pisteeseen, nykyinen esittelyteksti ei kuvaa sitä miten tähän on tultu."

Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

Perustelut

Asunto Oy Tampereen Polvikatu 1 -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-110-160-51 toukokuun 1. päivänä 1971 alkaneen vuokrasopimuksen perusteella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontin 837-110-160-51, Polvikatu 1, pinta-ala on 829 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 830 k-m². Tontin vuokra vuonna 2020 oli 2 058,64 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 30.4.2021.

Tontti 837-110-160-51 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen uusimiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 23 572 euroa (pääoma-arvo 589 300 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 194,12 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 710 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 30.4.2071 asti.

Tiedoksi

Asunto Oy Tampereen Polvikatu 1, kiinnitysten haltijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 67

Asunto Oy Hämeenkatu 36 –nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-122-91 (Pyynikinrinne) vuokrasuhteen uusiminen

TRE:2693/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Asunto Oy Hämeenkatu 36 –nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-122-91 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071).

Tontin 837-107-122-91 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.5.2021 alkaen 8 574,67 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Kokouskäsitely

Antti Ivanoff ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun seuraavin perustein: "Pyritään saavuttamaan molempien osapuolten hyväksymä sopimus tontinvuokralaisen kanssa. Esittelytekstissä tulisi mainita miten neuvottelut ovat edenneet tähän pisteeseen, nykyinen esittelyteksti ei kuvaa sitä miten tähän on tultu."

Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

Perustelut

Asunto Oy Hämeenkatu 36 –nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-107-122-91 toukokuun 1. päivä 1971 alkaneen vuokrasopimuksen perusteella.

Tontin 837-107-122-91, F. E. Sillanpäänkatu 4, pinta-ala on 1 343 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 5 960 k-m². Tontin vuokra vuonna 2020 oli 9 999,81 euroa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 30.4.2021.

Tontti 837-107-122-91 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinrakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen uusimiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 169 264 euroa (pääoma-arvo 4 231 600 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 8 574,67 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 710 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 30.4.2071 asti.

Tiedoksi

Asunto Oy Hämeenkatu 36, kiinnitysten haltijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 68

Tonttien 837-129-820-12 ja 13 (Kaleva) vuokrasuhteen uusiminen

TRE:2650/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Asunto Oy Väinämöisenkatu 17:lle vuokrattujen tonttien 837-129-820-12 ja 13 vuokrasuhdetta jatketaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.1.2022 - 31.12.2071).

Tontin 837-129-820-12 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.1.2022 alkaen 2 384,19 euroa vuodessa.

Tontin 837-129-820-13 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.1.2022 alkaen 2 547,44 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asunto Oy Väinämöisenkatu 17:lle on ollut vuokrattuna tontit 837-129-820-12 ja 13 tammikuun 1. päivä 1962 alkaneeseen vuokrasopimukseen 28.12.1962 tehdyn siirtomerkinnän perusteella.

Kiinteistötunnus	Osoite	Pinta-ala /m ²	Asemakaavan mukainen rakennusoikeus /k-m ²
837-129-820-12	Väinämöisenkatu 17	2 110	2 220
837-129-820-13	Pellervonkatu 14	3 501	2 372

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tonttien yhteenlaskettu vuokra vuonna 2020 oli 12 175,28 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.12.2021. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas jatkamaan vuokrasuhdetta. Vuokralaisen toivomuksesta tonteista ei tehdä uusimisen yhteydessä erillisiä sopimuksia, vaan vuokrausta jatketaan yhdellä sopimuksella.

Tontit ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia asuinkerrostalojen (tontti 12) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (tontti 13) korttelialuetta olevia tontteja, joten vuokrasuhteen jatkamiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen.

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

Kiinteistö-tunnus	Perusvuokra	Tämänhetkinen vuosivuokra	Pääoma-arvo
837-129-820-12	2 384,19	47 064	1 176 600
837-129-820-13	2 547,44	50 286	1 257 160

Hinnoittelussa on käytetty 530 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 50 vuodella 31.12.2071 asti.

Tiedoksi

Asunto Oy Väinämöisenkatu 17, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 69

Oikaisuvaatimus Asunto Oy Ilomäki -nimiselle yhtiölle vuokrattujen tonttien 837-107-110-18, 19 ja 20 vuokrasopimusten uusimiseen

TRE:848/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Oikaisuvaatimus hylätään.

Kokouskäsitely

Antti Ivanoff ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun seuraavin perustein: "Pyritään saavuttamaan molempien osapuolten hyväksymä sopimus tontinvuokralaisen kanssa. Esittelytekstissä tulisi mainita miten neuvottelut ovat edenneet tähän pisteeseen, nykyinen esittelyteksti ei kuvaa sitä miten tähän on tultu. Tukimuurin kustannusten jaosta tulisi päästä yhteiseen sopimukseen."

Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksellä 17.3.2021 § 49 on Asunto Oy Ilomäki -nimiselle yhtiölle vuokrattujen tonttien 837-107-110-18, 19 ja 20 vuokrasuhdetta on jatkettu uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071).

Kunkin tontin 837-107-110-18, 19 ja 20 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 1.5.2021 alkaen 401,22 euroa vuodessa. Yhteensä tonttien tämänhetkinen vuokra on 23 760 euroa.

Hinnoittelussa on käytetty 550 euron kerrosneliömetriarvoa. Päätöksen mukaan hinnoitteluun ovat vaikuttaneet tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu.

Päätöksen mukaan tonttien alueella sijaitsevan kaupungin omistaman, sekä kaupunkia että vuokralaista hyödyttävän tukimuurin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

perusparannuksen kustannukset jaetaan puoliksi kaupungin ja vuokralaisen kesken. Tukimuurin kunnossapito- yms. toimien kustannuksista vastaa vuokralainen sopimuksen 3.3. kohdan mukaisesti.

Asunto Oy Ilomäki on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jonka mukaan voimassa olevan sopimuksen 6 kohdan mukaisesti kaupungin olisi tullut ilmoittaa uusista vuokraehdoista viimeistään kolmea (tai erityisestä syystä kahta) vuotta ennen kuluvan vuokrakauden loppua.

Yhtiön mielestä kaupunki on määrittänyt uuteen vuokrahintaan suorana kertoimena vaikuttavan kerrosneliömetriarvon 2021 tasolla, kun se muuten olisi ollut 2018 tason mukainen ja vienyt yhtiöltä mahdollisuuden nykyisen sopimuksen 6 § ja 9 § mukaisiin oikeustoimiin. Yhtiö vaatii, että tehty päätös tonttien 837-107-110-18, 19 ja 20 vuokrasuhteen uusimisesta kumotaan ja korvataan uudella, voimassa olevan 10.03.1970 allekirjoitetun tontinvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti valmistellulla ja laaditulla päätöksellä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan lisäehto tukimuurin uusista ylläpitovastuista on ilmoitettu yhtiölle 4.2.2021 tulleen sähköpostin muodossa.

Kaupunki on lähettänyt keväällä 2018 kirjeen niille vuokralaisille, joiden vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy vuoden 2021 aikana. Kirjeessä on kerrottu, että vuokrasuhdetta tullaan jatkamaan uudella vuokrasopimuksella uusituin ehdoin. Kirjeessä on kerrottu myös, että seuraava yhteydenotto tapahtuu vuokrasuhteen päättymistä edeltävän vuoden aikana. Syksyllä 2020 on lähetetty kirje, jossa on kerrottu uusi tämänhetkinen vuokra; lisäksi kirjeen mukana on ollut nykyisin käytössä oleva vuokrasopimus pohja.

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

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, joten kaupunki ei voi ilmoittaa vuokran tarkkaa määrää etukäteen.

Vuokrasopimusta koskeva riita voidaan saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi ja ratkaistavaksi siten kuin laissa säädetään.

Päätöksessä mainittu tukimuuri tuli esille uusimispäätöksen valmistelun yhteydessä ja asia hyväksyttiin yhtiöllä sähköpostitse.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lausunnot

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.

Vuokra-ajan jatkamista ja vuosivuokran vahvistamista koskeva päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Asunto Oy Ilomäki, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimus 24.3.2021

2 Liite Akila 21.4.2021 Päätös vuokrasuhteen uusimisesta, Akila 17.3.2021 § 49

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 70

Oikaisuvaatimus Asunto-osakehtiö Tahmelantie 12:lle vuokratun tontin 837-107-120-78 vuokrasuhteen uusimiseen

TRE:1269/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Oikaisuvaatimus hylätään.

Kokouskäsitely

Antti Ivanoff ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun seuraavin perustein: "Pyritään saavuttamaan molempien osapuolten hyväksymä sopimus tontinvuokralaisen kanssa."

Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

Perustelut

Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen johtajan 20.2.2021 § 34 tekemän päätöksen perusteella on Asunto-Osakeyhtiö Tahmelantie 12-nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-120-78 vuokrasuhdetta jatkettu uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071). Tontin 837-107-120-78 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 1.5.2021 alkaen 547,11 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 10 800 euroa).

Hinnoittelussa on käytetty 600 euron kerrosneliömetriarvoa. Päätöksen mukaan hinnoitteluun ovat vaikuttaneet tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu.

Asunto-Osakeyhtiö Tahmelantie 12 on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa on vaadittu johtajan päätöksen 20.2.2021 § 34 kumoamista ja korvaamista uudella, voimassa olevan 10.3.1970 allekirjoitetun vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti laaditulla päätöksellä. Oikaisuvaatimuksen mukaan voimassa olevan sopimuksen 6 § 2 momentin mukaisesti kaupungin olisi tullut ilmoittaa uusista

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

vuokraehdoista viimeistään kolmea (tai erityisestä syystä kahta) vuotta ennen kuluvan vuokrakauden loppua, eli viimeistään 30.4.2018 (tai 2019) mennessä. Uudet vuokraehdot on oikaisuvaatimuksen mukaan saatu tiedoksi vasta 20.10.2020 päivätyllä kirjeellä. Oikaisuvaatimuksen mukaan voimassa olevan sopimuksen vastaisella menettelyllä uuteen vuokrahintaan suorana kertoimena vaikuttava kerrosneliömetriarvo on nyt määritetty huomattavasti korkeammalle kuin mitä se keväällä 2018 olisi ollut. Lisäksi kaupunki on vienyt menettelyllään yhtiöltä mahdollisuuden sopimuksen 6 § 2 momentin ja 9 § 2 momentin mukaisiin toimiin.

Kaupunki on lähettänyt keväällä 2018 kirjeen niille vuokralaisille, joiden vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy vuoden 2021 aikana. Kirjeessä on kerrottu, että vuokrasuhdetta tullaan jatkamaan uudella vuokrasopimuksella uusituin ehdoin. Kirjeessä on kerrottu myös, että seuraava yhteydenotto tapahtuu vuokrasuhteen päättymistä edeltävän vuoden aikana. Syksyllä 2020 on lähetetty kirje, missä on kerrottu uusi tämänhetkinen vuokra; lisäksi kirjeen mukana on ollut nykyisin käytössä oleva vuokrasopimus pohja.

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

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, joten kaupunki ei voi ilmoittaa vuokran tarkkaa määrää etukäteen.

Vuokrasopimusta koskeva riita voidaan saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi ja ratkaistavaksi siten kuin laissa säädetään.

Lausunnot

Lakimies Patricia Nikko:

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

Vuokra-ajan jatkamista ja vuosivuokran vahvistamista koskeva päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tiedoksi

Asunto-Osakeyhtiö Tahmelantie 12, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Patricia Nikko

Liitteet

- 1 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimus 14.3.2021, henkilötiedot poistettu
- 2 Liite Akila 21.4.2021 Päätös vuokrasuhteen uusimisesta, johtaja 20.2.2021 § 34

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 71

Oikaisuvaatimus Asunto Oy Heinätori 4 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-121-81 vuokrasuhteen uusimiseen

TRE:1296/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen johtajan 3.3.2021 § 46 tekemän päätöksen perusteella on Asunto Oy Heinätori 4 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-107-121-81 vuokrasuhdetta jatkettu uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071). Tontin 837-107-121-81 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 1.5.2021 alkaen 647,42 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 12 780 euroa).

Hinnoittelussa on käytetty 710 euron kerrosneliömetriarvoa. Päätöksen mukaan hinnoitteluun ovat vaikuttaneet tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu.

Asunto Oy Heinätori on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jonka mukaan voimassa olevan sopimuksen 6 kohdan mukaisesti kaupungin olisi tullut ilmoittaa uusista vuokraehdoista viimeistään kolmea (tai erityisestä syystä kahta) vuotta ennen kuluvan vuokrakauden loppua. Taloyhtiön mielestä sillä ei kaupungin toiminnasta johtuen ole ollut mahdollisuutta saattaa asiaa oikeuden ratkaistavaksi. Lisäksi vuokran määrittämiseen käytetty kerrosneliömetriarvo olisi määritelty alhaisemmaksi, mikäli kaupunki olisi noudattanut sopimuksessa edellytettyä aikataulua.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asunto-osakeyhtiö Heinätori 4 vaatii, että päätös tontin 837-107-121-81 vuokrasuhteen uusimisesta kumotaan ja korvataan uudella, voimassa olevan, 10.3.1970 allekirjoitetun tontinvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti valmistellulla ja laaditulla päätöksellä.

Kaupunki on lähettänyt keväällä 2018 kirjeen niille vuokralaisille, joiden vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy vuoden 2021 aikana. Kirjeessä on kerrottu, että vuokrasuhdetta tullaan jatkamaan uudella vuokrasopimuksella uusituin ehdoin. Kirjeessä on kerrottu myös, että seuraava yhteydenotto tapahtuu vuokrasuhteen päättymistä edeltävän vuoden aikana. Syksyllä 2020 on lähetetty kirje, jossa on kerrottu uusi tämänhetkinen vuokra; lisäksi kirjeen mukana on ollut nykyisin käytössä oleva vuokrasopimus pohja.

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

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, joten kaupunki ei voi ilmoittaa vuokran tarkkaa määrää etukäteen.

Vuokrasopimusta koskeva riita voidaan saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi ja ratkaistavaksi siten kuin laissa säädetään.

Lausunnot

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.

Vuokra-ajan jatkamista ja vuosivuokran vahvistamista koskeva päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Asunto Oy Heinätori 4, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimus 23.3.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

2 Liite Akila 21.4.2021 Päätös vuokrasuhteen uusimisesta, johtaja
3.3.2021 § 46

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 72

Oikaisuvaatimus Asunto-Oy Pirkkalanvaltatie 37:lle vuokratun tontin 837-107-128-116 vuokrasuhteen uusimiseen

TRE:214/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Oikaisuvaatimus hylätään.

Kokouskäsitely

Antti Ivanoff ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun seuraavin perustein: "Pyritään saavuttamaan molempien osapuolten hyväksymä sopimus tontinvuokralaisen kanssa. Esittelytekstissä ei ole vastattu oikaisuvaatimusperusteisiin."

Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

Perustelut

Kiinteistöjohtajan 13.1.2021 § 24 tekemällä päätöksellä on Asunto-Oy Pirkkalanvaltatie 37 -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837- 107-128-116 vuokrasuhdetta jatkettu uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071). Tontin 837-107-128-116 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 1.5.2021 alkaen 280,57 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 5 544 euroa). Hinnoittelussa on käytetty 420 euron kerrosneliömetriarvoa. Päätöksen mukaan hinnoitteluun ovat vaikuttaneet tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu.

Asunto-Oy Pirkkalanvaltatie 37 on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jonka mukaan vuokran hinnoittelussa olisi pitänyt käyttää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan toteutunutta rakennusoikeutta.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018-2021 mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Lausunnot

Lakimies Patricia Nikko:

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

Vuokra-ajan jatkamista ja vuosivuokran vahvistamista koskeva päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Asunto-Oy Pirkkalanvaltatie 37, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, Patricia Nikko, kiinteistötoimi

Liitteet

- 1 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimus 25.01.2021, henkilötiedot poistettu
- 2 Liite Akila 21.4.2021 Kiinteistöjohtajan päätös vuokrasuhteen uusimisesta 13.1.2021 § 24

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 73

Oikaisuvaatimus tontin 837-213-1021-7 vuokrasuhteen uusimiseen

TRE:1339/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tontti-insinööri Jori Alanko, puh. 041 730 1457, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Oikaisuvaatimus hylätään.

Kokouskäsitely

Antti Ivanoff ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun seuraavin perustein: "Pyritään saavuttamaan molempien osapuolten hyväksymä sopimus tontinvuokralaisen kanssa. Esittelytekstissä ei ole vastattu oikaisuvaatimusperusteisiin."

Koska ehdotus ei saanut kannatusta, se raukesi.

Perustelut

Kiinteistöjohtajan 26.2.2021 § 127 tekemällä päätöksellä on tontin 837-213-1021-7 vuokrasuhdetta jatkettu uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.5.2021 - 30.4.2071). Tontin 837-213-1021-7 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 1.5.2021 alkaen 226,63 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 4474,00 euroa). Muuten vuokrauksessa on päätetty noudatettavan tavanomaisia vuokraehtoja.

Vuokralainen on jättänyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka mukaan vuokralaiselle olisi pitänyt antaa tietoon vuokran määrä jo keväällä 2018 lähetetyn ennakkokirjeen yhteydessä. Myös vuokranmääräytymisen perusteita vaaditaan muutettavaksi. Oikaisuvaatimuksessa tuodaan myös esiin, että vuokralainen on ilmoittanut tahdonilmaisun vuokrasuhteen uusimisesta muttei ole hyväksynyt lähetetyn sopimusmallin ehtoja. Oikaisuvaatimuksessa kritisoidaan myös sitä, ettei vuokralaiselle ole riittävän ajoissa tiedotettu vuokrasuhteen uusimiseen liittyvistä asioista,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

sekä vaaditaan muutoksia asunto- ja maapolitiikan voimassa oleviin linjauksiin, viranhaltijapäätöksen lähetekirjeen kirjaamisasian muotoiluihin sekä vuokrasopimuksen ehtoihin.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätöksellään 23.4.2018 § 77 asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018-2021. Päätös on lainvoimainen. Hyväksytyjen asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan arvottavat pientalotontit hinnoitellaan kohtuulliseen käypään hintaan. Vuokrattavien tonttien vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein, kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrittämisessä tavoitteena on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta, joten kaupunki ei voi ilmoittaa vuokran tarkkaa määrää etukäteen.

Päätöksen mukaan vuokra on määritetty ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu. Hinnoitteluun ei vaikuta yksittäisen tontin ominaisuudet esim. tontin maaperä.

Tampereen kaupungilla on oikeus harkintavaltansa rajoissa päättää niistä sopimusehdoista, joilla se sitoutuu yksityisoikeudellisiin sopimuksiin. Käytettävät vuokrasopimusperusteet asunto- ja kiinteistölautakunta on hyväksynyt päätöksellään 21.2.2018 § 26. Päätös on lainvoimainen. Hyväksytyt sopimusehdot ovat lainmukaisia, kohtuullisia ja yleisesti käytössä olevia ehtoja. Kaupungin on kohdeltava vuokralaisiaan yhdenvertaisesti hyväksytyjä linjauksia ja sopimusehtoja noudattaen, eikä kaupungin ole mahdollista neuvotella sopimusehdoista vuokralaisten kanssa.

Tampereen kaupunki ottaa vuokralaisiin yhteyttä ensimmäisen kerran kolme vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Niille vuokralaisille, joiden vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy vuoden 2021 aikana, on lähetetty kirje maaliskuussa 2018. Kirjeessä on kerrottu, että vuokrasuhdetta tullaan jatkamaan uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin 50 vuoden ajaksi. Kirjeessä on kerrottu myös, että seuraava yhteydenotto tapahtuu vuokrasuhteen päättymistä edeltävän vuoden aikana. Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokralainen on saanut kirjeen 14.10.2020. Kirjeessä on kerrottu tuleva vuokra sekä sen määräytymisperusteet. Kirjeessä on kerrottu, että vuokraehdot tullaan vahvistamaan joulukuun 2020-helmikuun 2021 aikana. Vuokraehtojen vahvistaminen edellyttää kirjeen mukana olleen hakemuksen palauttamista. Kirjeen mukana on myös ollut asunto- ja kiinteistölautakunnan hyväksymä vuokrasopimusperusteet.

Viranhaltijapäätöksen lähetekirjeessä vuokralaista on pyydetty ottamaan kaupunkiin yhteyttä allekirjoituksesta sopimiseksi; ei allekirjoittamaan vuokralaiselle aiemmin toimitettua sopimusmallia, kuten oikaisuvaatimuksessa on esitetty. Lähetekirjeen sisällön osalta todetaan myös, että kirjaamisasiasta muistuttaminen on katsottu asianmukaiseksi,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

jotta panttioikeus käyttöoikeuteen ei kirjaamisen laiminlyönnin johdosta raukeaisi.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Salassapidettävät tiedot poistettu.

Lausunnot

Lakimies Patricia Nikko:

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

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

Tiedoksi

Vuokralainen, Kiinteistötoimi, Patricia Nikko

Liitteet

- 1 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimus 19.3.2021
- 2 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimuksen liite 1, tontinvuokrasopimus
- 3 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimuksen liite 3a viranomaiskirje
- 4 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimuksen liite 3b mallisopimus
- 5 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimuksen liite 4 viranhaltijapäätöksen lähetekirje
- 6 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimuksen liite 5 sähköpostinvaihto
- 7 Liite Akila 21.4.2021 Saatelehti oikaisuvaatimuksen 22.3.2021
- 8 Liite Akila 21.4.2021 Oikaisuvaatimuksen täydennys 12.4.2021
- 9 Liite Akila 21.4.2021 Täydennetyt oikaisuvaatimuksen liite 6
- 10 Liite Akila 21.4.2021 Päätös vuokrasuhteen uusimisesta, kiinteistöjohtaja 26.2.2021 § 127

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 74

Asuntotontin 837-301-1907-1 (Härmälä) varaaminen Tampereen Vuokratalosäitiö sr:lle, Asuva Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja Insinööritoimisto LaRa Oy:lle

TRE:2701/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-301-1907-1 vahvistetaan vapaarahoitteisen tuotannon (5 175 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4 718,84 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 93 150 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (5 175 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 3 145,90 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 62 100 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 300 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 (450 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontti 837-301-1907-1 varataan (5 175 k-m²) Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle sekä (5 175 k-m²) Asuva Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja Insinööritoimisto LaRa Oy:lle 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 31.10.2021 asti.

Varausajalta peritään vuokra puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa valtion tukeman asuntotuotannon osalta 2 587 euroa kuukaudessa ja vapaarahoitteisen osuuden osalta 3 881 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-301-1907-1 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 17.12.2020 - 5.2.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 14 asuntotonttia, joista yksi 108. kaupunginosasta (Särkänniemi), kolme Hervantajärveltä, yksi Härmälänrannasta, yksi Kalevasta, yksi Niemenrannasta, yksi Olkahisista sekä kuusi Vuoreksesta. Lisäksi haettavana oli tontit yksityisen palvelusetelipäiväkodin rakentamiseksi Ranta-Tampellasta ja Niemenrannasta.

Hervantajärven tonteista yksi oli haettavana valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon, 108. kaupunginosan tontti on haettavissa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja Kalevan tontti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Härmälänrannan tontti oli haettavissa siten, että tontille tulisi toteuttaa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa että valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Yhden Hervantajärven tontin ja Härmälänrannan tontin hakemuksen liitteenä tuli olla konseptikuvaus. Vuoreksessa Isokuusi IV:n alueella oli haettavana tontti, jonka luovutuksessa hakijan eduksi katsotaan sitoutuminen tontilla aiemmin järjestetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen toteuttamiseen.

Hakuaikana asuntotontteihin jätettiin 80 hakemusta. Osaan tonteista ei kohdistunut lainkaan hakemuksia tai niitä haki toimija, joka saa tässä haussa tontin toisaalta. Näin ollen kaikkia haettavana olleita tontteja ei esitetä tässä vaiheessa varattavaksi. Luovuttamatta jäävät tontit ovat haettavissa seuraavassa tonttihaussa tai siirtyvät jatkuvaan tonttihakuun.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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.

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.

Härmälässä ns. Härmälänrannan alueella haettavana ollut tontti sijaitsee asemakaavan nro 8388 mukaisella alueella. Pääosin yksityisen omistama entinen lentokonetehtaan alue on kaavalla muutettu asuinkäyttöön. Kaupungin omistuksessa alueella on mm. nyt haettavana ollut asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti 837-301-1907-1, jonka rakennusoikeus on 10 350 k-m².

Hakijoiksi toivottiin 2-3 toimijan ryhmittymiä, jotta varmistetaan kohteen toteutuminen monipuolisena kokonaisuutena. Hakuohjeissa oli kerrottu, että tontin rakennusoikeudesta tullaan luovuttamaan puolet vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja puolet valtion tukemaan pitkän korkotuen ARA-tuotantoon. Yleishyödyllisen hakijan eduksi katsotaan sitoutuminen kaupungin kanssa tehtävään yhteistyöhön sosiaalisen asuttamisen asukasvalinnan osalta, kohderyhmänä päihde- ja mielenterveyskuntoutujat sekä asunnottomuustasut (koskee vähintään 5 % ARA-asuntojen asuntomäärästä, mutta enintään 15 % osuutta yksittäiseen ARA-rahoitteiseen rakennukseen tulevista asunnoista). Hakuohjeiden mukaan näidenkin asuntojen osalta asukkaat ovat suorassa vuokrasuhteessa vuokranantajan kanssa. Kyseisille asunnoille on mahdollista hakea ARA:n erityisryhmien investointiavustusta.

Hakemuksen liitteenä tuli olla kirjallinen konseptikuvaus, jossa on esitettyä asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodot sekä suunnitelma kohteiden asuntojakaumasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tonttiin 837-301-1907-1 kohdistui 16 hakemusta. Kaikissa hakemuksissa ei ollut mukana konseptikuvausta ja/tai yhteistyökumppaneita ei oltu nimetty. Joillain hakijoilla oli kaupungilta saatua toteuttamatonta tonttivarantoa.

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista ryhmittymälle, johon kuuluvat Tampereen Vuokratalosäätiö sr, Asuva Oy ja Insinööritoimisto LaRa Oy.

Härmälänrannan Hansa -nimisen konseptikuvauksen mukaan Asuva Oy toteuttaa tontille tilavia, korkeatasoisia omistusasuntoja. Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n tuotanto on valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa, johon sisältyy haussa edellytetty sosiaalisen asuttamisen osuus. Insinööritoimisto LaRa Oy ryhmärakennuttaa tontille kaupunkipiien- ja rivitaloja.

Hakemuksen mukaan kerrostaloihin rakennetaan mm. sporttipaja, verstaas-, pesula-, sauna- ja kerhotiloja. Lisäksi tontille on tarkoitus toteuttaa korttelitalo sekä yhteiskäyttöinen sisäpiha. Kaupunkipientalot toteutetaan hirsirakenteisina ja kerrostalojen julkisivuissa käytetään muurattua tiiltä. Huoneistojakauman luvataan olevan monipuolinen ja asuntojen keskipinta-alan olevan yli 50 m².

Tässä vaiheessa tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot ja varata tontti ryhmittymälle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti 1.5.2021 alkaen.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 5 554 m² ja rakennusoikeus 10 350 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään seitsemänkerroksisia asuinrakennuksia.

Tonttihaun ohjeiden mukaisesti ryhmittymä on hakemuksessaan ilmoittanut, että puolet tuotannosta on valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa ja puolet vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi vapaarahoitteisen hinnoittelun (5 175 k-m²) osalta 93 150 euroa (pääoma-arvo 2 328 750 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4 718,84 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 450 euron kerrosneliömetriarvoa.

Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään 11.12.2020 hyväksynyt tontilla käytettäväksi hinnaksi 300 euroa/k-m². Näin ollen valtion pitkän korkotuen (5 175 k-m²) osuuden tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 62 100 euroa (pääoma-arvo 1 552 500 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 145,90 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 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 (450 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tässä vaiheessa tontti 837-301-1907-1 tulisi varata (5 175 k-m²) Tampereen Vuokralasäätiö sr:lle sekä (5 175 k-m²) Asuva Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja Insinööritoimisto LaRa Oy:lle 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.10.2021 asti. Viimeistään varaustalon päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa valtion tukeman asuntotuotannon osalta 2 587 euroa kuukaudessa ja vapaarahoitteisen osuuden osalta 3 881 euroa kuukaudessa.

Vuokra-alue on kunnostettu ympäristöviranomaisen päätöksen (PIRELY /322/07.00/2010, 1.7.2011) mukaisesti. Hakumateriaalin liitteenä olleessa Härmälänranta, korttelin 1907 luovutus ja vastuut, on kuvattu tarkemmin alueen maaperän ja pohjaveden tila ja siihen liittyvät vastuut ja niiden jakautuminen sekä rakentamiseen liittyvät erityisvaatimukset.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta. Laaturyhmän hyväksynnästä laaditaan muistio, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Tontinkäyttösuunnitelmat on syytä toimittaa laaturyhmän käsiteltäväksi hyvissä ajoin, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi,
Maritta Närhi

Liitteet

1 Liite Akila 21.4.2021 Härmälänrannan Hansa, konseptikuvaus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 75

Asuntotontin 837-108-808-6 (Särkänniemi) varaaminen Mangrove Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:2702/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-108-808-6 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 212,77 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 43 680 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-108-808-6 varataan Mangrove Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 31.10.2021 asti.

Varausaikana tontista 837-108-808-6 peritään vuokraa 1 820 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-108-808-6 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 17.12.2020 - 5.2.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 14 asuntotonttia, joista yksi 108. kaupunginosasta (Särkänniemi), kolme Hervantajärveltä, yksi Härmälänrannasta, yksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kalevasta, yksi Niemenrannasta, yksi Olkahisista sekä kuusi Vuoreksesta. Lisäksi haettavana oli tontit yksityisen palvelusetelipäiväkodin rakentamiseksi Ranta-Tampellasta ja Niemenrannasta.

Hervantajärven tonteista yksi oli haettavana valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon, 108. kaupunginosan tontti on haettavissa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja Kalevan tontti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Härmälänrannan tontti oli haettavissa siten, että tontille tulisi toteuttaa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa että valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Yhden Hervantajärven tontin ja Härmälänrannan tontin hakemuksen liitteenä tuli olla konseptikuvaus. Vuoreksessa Isokuusi IV:n alueella oli haettavana tontti, jonka luovutuksessa hakijan eduksi katsotaan sitoutuminen tontilla aiemmin järjestetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen toteuttamiseen.

Hakuaikana asuntotontteihin jätettiin 80 hakemusta. Osaan tonteista ei kohdistunut lainkaan hakemuksia tai niitä haki toimija, joka saa tässä haussa tontin toisaalta. Näin ollen kaikkia haettavana olleita tontteja ei esitetä tässä vaiheessa varattavaksi. Luovuttamatta jäävät tontit ovat haettavissa seuraavassa tonttihaussa tai siirtyvät jatkuvaan tonttihakuun.

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.

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.

108 kaupunginosassa (Särkänniemi) oli haettavana yksi tontti asemakaavan nro 8048 mukaisella alueella, joka sijaitsee Paasikiventien

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

varressa, noin 2 kilometrin päässä kaupungin keskustasta länteen, Pispalan harjun pohjoisrinteellä, rautatien ja Näsijärven rannan välissä. Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut muuttaa teollisuus-, toimisto- ja varastoalue pääosin asuinkortteleiden alueeksi.

Hakuohjeiden mukaan tontti oli haettavana kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon. Tonttiin kohdistui 17 hakemusta; osa hakijoista ilmoitti toteuttavansa hankkeen ARA:n pitkän korkotuen, osa lyhyen korkotuen tuotantona. Kaikissa hakemuksissa ei ollut mainittu rahoitusmuotoa.

Kiinteistötoimi esittää tontin 837-108-808-6, Tikkutehtaanrinne 5, varaamista Mangrove Oy:lle 1.5.2021 alkaen hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Mangrove Oy ei ole aiemmin saanut Tampereen kaupungilta tonttia.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 1 004 m² ja rakennusoikeus 2 100 k-m².

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 43 680 euroa (pääoma-arvo 1 092 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 212,77 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 520 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-108-808-6 tulisi varata Mangrove Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.10.2021 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 820 euroa kuukaudessa.

Hakuohjeiden mukaan kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon vaatimat autopaikat (12 kpl) sijoittuvat hakumateriaalin liitteenä olleen kartan mukaisesti pysäköintilaitokseen, jonka toteuttaa Pohjola Rakennus Oy Suomi. Tontin vuokralaisen tulee ostaa autohallipaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet myöhemmin perustettavalta pysäköintiyhtiöltä. Pohjola Rakennus Oy Suomi on ilmoittanut, että autohallipaikan hinta on 37 000 euroa/autopaikka eli yhteensä 444 000 euroa.

Kaavassa ei ole määritelty erikseen autopaikkavaatimusta MAL4-sopimuksen mukaiseen kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon (ARA-rahoituksella toteutettava, lyhyt ja pitkä korkotuki ja kuntien oma, ARA-vuokratasoa vastaava, vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kun kortteliin tuotetaan MAL4-sopimuksen mukaista kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa, voi toimija hakea asemakaavan määrittelemästä pysäköintinormista poikkeamista siten, että pysäköinti toteutettaisiin "Pysäköinti osana kaupunkikehitystä 31.5.2016" mukaisella normilla (päivitetty pysäköintinormi YLA 29.1.2019).

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta. Laaturyhmän hyväksynnästä laaditaan muistio, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Tontinkäyttösuunnitelmat on syytä toimittaa laaturyhmän käsiteltäväksi hyvissä ajoin, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 76

Asuntotontin 837-129-1810-31 (Kaleva) varaaminen YH-Antura Oy:lle

TRE:2703/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-129-1810-31 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 074,97 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 40 960 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 320 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 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 (670 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen. Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta. Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-129-1810-31 varataan YH-Antura Oy:lle (y-tunnus 2354285-7) 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 31.10.2021 asti.

Varausaikana tontista 837-129-1810-31 peritään vuokraa 1 707 euroa kuukaudessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-129-1810-31 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 17.12.2020 - 5.2.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 14 asuntotonttia, joista yksi 108. kaupunginosasta (Särkänniemi), kolme Hervantajärveltä, yksi Härmälänrannasta, yksi Kalevasta, yksi Niemenrannasta, yksi Olkahisista sekä kuusi Vuoreksesta. Lisäksi haettavana oli tontit yksityisen palvelusetelipäiväkodin rakentamiseksi Ranta-Tampellasta ja Niemenrannasta.

Hervantajärven tonteista yksi oli haettavana valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon, 108. kaupunginosan tontti on haettavissa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja Kalevan tontti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Härmälänrannan tontti oli haettavissa siten, että tontille tulisi toteuttaa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa että valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Yhden Hervantajärven tontin ja Härmälänrannan tontin hakemuksen liitteenä tuli olla konseptikuvaus. Vuoreksessa Isokuusi IV:n alueella oli haettavana tontti, jonka luovutuksessa hakijan eduksi katsotaan sitoutuminen tontilla aiemmin järjestetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen toteuttamiseen.

Hakuaikana asuntotontteihin jätettiin 80 hakemusta. Osaan tonteista ei kohdistunut lainkaan hakemuksia tai niitä haki toimija, joka saa tässä haussa tontin toisaalta. Näin ollen kaikkia haettavana olleita tontteja ei esitetä tässä vaiheessa varattavaksi. Luovuttamatta jäävät tontit ovat haettavissa seuraavassa tonttihaussa tai siirtyvät jatkuvaan tonttihakuun.

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.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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.

Kalevassa haettavana ollut tontti sijaitsee asemakaavan nro 8489 mukaisella alueella noin 3 km itään kaupungin keskustasta. Kaava-alue sijoittuu Sammonkadun ja Hervannan valtaväylän rajaamaan kolmioon, jonka sisään jäävät Iskun ja Tampere Areenan tontit, tontti 839-4 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheraluetta. Kaavamuuotos on tehty Tampereen kaupungin sekä alueen vuokralaisten aloitteesta ja kaavamuuoksen jälkeen muodostuneet tontit on jo vuokrattu lukuun ottamatta kahta kaupungin tontinluovutukseen jäänyttä tonttia.

Hakuohjeiden mukaan Kalevan tontti oli haettavana kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tonttiin kohdistui 26 hakemusta; osa hakijoista ilmoitti toteuttavansa hankkeen ARA:n pitkän korkotuen, osa lyhyen korkotuen tuotantona. Kaikissa hakemuksissa ei ollut mainittu rahoitusmuotoa.

Kiinteistötoimi esittää tontin 837-129-1810-31, Ylämummo 11 /Jäähallinkaari 16, varaamista YH-Antura Oy:lle (y-tunnus 2354285-7) 1.5.2021 alkaen hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 1 465 m² ja rakennusoikeus 3 200 k-m².

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään 20.11.2020 hyväksynyt tontilla käytettäväksi hinnaksi 320 euroa/k-m². Näin ollen tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 40 960 euroa (pääoma-arvo 1 024 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 074,97 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä /v. 2020).

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, 2012/21/EU, EUVL L7/2012).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Vuokra- ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-129-1810-31 tulisi varata YH-Antura Oy:lle 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.10.2021 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 707 euroa kuukaudessa.

Korttelin 1810 tonttien vuokralaiset ovat laatineet yhteisjärjestelysopimusluonnoksen, jossa sovitaan mm. pysäköintilaitosten ja pihakannen rakentamisesta. Sopimusluonnos oli hakumateriaalin liitteenä.

Alueella on teetetty ympäristötekniinen tutkimus maaperän pilaantuneisuudesta. Raportti (Kalevan Isku ja Tampere Areena, Maaperän haitta-ainetutkimus ja puhdistustarpeen arviointi, Ramboll, 16.11.2017) oli hakumateriaalin liitteenä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-129-1810-31 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

Tiedoksi

hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 77

Asuntotontin 837-78-7325-1 (Hervantajärvi) varaaminen Tampereen Taloteko Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:2704/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-78-7325-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 831,91 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 36 162 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-78-7325-1 varataan Tampereen Taloteko Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 31.10.2021 asti.

Varausaikana tontista 837-78-7325-1 peritään vuokraa 1 507 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-78-7325-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 17.12.2020 - 5.2.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 14 asuntotonttia, joista yksi 108. kaupunginosasta (Särkänniemi), kolme Hervantajärveltä, yksi Härmälänrannasta, yksi Kalevasta, yksi Niemenrannasta, yksi Olkahisista sekä kuusi Vuoreksesta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lisäksi haettavana oli tontit yksityisen palvelusetelipäiväkodin rakentamiseksi Ranta-Tampellasta ja Niemenrannasta.

Hervantajärven tonteista yksi oli haettavana valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon, 108. kaupunginosan tontti on haettavissa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja Kalevan tontti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Härmälänrannan tontti oli haettavissa siten, että tontille tulisi toteuttaa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa että valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Yhden Hervantajärven tontin ja Härmälänrannan tontin hakemuksen liitteenä tuli olla konseptikuvaus. Vuoreksessa Isokuusi IV:n alueella oli haettavana tontti, jonka luovutuksessa hakijan eduksi katsotaan sitoutuminen tontilla aiemmin järjestetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen toteuttamiseen.

Hakuaikana asuntotontteihin jätettiin 80 hakemusta. Osaan tonteista ei kohdistunut lainkaan hakemuksia tai niitä haki toimija, joka saa tässä haussa tontin toisaalta. Näin ollen kaikkia haettavana olleita tontteja ei esitetä tässä vaiheessa varattavaksi. Luovuttamatta jäävät tontit ovat haettavissa seuraavassa tonttihaussa tai siirtyvät jatkuvaan tonttihakuun.

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.

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.

Hervantajärven kaava-alueella oli haettavana kolme tonttia. Uusi asuinalue tukeutuu pääosin Hervannan monipuolisiin palveluihin. Lähipalveluina alueelle on tulossa päivittäistavarakauppa. Lisäksi puiston

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 837-78-7325-1, Kaakamonkaari 6, kohdistui 18 hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Tampereen Taloteko Oy:lle 1.5.2021 alkaen hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 7 575 m² ja asuinrakennusoikeus 3 500+yht175 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 36 162 euroa (pääoma-arvo 904 050 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 831,91 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 246 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-78-7325-1 tulisi varata Tampereen Taloteko Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.10.2021 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausaljalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 507 euroa kuukaudessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-78-7325-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 78

Asuntotontin 837-78-7326-1 (Hervantajärvi) varaaminen MVH-Asunnot Oy:lle

TRE:2705/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-78-7326-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 158,51 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 22 869 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 165 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 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 (246 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta. Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-78-7326-1 varataan MVH-Asunnot Oy:lle (y-tunnus 2290813-2) 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, enintään kuitenkin 31.10.2021 asti.

Varausaikana tontista 837-78-7326-1 peritään vuokraa 953 euroa kuukaudessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontin 837-78-7326-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 17.12.2020 - 5.2.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 14 asuntotonttia, joista yksi 108. kaupunginosasta (Särkänniemi), kolme Hervantajärveltä, yksi Härmälänrannasta, yksi Kalevasta, yksi Niemenrannasta, yksi Olkahisista sekä kuusi Vuoreksesta. Lisäksi haettavana oli tontit yksityisen palvelusetelipäiväkodin rakentamiseksi Ranta-Tampellasta ja Niemenrannasta.

Hervantajärven tonteista yksi oli haettavana valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon, 108. kaupunginosan tontti on haettavissa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja Kalevan tontti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Härmälänrannan tontti oli haettavissa siten, että tontille tulisi toteuttaa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa että valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Yhden Hervantajärven tontin ja Härmälänrannan tontin hakemuksen liitteenä tuli olla konseptikuvaus. Vuoreksessa Isokuusi IV:n alueella oli haettavana tontti, jonka luovutuksessa hakijan eduksi katsotaan sitoutuminen tontilla aiemmin järjestetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen toteuttamiseen.

Hakuaikana asuntotontteihin jätettiin 80 hakemusta. Osaan tonteista ei kohdistunut lainkaan hakemuksia tai niitä haki toimija, joka saa tässä haussa tontin toisaalta. Näin ollen kaikkia haettavana olleita tontteja ei esitetä tässä vaiheessa varattavaksi. Luovuttamatta jäävät tontit ovat haettavissa seuraavassa tonttihaussa tai siirtyvät jatkuvaan tonttihakuun.

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.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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.

Hervantajärven kaava-alueella oli haettavana kolme 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.

Tontti 837-78-7326-1 oli asetettu haettavaksi valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon sellaiselle yleishyödylliselle rakennuttajalle, joka sitoutuu toteuttamaan tontille kehitysvammaisten henkilöiden asuntoryhmän (tavoitteena 12 henkilöä) sekä muiden vuokra-asuntojen joukkoon kehitysvammaisten henkilöiden tukiasuntoja 10-14 henkilölle.

Hakuohjeiden mukaan kehitysvammaisten osuus tulee suunnitella yhdessä kaupungin edustajien kanssa. Kaupunki tuottaa itse palvelun kehitysvammaisille henkilöille. Kaupunki ei toimi välivuokraajana, vaan asukkaalla on suora oma vuokrasopimuksensa kiinteistönomistajan kanssa.

Hakemuksen liitteenä tuli olla kirjallinen konseptin kuvaus, josta tuli selvitä, miten kehitysvammaisten asuntoryhmä ja tukiasunnot sijoittuvat suhteessa muihin asuntoihin. Lisäksi konseptissa tuli olla esitys yhteisöllisyyden toteuttamisesta.

Tonttiin 837-78-7326-1 kohdistui kolme hakemusta, jotka käytiin läpi psykososiaalisen tuen palvelujen palvelujohtaja Maritta Närhin ja vammaisten palvelujen palvelupäällikkö Marjaana Räsänen kanssa.

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista MVH-Asunnot Oy:lle. Konseptikuvauksen mukaan yhtiö sitoutuu hakuohjeiden mukaisiin ehtoihin ja yhtiöllä on kokemusta vastaavanlaisesta toiminnasta.

Tässä vaiheessa tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot ja varata tontti MVH-Asunnot Oy:lle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti 1.5.2021 alkaen.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 7 344 m² ja rakennusoikeus 3 300+yht165 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa kaksi-nelikerroksisia asuinrakennuksia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hervantajärvi sijaitsee ARA:n aluejakokartassa ns. nelosvyöhykkeellä, jolla AK-tontin kerrosneliömetrihinta on 150 euroa. ARA:n 12.2.2018 hyväksymän ja asunto- ja kiinteistölautakunnan 28.3.2018 vahvistaman hinnoittelun mukaisesti enimmäishintoja voidaan korottaa 0–10 %:lla, mikäli tontti sijaitsee kaupallisten ja julkisten palvelujen keskittymässä, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Näin ollen tontin 837-78-7320-1 hinnoittelussa tulisi käyttää 10 %:lla korotettua hintaa eli 165 euroa /kerrosneliömetri ja neljän prosentin korkokantaa. Tontin vuosivuokraksi saadaan näin 22 869 euroa (pääoma-arvo 571 725 euroa) vuodessa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 158,51 euroa (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, 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 (246 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tässä vaiheessa tontti 837-78-7326-1 tulisi varata MVH-Asunnot Oy:lle hankkeen suunnittelua varten 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.10.2021 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varusajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 953 euroa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-78-7326-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

Tiedoksi

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

Liitteet

1 Liite Akila 21.4.2021 MVH-Asunnot Oy, Hervantajärven konseptisuunnitelma

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 79

Asuntotontin 837-78-7326-2 (Hervantajärvi) varaaminen Rakennusliike J. Malm Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:2706/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-78-7326-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 256,13 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 24 796 euroa). Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta. Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-78-7326-2 varataan Rakennusliike J. Malm Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 31.10.2021 asti.

Varausaikana tontista 837-78-7326-2 peritään vuokraa 1 033 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-78-7326-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 17.12.2020 - 5.2.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 14 asuntotonttia, joista yksi 108. kaupunginosasta (Särkänniemi), kolme Hervantajärveltä, yksi Härmälänrannasta, yksi Kalevasta, yksi Niemenrannasta, yksi Olkahisista sekä kuusi Vuoreksesta. Lisäksi haettavana oli tontit yksityisen palvelusetelipäiväkodin rakentamiseksi Ranta-Tampellasta ja Niemenrannasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hervantajärven tonteista yksi oli haettavana valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon, 108. kaupunginosan tontti on haettavissa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja Kalevan tontti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Härmälänrannan tontti oli haettavissa siten, että tontille tulisi toteuttaa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa että valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Yhden Hervantajärven tontin ja Härmälänrannan tontin hakemuksen liitteenä tuli olla konseptikuvaus. Vuoreksessa Isokuusi IV:n alueella oli haettavana tontti, jonka luovutuksessa hakijan eduksi katsotaan sitoutuminen tontilla aiemmin järjestetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen toteuttamiseen.

Hakuajana asuntotontteihin jätettiin 80 hakemusta. Osaan tonteista ei kohdistunut lainkaan hakemuksia tai niitä haki toimija, joka saa tässä haussa tontin toisaalta. Näin ollen kaikkia haettavana olleita tontteja ei esitetä tässä vaiheessa varattavaksi. Luovuttamatta jäävät tontit ovat haettavissa seuraavassa tonttihaussa tai siirtyvät jatkuvaan tonttihakuun.

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.

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.

Hervantajärven kaava-alueella oli haettavana kolme 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Tonttiin 837-78-7326-2, Kaakamonkaari 14, kohdistui 23 hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Rakennusliike J. Malm Oy:lle 1.5.2021 alkaen hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille omistusasuntotuotantoa. Yhtiö ei ole aiemmin saanut tonttia Tampereen kaupungilta.

Kyseinen tontti on asuinkeuhkalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 4 953 m² ja asuinrakennusoikeus 2 400+yht120 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa kaksi-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 24 796 euroa (pääoma-arvo 619 900 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 256,13 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 246 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-78-7326-2 tulisi varata Rakennusliike J. Malm Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.10.2021 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varaustalalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 033 euroa kuukaudessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-78-7326-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

Tiedoksi

hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 80

Tonttien 837-126-612-9 ja 10 vuokrauksen uudelleenjärjestely

TRE:2694/10.00.03/2021

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Mielen ry:lle vuokratun tontin 837-126-612-9 vuokrasopimus muutetaan koskemaan tonttia 837-126-612-12 siten, että 1.5.2021 alkaen sopimuksen mukainen perusvuokra on 1 729,68 sopimuksen jatkuessa muuten entisin ehdoin.

Kiinteistö Oy Muotialan Asuinkeskukselle vuokratun tontin 837-126-612-10 vuokrasopimus puretaan päättymään 30.4.2021.

Kiinteistö Oy Muotialan Asuinkeskukselle vuokrataan tontti 837-126-612-11 uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.5.2021 - 30.4.2081.

Tontin elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 126,29 euroa 1.5.2021 - 30.4.2044 ja 1.5.2044 alkaen 1 413,37 euroa vuodessa.

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 300 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 (450 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Mielen ry:lle (Y-tunnus 0943814-8) on vuokrattu tontti 837-126-612-9 siten, että vuokra-aika on 1.5.1994 - 30.4.2044. Tontin pinta-ala on 2 121 m² ja rakennusoikeus 848 k-m². Tontin vuokra vuonna 2021 on 3 209,76 euroa (perusvuokra 2 365,76 euroa ja perusindeksi 1452). Tontilla sijaitsee toimintakeskus.

Mielen ry:n omistamalle Kiinteistö Oy Muotialan Asuinkeskukselle (Y-tunnus 0973085-1) on vuokrattu tontti 837-126-612-10 siten, että vuokra-aika on 1.5.1994 - 30.4.2044. Tontin pinta-ala on 2 000 m² ja rakennusoikeus 800 k-m². Tontin vuokra vuonna 2021 on 3 027 euroa (perusvuokra 2 231,06 euroa ja perusindeksi 1452). Tontille on rakennettu kaksikerroksinen asuinrakennus.

Molemmat tontit ovat sosiaalitointa ja julkista tai yksityistä terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta olevia tontteja (YSA), joille saa rakentaa erityisryhmien ja henkilökunnan asuntoja sekä toimintaan liittyviä palvelutiloja.

Mielen ry:n aloitteesta on laadittu kaavamuutos nro 8780, jolla tonttien alueelle on lisätty rakennusoikeutta, joka mahdollistaa uuden asuinrakennuksen rakentamisen.

Kaavamuutoksella ja siihen liittyvällä tonttijaolla on muodostunut tontit 837-126-612-11 ja 12.

Tontin 837-126-612-11 pinta-ala on 2 804 m² ja rakennusoikeus 2 325+at80 k-m². Tontin alueelle jää vanha asuinrakennus, jonka lisäksi tontille on osoitettu 1 600 k-m² uuden asuinrakennuksen toteuttamiseksi.

Tontin 837-126-612-12 pinta-ala on 1 316 m² ja rakennusoikeus 620+t25 k-m². Toimintakeskus sijaitsee tällä tontilla.

Kiinteistötoimi esittää, että tontin 837-126-612-9 vuokrasopimus muutetaan 1.5.2021 alkaen koskemaan tonttia 12 siten, että tontin vuokra tarkistetaan rakennusoikeuden pienenemisen suhteessa. Näin ollen tontin 12 sopimuksen mukainen perusvuokra on 1.5.2021 alkaen 1 729,68 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra on 2 346,74 euroa). Muuten sopimus jatkuu entisin vuokraehdoin.

Tontin 837-126-612-10 vuokrasopimus puretaan päättymään 30.4.2021. Vuokrausta jatketaan uudella sopimuksella tontista 837-126-612-11 uusituin vuokraehdoin 1.5.2021 alkaen 60 vuoden ajaksi. Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti tontin 837-126-612-11 vuokra määritellään ottamalla perusteeksi vanhan sopimuksen mukainen vuokra, johon lisätään asemakaavamuutoksen myötä lisääntyneen rakennusoikeuden mukainen vuokra. Tätä vuokraa peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymispäivään eli 30.4.2044 asti. Toukokuun 1.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

päivästä 2044 alkaen vuokra peritään täysimääräisenä koko rakennusoikeudelta.

Mielen ry on ilmoittanut toteuttavansa rakentamisen valtion pitkän korkotuen hankkeena.

Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnottelun mukaan hinnoittelelattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään 6.10.2020 hyväksynyt tontilla käytettäväksi hinnaksi 300 euroa/k-m².

Näin ollen tontin 837-126-612-11 elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi saadaan 1 126,29 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra on 22 232,96 euroa) 1.5.2021 - 30.4.2044. Toukokuun 1. päivästä 2044 alkaen vastaava perusvuokra on 1 413,37 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 27 900 euroa).

Hinnoittelussa on käytetty 1.5.2021 alkaen lisääntyneen rakennusoikeuden osalta (1 600 k-m²) ja 1.5.2044 koko asuinrakennusoikeuden osalta (2 325 k-m²) ARA:n hyväksymää 300 euron kerrosneliömetriarvoa. Vuokranmääräytymiskorko on 4 % ja keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020).

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

Tiedoksi

Mielen ry/Maarit Hirvonen, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 81

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8585 toteuttamiseen liittyvä vaihtokirja

TRE:2018/02.06.02/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Juha-Matti Ala-Laurila

Valmistelijan yhteystiedot

Kehityspäällikkö Juha-Matti Ala-Laurila, puh. 040 779 5611, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Liitteenä oleva, Tampereen kaupungin ja Kiinteistö Oy Suonsivunkatu 24:n välinen, asemakaamuutukseen nro 8585 liittyvä, 31.3.2021 allekirjoitettu ehdollinen vaihtokirja hyväksytään.

Perustelut

Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24 -nimisen yhtiön omistamilla tonteilla 837-225-2077-8 ja 837-225-2077-14 on maanomistajan aloitteesta vireillä asemakaavamuutos nro 8585. Asemakaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeuden määrä alueella kasvaa. Käyttötarkoitus tonteilla muuttuu pienteollisuusrakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueiksi sekä suojaviheralueeksi.

Neuvottelujen pohjalta on kiinteistötoimi yhdessä lakiasiat-yksikön kanssa laatinut liitteen mukaisen kaupungin ja Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24:n välisen 31.3.2021 allekirjoitetun ehdollisen vaihtokirjan. Asemakaavamuutukseen nro 8585 liittyvä omana päätösasianaan myös Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24:n ja Tampereen kaupungin välinen, niin ikään 31.3.2021 allekirjoitettu ehdollinen maankäyttösopimus.

Vaihdossa Tampereen kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24:lle noin 276 m²:n suuruisen alueen kiinteistöistä 837-225-9903-0 ja noin 617 m²:n suuruisen alueen kiinteistöistä 837-601-3-70. Kaupungin luovuttamat alueet ovat muodostusosia asemakaavamuutoksen nro 8585 mukaisesta asuinkerrostalojen tontista 2077-22. Kaupungin luovuttamien alueiden arvo on 244 500 euroa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vaihdossa Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24 luovuttaa Tampereen kaupungille noin 597 m²:n suuruisen alueen tontista 837-225-2077-8, mikä on asemakaavamuutoksessa nro 8585 osoitettu suojaviheralueeksi. Lisäksi osana maankäyttösopimuskorvausta Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24 luovuttaa Tampereen kaupungille noin 1 018 m²:n suuruisen alueen tontista 837-225-2077-14, mikä on asemakaavamuutoksessa nro 8585 osoitettu asuinkerrostalotontin 2077-22 osaksi ja mikä on tarkoitus myöhemmin muodostaa omaksi tontikseen. Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24:n luovuttamien alueiden arvo on yhteensä 503 685 euroa, josta maankäyttösopimuksen mukaista korvausta (rakennusoikeus) on 500 700 euroa. Vaihtokirjassa huomioidaan Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24:n alueiden arvosta 2 985 euroa.

Välirahana Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24 maksaa kaupungille 241 515 euroa.

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Suonsivunkatu 24, Arkta Rakennus Oy, Juha-Matti Ala-Laurila, Patricia Nikko, Heli Toukonieniemi, Anita Liecks, kitiatalous, Timo Silomaa, Kirsi Grönberg

Liitteet

1 liite Akila 21.4.2021 Vaihtokirja Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 82

Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimikauden jatkuminen

TRE:2794/00.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Heli Hirvelä

Valmistelijan yhteystiedot

Palvelupäällikkö Jukka Tapiola, puh. 040 531 4434, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, p. 040 7501 876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimikauden jatkuminen merkitään tiedoksi.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus myönnetään uuden toimielimen valintaan asti kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksissa pöytäkirjaa uuden toimielimen valintaan asti pitää hallintosihteeri Hanna Sandström tai joku muu toimielin- ja kirjaamopalvelujen hallintosihteereistä.

Toimielimen tiedotusvastaavana uuden toimielimen valintaan asti toimii viestintäpäällikkö Raija Lindell.

Toimielimen tarkastetut pöytäkirjat oikaisuvaatimusohjeineen ja valitusosoituksineen asetetaan nähtäväksi kokousta seuraan viikon tiistaina kaupungin verkkosivuille uuden toimielimen valintaan asti.

Perustelut

Kuntalain 79 §:n mukaan luottamushenkilö pysyy toimessaan sen ajan, joksi hänet on valittu, ja sen jälkeenkin siihen saakka, kunnes toimeen on valittu toinen. Luottamustoimen jatkuvuusperiaatteella turvataan luottamustehtävän hoitaminen toimikauden vaihtuessa.

Laki vuoden 2021 kuntavaalien siirtämisestä tuli voimaan 29.3.2021. Voimaan tulleen lain mukaan "Vaalilain (714/1998) 144 §:ssä säädetystä poiketen vuoden 2021 kuntavaalien vaalipäivä on sunnuntai 13 päivä kesäkuuta 2021. Vuoden 2021 kuntavaaleissa valittavien valtuustojen toimikausi alkaa poiketen kuntalain (410/2015) 15 §:n 1 momentissa säädetystä 1 päivänä elokuuta 2021 ja jatkuu toukokuun 2025 loppuun.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuoden 2017 kuntavaaleissa valittujen valtuustojen toimikausi jatkuu heinäkuun 2021 loppuun. Valtuutettu tai muu kuntalain 69 §:ssä tarkoitettu kunnan luottamushenkilö voi niin halutessaan erota toimestaan kesäkuun 2021 alusta lukien valtuuston toimikauden jatkumisen perusteella. Tällöin varavaltuutettu kutsutaan valtuutetun tilalle jäljellä olevaksi toimikaudeksi ja muuhun luottamustoimeen valitaan uusi henkilö. Valtuutetun toimesta tai muusta kunnan luottamustoimesta eroamisesta on ilmoitettava kirjallisesti valtuustolle tai luottamushenkilön valinneelle muulle toimielimelle huhtikuun 2021 loppuun mennessä." Lisäksi laissa säädetään, että "Kuntalain 32 §:n 2 momentissa säädetystä poiketen kunnanhallituksen, tarkastuslautakunnan, muiden lautakuntien ja valiokuntien jäsenet valitaan elokuussa 2021 pidettävässä valtuuston kokouksessa".

Tiedoksi

Nimetyt

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 83

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

§ 21 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 19.03.2021

§ 22 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 26.03.2021

§ 23 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Kotilinnasäätiö sr, 30.03.2021

§ 24 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 09.04.2021

§ 25 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 16.04.2021

Johtaja, ammatillinen koulutus

§ 105 Hiedanrannan vuokrasopimuksen hyväksyminen, 19.04.2021

Johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

§ 72 Tontin 837-107-121-83 (Pyykinrinne) vuokrasuhteen uusiminen, 31.03.2021

§ 73 Tontin 837-264-7923-5 vuokraaminen, 06.04.2021

§ 79 Tontin 837-107-118-66 (Pyykinrinne) vuokrasuhteen uusiminen, 16.04.2021

§ 80 Tontin 837-109-969-1 vuokraaminen, 16.04.2021

§ 81 Tontin 837-109-1146-1 (Herrainmäki) vuokraaminen, 16.04.2021

§ 82 Tontin 837-109-1147-2 (Herrainmäki) vuokraaminen, 16.04.2021

§ 83 Asuntotontin 837-36-7502-26 (Olkahinen) varaaminen Rakennusliike Vahva Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, 16.04.2021

Kiinteistöjohtaja

§ 179 Option käyttö - jäätelönmyyntitoiminnan hankinta, 15.03.2021

§ 200 lidesjärven linnustoselvityksen 2021-2022 hankinta, 29.03.2021

§ 201 lidesjärven hoitokalastuksen 2021-2022 hankinta , 29.03.2021

§ 178 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-132-877-1 ja -2, 15.03.2021

§ 180 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-132-877-1 ja -2, 15.03.2021

§ 181 LPA-tontin 837-78-7320-6 vuokraaminen erälle yhtiöille , 15.03.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- § 182 AH-tontin 837-78-7320-5 vuokraaminen eräille yhtiöille , 15.03.2021
- § 184 Alueen tilasta 837-592-1-27-V0005 vuokraaminen Kiinteistö Oy Tampereen Vihisenpuistolle, 15.03.2021
- § 187 Asuntotonttien 837-78-7323-3 ja 4 vuokraaminen, 29.03.2021
- § 189 Omakotitontin 837-78-7327-2 vuokraaminen, 29.03.2021
- § 190 Mustavuori Oy:n maanvuokrasopimuksen muutos, 29.03.2021
- § 191 Telia Towers Finland Oy:lle vuokratun alueen 837-228-9903-0-V0001 sopimuksen jatkaminen, 29.03.2021
- § 192 Määräalan myyminen tilasta 837-609-1-226, 29.03.2021
- § 193 Omakotitontin 837-327-7736-2 vuokraaminen, 29.03.2021
- § 194 Määräalojen myyminen Kiinteistö Oy F-Medi:lle, 29.03.2021
- § 196 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-109-420-18-20,-5 ja yleisiä alueita 109, 29.03.2021
- § 197 Elisa Oyj:lle vuokratun alueen 837-126-9907-0-V0001, Jokipohja vuokrasopimuksen muuttaminen, 29.03.2021
- § 199 Elisa Oyj:lle vuokratun alueen 837-584-1-101-V0001, Karkonmäki vuokrasopimuksen muuttaminen, 29.03.2021
- § 202 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-264-7926-6 ja 837-263-2500-29, 31.03.2021
- § 203 Tontin 837-243-3806-1 vuokrasopimuksen purkaminen , 31.03.2021
- § 207 Pysäköintitontin 837-243-3806-1 vuokraaminen eräille yhtiöille, 31.03.2021
- § 209 Telia Towers Finland Oy:lle vuokratun alueen 837-584-7-0-V0001 sopimuksen jatkaminen, 31.03.2021
- § 210 Telia Towers Finland Oy:lle vuokratun alueen 837-587-1-15-V0001 sopimuksen jatkaminen, 31.03.2021
- § 211 Elisa Oyj:lle vuokratun alueen tilasta Kunnantalo 837-509-15-0 sopimuksen jatkaminen, 31.03.2021
- § 214 Omakotitontin 837-327-7704-1 vuokraaminen, 06.04.2021
- § 215 Omakotitontin 837-78-7327-3 vuokraaminen, 06.04.2021
- § 216 Asuntotontin 837-312-5397-11 (Koivistonkylä) vuokraaminen, 06.04.2021
- § 218 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8585 toteuttamiseen liittyvän vaihtokirjan hyväksyminen, 16.04.2021
- § 220 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8585 toteuttamiseen liittyvän vaihtokirjan hyväksyminen, 08.04.2021
- § 221 Asuntotontin 837-264-7925-1 (Niemenranta) varausajan jatkaminen, 08.04.2021
- § 222 LPA-tontin 837-129-842-15 vuokraaminen eräille yhtiöille, 08.04.2021
- § 224 Koivurinne-nimisen tilan 837-585-4-160 ostaminen, 08.04.2021
- § 225 Ajolangan sijoittamissopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-107-124-1, 08.04.2021
- § 226 Tontin 837-37-5728-2 vuokraaminen eräille yhtiöille, 12.04.2021
- § 233 Asuntotontin 837-264-7923-2 (Niemenranta) vuokraaminen, 12.04.2021
- § 244 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8585 toteuttamiseen liittyvän luovutuskirjan hyväksyminen, 12.04.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- § 245 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8585 toteuttamiseen liittyvän luovutuskirjan hyväksyminen, 12.04.2021
- § 247 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 8585 toteuttamiseen liittyvän vaihtokirjan hyväksyminen, 12.04.2021
- § 251 Haukiluomassa sijaitsevan omakotitontin maanvuokrasopimuksen purkaminen, 12.04.2021
- § 253 Valtuutuksen antaminen AlfaKuntoutus Hervanta Oy:lle Väkipyöränkatu 11 sijaitsevan tukiasumisyksikön asukkaiden vuokrasopimusten allekirjoittamiseksi, 14.04.2021
- § 256 Tontin 837-37-5720-2 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, 14.04.2021
- § 257 Vuokra-alueen 837-111-9901-0000-V0002 sopimuksen uusiminen, 14.04.2021
- § 262 Asuntotontin 837-327-7693-1(Vuores) varaaminen Santamäki Yhtiöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, 16.04.2021
- § 263 Tampereen Saunasäätien vuokrasopimuksen jatkaminen Takaniemi RN:o 1:54, 16.04.2021
- § 264 Asuntotontin 837-327-7733-13 (Vuores) varaaminen Rakennusliike Markku Haataja Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, 16.04.2021
- § 266 Asuntotontin 837-129-842-14 varausajan jatkaminen, 16.04.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§59, §60, §69, §70, §71, §72, §73

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, joulu- 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

§82

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

§57, §58, §61, §62, §63, §64, §65, §66, §67, §68, §74, §75, §76, §77, §78, §79, §80, §81

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.