

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginvaltuusto, § 69, 17.05.2021

Kaupunginhallitus, § 195, 10.05.2021

§ 69

LISÄPYKÄLÄ: Frenckellin virastorakennuksen myynti

TRE:4073/02.06.02/2019

Kaupunginvaltuusto, 17.05.2021, § 69

Valmistelija / lisätiedot:
Teppo Rantanen

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Eriävä mielipide

Aarne Raevaara ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen, joka liitetään pöytäkirjalle. Lassi Kaleva ja Erkki Axén ilmoittivat päätökseen eriävän mielipiteen.

Päätösehdotus

Tampereen kaupunki myy Frenckellin virastorakennuksen 14 300 000,00 eurolla M/K Tampere IV Oy:lle.

Liitteenä oleva osapuolten välinen 4.5.2021 allekirjoitettu ehdollinen kauppakirja hyväksytään.

Asia esitellään ylimääräisenä valtuuston kokouksessa 17.5.2021.

Kokouskäsitely

Mikko Aaltonen ehdotti, että päätösesitys hylätään.

Kannatus: Sinikka Torkkola, Lassi Kaleva, Veikko Vallin, Aarne Reavaara, Ulla-Leena Alppi ja Kukka Kunnari

Lassi Kaleva ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Kannatus: Aarne Raevaara, Veikko Vallin, Erkki Axén

Aarne Raevaara ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Kannatus: Lassi Kaleva ja Veikko Vallin

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, josta oli äänestettävä. Puheenjohtajan äänestysesitys: Raevaaran

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

pöydällepanoehdotuksen hyväksyminen JAA, asian käsittelyn jatkaminen El. Äänestysesitys hyväksyttiin. Äänestyksen tulos: Raevaaran pöydällepanoehdotus hylättiin äänin 22-43, 1 tyhjä.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, josta oli äänestettävä. Puheenjohtajan äänestysesitys: Kalevan palautusehdotuksen hyväksyminen JAA, asian käsittelyn jatkaminen El. Äänestysesitys hyväksyttiin. Äänestyksen tulos: Kalevan palautusehdotus hylättiin äänin 13-50, 2 tyhjää.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu hylkäysehdotus, josta oli äänestettävä.

Puheenjohtajan äänestysesitys: Kaupunginhallituksen ehdotus JAA, Aaltosen hylkäysehdotuksen hyväksyminen El. Äänestysesitys hyväksyttiin. Äänestyksen tulos: Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin äänin 50-13, 2 tyhjää.

Tiedoksi

tarjoajat, Tampereen Teatteri, Juvenes Oy, Telia Sonera Oyj, asemakaavoitus, Virpi Ekholm

Liitteet

- 1 Kh 10.5.2021 Kauppakirja
 - 2 Kh 10.5.2021 Konseptikuvaus ja tarjous
 - 3 Kh 10.5.2021 M/K Tampere IV Oy yhtiökokouksen ptk
 - 4 Kh 10.5.2021 Ehdollinen maanvuokrasopimus, tontti 837-102-7-8
 - 5 Kh 10.5.2021 Ehdollinen vuokrasopimus, Frenckell toimisto ja teatteri
 - 6 Kh 10.5.2021 Ehdollinen vuokrasopimus, Teatteri Frenckell
 - 7 Eriävä mielipide - Arne Raevaara
-

Kaupunginhallitus, 10.05.2021, § 195

Valmistelijat / lisätiedot:
Teppo Rantanen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Tampereen kaupunki myy Frenckellin virastorakennuksen 14 300 000,00 eurolla M/K Tampere IV Oy:lle.

Liitteenä oleva osapuolten välinen 4.5.2021 allekirjoitettu ehdollinen kauppakirja hyväksytään.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asia esitellään ylimääräisenä valtuuston kokouksessa 17.5.2021.

Perustelut

Kaupunginhallitus päätti 6.3.2017 § 147 kaupungin hallintorakennusten tilankäytön uudistamisen periaatteista. Kaupungin tilankäytön uudistamisen yhtenä tavoitteena on kaupungin hallintorakennusten tilankäytön tehostaminen tilakustannusten pienentämiseksi sekä uusien työskentelytapojen mahdollistaminen työn mielekkyyden kasvattamiseksi. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan hallintorakennusten tilankäytön tehokkuutta parannetaan oleellisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 1.2.2021 § 47 Virastotalon laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman. Hallintorakennusten tilankäytön tavoitteena on jatkossa keskittää nykyisen keskusvirastotalon ja Frenckellin virastotalon henkilöstö laajennettuun ja perusparannettuun virastotaloon. Frenckellistä kiinteistöstä luovutaan ja se myydään keskustan elinvoimaisuutta lisäävään käyttöön.

Frenckellin virastotalo kuuluu Tampereen kaupungin realisoitaviin kiinteistöihin. Frenckellin kiinteistöstä luopuminen kytkeytyy siis keskusvirastotalon tulevaan laajennukseen ja perusparannukseen. Kaupunki on aloittanut keskusvirastotalon uudistamishankkeen, jonka tarkoituksena on luoda kaupungin hallintohenkilöstölle uutta monitoimistotilaa ja hallintokuntien yhteistyötä tukevia muita työskentelytiloja. Edellisestä johtuen kaupunki on päättänyt aloittaa Frenckellin kiinteistön kaavamuutos- sekä myyntiprosessit, joiden tarkoituksena on kehittää kohteelle uusi asemakaavallinen käyttötarkoitus ja myydä rakennus sekä tehdä asemakaavan mukaisesta tontista maanvuokrasopimus. Tavoitteena on löytää uudiskäytölle ratkaisu, jolla on Frenckellin kiinteistön vetovoimaa kasvattava käyttötarkoitus ja joka huomioi rakennuksen historian ja sen ainutlaatuisen ympäristön.

Kauppa on kaupungin oman tilankäytön tehostamisen lisäksi merkittävä lisä Tampereen läntisen keskustan kehittämiseen. Yhdessä virastotalon laajentamisen ja perusparannuksen sekä siihen liittyvän keskustan asiakasmäärien kasvun kanssa, Frenckellin kehittäminen matkailua ja elämystaloutta edistävällä tavalla jatkaa Viiden tähden keskusta - kehitysohjelman tavoitteiden mukaista kehityspolkua. Yhdessä Finlaysonin alueen, tulevan Sara Hildénin taidemuseon sekä muun Keskustorin ympäristön kehittämisen kanssa Frenckellin tilojen avaus laajemmin yleisön käyttöön varmistaa keskustan elinvoiman kehittymisen tulevaisuudessakin.

Kauppa kohteena on ollut vuokraoikeus tonttiin 837-102-7-8 ja sillä sijaitseva vanha tehdasrakennus. Asemakaavamuutoksen myötä kiinteistötunnus tulee muuttumaan. Rakennus on toiminut pitkään kaupungin virastona ja Satakunnankadun puoleisessa siivessä toimii teatteri. Kohdetta myytiin tarjousten perusteella ja myyntiprosessi oli kaksivaiheinen (ilmoittautumis- ja tarjoamisvaihe).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ilmoittautumisvaihe

Myyntiprosessin 1. vaihe (ilmoittautumisvaihe) alkoi 1.4.2019.

Tarjoajia pyydettiin toimittamaan:

- alustava idea kohteen uudesta käyttötarkoituksesta
- alustava kuvaus rahoituksen järjestämisestä
- mahdolliset referenssit saman tyyppisten hankkeiden toteuttamisesta

Määräaikaan 5.6.2019 mennessä kohteesta annettiin kolme ilmoittautumista. Ilmoittautuneita olivat Aare Invest Oy, Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ja Finesco Capital Oy/Skanska Talonrakennus Oy. Kaikki ilmoitukset täyttivät tarjousvaiheen valinnalle asetetut ehdot ja tällä perusteella heidät tulisi kutsua myyntiprosessin 2. vaiheeseen (tarjousvaihe). Ilmoitusvaiheessa esitettiin seuraavia alustavia ideoita Frenckellin kiinteistön tulevasta käytöstä:

- Hotelli- ja matkailutoimintaa
- Ravintola- ja kahvilatoimintaa
- Toimistotilaa
- Kulttuuri/teatteritoimintaa
- Korkeatasoista asumista jossain määrin
- Vanhan kulttuuriympäristön, historian ja suojelunäkökulmien kunnioittaminen
- Luoda avoin ja kiinnostava kohde matkailijoille ja kaupunkilaisille

Tarjousvaihe

Tarjosten perusteella kaikkien ilmoittautuneiden kanssa käytiin tarkentavia neuvotteluja syksyllä 2019. Tarjousvaiheeseen valittuja pyydettiin toimittamaan 7.10.2019 mennessä kohteesta indikaatiiviset tarjoukset, joiden tuli sisältää: hintatarjous ja kaupan muut keskeiset ehdot ja edellytykset. Kaupunki pidätti oikeuden hyväksyä ja hylätä tarjoukset sekä pyytää niihin tarkennuksia. Tarjouksiin pyydettiin vielä täsmennyksiä ja mm. vuokrasopimusluonnos takaisinvuokrattavista tiloista ja saadut tarjoukset olivat:

- eQ 11 milj. euroa
- Skanska/Finesco 12 milj. euroa (ehdollinen)
- Aare Invest Oy- M/K Tampere IV Oy 14,3 milj. euroa

Todetaan, että Aare Invest Oy on ilmoittanut, että osaltaan tarjous- ja neuvotteluosapuolena jatkossa toimii M/K Tampere IV Oy-niminen yhtiö.

Neuvotteluja jatkettiin sisällöltään parhaiten tarjouspyynnössä asetettuja tavoitteita vastaavan ja korkeimman tarjouksen tehneen M/K Tampere IV Oy:n kanssa. Neuvottelut koskivat asemakaavaehtoisten kaupan, maanvuokrasopimuksen ja takaisinvuokrasopimuksien ehtoja ja aikatauluja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Neuvottelut saatiin päätökseen huhtikuussa 2021 ja niiden perusteella laadittiin päätöksentekoa varten kaavaehtoinen kauppakirja ja maanvuokrasopimusluonnos, joka on ehdollinen kaupan toteutumiselle. Lisäksi koko rakennuksesta tehtäisiin ostajan kanssa määräaikainen (31.7.2025) takaisinvuokraussopimus, joka olisi ehdollinen kaupan toteutumiselle. Pääomavuokraksi on sovittu 1,26 milj. euroa/vuosi (+alv). Ylläpito ja sen kustannukset ovat vuokralaisen vastuulla vuokrasopimuksissa esitetyllä tavalla.

Teatteritilojen (noin 1 194 m²) osalta tehtäisiin määräaikainen (31.12.2046) takaisinvuokraussopimus, joka olisi myös ehdollinen kaupan toteutumiselle ja koko rakennuksen vuokrauksen päättymiselle ennen tätä.

Asemakaavan mukainen tontti vuokrattaisiin asemakaavan hyväksymisen jälkeen määriteltävään käypään markkinahintaan. Vuokran määrityksen perusteena käytetään tontin pääoma-arvoa, jonka arvioimiseksi vuokranantaja tilaa arviokirjat (2 kpl) riippumattomalta arvioitsijalta asemakaavan saatua lainvoiman. Tontin vuosivuokra on 6 prosenttia tontin pääoma-arvosta ja muut maanvuokrasopimuksen ehdot ovat tavanomaiset.

Kohteen asemakaavamuutos on kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuodelle 2021. Asemakaavamuutoksen aloituskokous on pidetty, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä, yleisötilaisuus ja viranomaisneuvottelu on pidetty toukokuussa 2019. Asemakaavoittaja on osallistunut tarjousvaiheen viitesuunnitelmien arviointiin ja tarjoajien kanssa pidettäviin suunnittelukokouksiin. Ostaja osallistuu asemakaavamuutosprosessiin.

Neuvotteluissa on sovittu, että allekirjoitetaan kaavaehtoinen kauppakirja, jolla kaupunki myy Frenckellin virastorakennuksen M/K Tampere IV Oy:lle hintaan 14 300 000,00 euroa. Kaupan päättää kaupunginvaltuusto. Ehdollinen kauppakirja on allekirjoitettu ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Hallintosäännön mukaan asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta. Ehdolliset vuokrasopimukset on allekirjoitettu kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä ennen asunto- ja kiinteistölautakunnan käsittelyä.

Ehdolliset 4.5.2021 allekirjoitetut kauppakirja ja vuokrasopimukset ovat liitteenä.

Tiedoksi

tarjoajat, Tampereen Teatteri, Juvenes Oy, Telia Sonera Oyj, asemakaavoitus, Virpi Ekholm

Kokouskäsittely

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Teppo Rantaselle, kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille sekä johtaja Mikko Nurmiselle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Jaakko Stenhäll poistui esittelyn aikana.

Iiris Suomela liittyi kokoukseen.

Asian käsittelyn kuluessa Minna Minkkinen teki seuraavan muutosehdotuksen: "Esitän, että emme hyväksy esitystä."

Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneen kannatuksen puuttuessa.

Liitteet

- 1 Kh 10.5.2021 Kauppakirja
- 2 Kh 10.5.2021 Konseptikuvaus ja tarjous
- 3 Kh 10.5.2021 M/K Tampere IV Oy yhtiökokouksen ptk
- 4 Kh 10.5.2021 Ehdollinen maanvuokrasopimus, tontti 837-102-7-8
- 5 Kh 10.5.2021 Ehdollinen vuokrasopimus, Frenckell toimisto ja teatteri
- 6 Kh 10.5.2021 Ehdollinen vuokrasopimus, Teatteri Frenckell

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 25.5.2021 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 25.5.2021.

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin internetsivulla www.tampere.fi. Pyydettäessä ote toimitetaan liitteineen.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
25.05.2021

Kalle Kaunisto
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§69

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa muutosta hakea myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

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

Tiedoksisaanti

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

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava
- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 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.