

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 27

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle vuokratun tontin 837-225-2042-10 (Lamminpää) vuokrauksen uudelleenjärjestely

TRE:8520/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle vuokratun tontin 837-225-2042-10 vuokrasopimus puretaan päättymään 28.2.2022.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0155666-8) vuokrataan tontti 837-225-2042-49 uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.3.2022 – 28.2.2082.

Tontin 837-225-2042-49 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan:

1.3.2022 – 29.2.2032	1 819,91 euroa
1.3.2032 – 22.1.2033	2 176,87 euroa
23.1.2033 – 28.2.2082	4 997,52 euroa

Tontille 837-225-2042-48 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 594,94 euroa, vuokra-ajaksi 60 vuotta.

Muuten vuokrauksissa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-225-2042-48 tulee vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella viimeistään 1.3.2023 alkaen.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr on pyytänyt yhtiölle vuokratun tontin 837-225-2042-10 vuokrasopimuksen muuttamista vastaamaan asemakaavamuutosta 8585.

Kyseinen tontti on vuokrattu Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle siten, että vuokra-aika on 23.1.1973 – 22.1.2033. Tontin pinta-ala on 12 482 m² ja rakennusoikeus (e=0,5) 6 241 k-m². Tontin vuokra vuonna 2022 on 17 936,96 euroa (elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on 4 854,58 euroa ja perusindeksi 544).

Tontti sijaitsee asemakaavamuutoksen nro 8585 mukaisella alueella, joka käsittää Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle vuokratun asuinkerrostalotontin 837-225-2042-5 lisäksi tontit 837-225-2077-3 ja 8-15, jotka nykyisessä asemakaavassa on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Kaava-alueeseen kuuluu edellisten lisäksi katu- ja virkistys- ja liikennealuetta. Kaavamuutoksen perusteella alue muuttuu pääosin kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:lle vuokratun tontin kaavamerkintä muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR). Rakennusoikeus kasvaa 6 241 k-m²:stä 9 400 k-m²:iin. Tontilla olevat 3½ -kerroksiset lamellitalot on tarkoitus korvata neljäkerroksisilla pistetaloilla ja kaksikerroksisilla pienkerrostaloilla, rivitaloilla tai kytketyillä pientaloilla.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n aloitteesta tontti on jaettu erillisellä tonttijaolla kahdeksi tontiksi. Tontin 837-225-2042-49 pinta-ala on 10 281 m² ja rakennusoikeus 8 400 k-m². Tontin 837-225-2042-48 pinta-ala on 2 201 m² ja rakennusoikeus 1 000 k-m².

Tampereen Vuokratalosäätiö sr on ilmoittanut toteuttavansa tontille 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Tontin 48 rakennusoikeuden säätiö aikoo myydä rakentajalle, joka toteuttaa tontille vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Käytäntö on asunto- ja maapolitiikan täydennysrakentamisen kannustimien mukaista.

Kiinteistötoimi esittää, että tontin 837-225-2042-10 vuokrasopimus puretaan päättymään 28.2.2022 ja vuokrausta jatketaan uusilla sopimuksilla uusituin vuokraehdoin 1.3.2022 alkaen 60 vuoden ajaksi.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti tontin 837-225-2042-49 vuokra määritellään ottamalla perusteeksi vanhan sopimuksen vuokra, johon lisätään asemakaavamuutoksen myötä lisääntyneen rakennusoikeuden mukainen vuokra. Linjausten mukaan tätä vuokraa peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymispäivään eli 22.1.2033 asti. Tammikuun 23. päivästä 2033 alkaen vuokra peritään täysimääräisenä koko rakennusoikeudelta.

Tässä tapauksessa vanhan sopimuksen mukaista vuokraa tulisi kuitenkin tarkistaa määräaikaisesti ottamalla huomioon täydennysrakentamisen kannustimet. Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan tontin haltija voi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

saada tontinvuokrastaan määräaikaista alennusta kaavamuutoksen yhteydessä. Alennuksen saaminen edellyttää tiettyjen linjauksissa esitettyjen periaatteiden toteutumista. Tällaisia ovat esim. täydennysrakentamisen yhteishankkeet, energiatehokkuutta edistävä peruskorjaus, laitospysäköintiä edellyttävä lisärakentaminen ja ei suojeluarvoa omaavien rakennusten purku. Lisäksi hankkeessa muodostuu uusi tontti, jonka rakennusoikeuden säätiö myy eteenpäin.

Jos edellä mainituista asioista vähintään neljä toteutuu, voi vuokralainen saada vanhasta vuokrasta alennusta 80 % kymmenen vuoden ajaksi. Kyseisen hankkeen yhteydessä toteutuu täydennysrakentamisen yhteishanke ja vanhojen rakennusten purkaminen, joten kiinteistötoimi esittää, että tontin vuokraa alennetaan vanhan vuokran osalta 40 %:lla kymmeneksi vuodeksi.

Näin ollen tontin 837-225-2042-49, Suonsivunkatu 23, elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra muodostuu seuraavasti:

Perustana uudelle perusvuokralle on alkuperäinen perusvuokra 4 854,58 euroa (perusindeksi 544), joka muutettuna uuden sopimuksen mukaiseen indeksiin (elinkustannusindeksi 1951 = 100) on 892,39 euroa. 40 %:lla alennettuna perusvuokra on 535,43 euroa. Lisääntyneen rakennusoikeuden 2 159 k-m² osalta perusvuokra on 1 284,48 euroa eli 1.3.2022 – 29.2.2032 perusvuokra on 535,43 + 1 284,48 = 1 819,91 euroa. Maaliskuun 1. päivästä 2032 tammikuun 22. päivään 2033 perusvuokra on 892,39 + 1 284,48 = 2 176,87 euroa.

Tammikuun 23. päivästä 2033 alkaen vastaava perusvuokra on 4 997,52 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 100 800 euroa).

Hinnoittelussa on käytetty 1.3.2022 alkaen lisääntyneen rakennusoikeuden osalta (2 159 k-m²) ja 23.1.2033 alkaen koko rakennusoikeuden osalta (8 400 k-m²) 300 euron kerrosneliömetriarvoa. Vuokranmääräytymiskorko on 4 % ja keski-indeksi 2017 pistettä/v. 2021.

Tontille 837-225-2042-48, Juurikatu 15, määritellään luovutusehdot kuten uusilla sopimuksilla. Käyttämällä hinnoittelussa 300 euron kerrosneliömetrihintaa saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 12 000 euroa (pääoma-arvo 300 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 594,94 euroa. Vuokranmääräytymiskorko on 4 % ja keski-indeksi 2017 pistettä/v. 2021.

Muuten vuokrauksissa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-225-2042-48 tulee vuokrata pitkäaikaiselle maanvuokrasopimuksella viimeistään 1.3.2023 alkaen.

Tiedoksi

Tampereen Vuokratalosäätiö sr/Jaana Ojares, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 15.2.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 15.2.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
15.02.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§27

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.