

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 180

Asuntotontin 837-65-7134-13 vuokraaminen Asunto Oy Tampereen Hervannan Novelli ja Asunto Oy Tampereen Hervannan Lyriikka -nimisille yhtiöille

TRE:5662/10.00.03/2022

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

Tontille 837-65-7134-13 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 325,53 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 67 076 euroa) ja vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.12.2022 – 30.11.2082).

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-65-7134-13 vuokrataan Asunto Oy Tampereen Hervannan Novelli (2500/4090) (Y-tunnus 3274822-4) ja Asunto Oy Tampereen Hervannan Lyriikka (1590/4090) (Y-tunnus 3289873-2) -nimisille yhtiöille.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Hartela Pirkanmaa Oy on pyytänyt tontin 837-65-7134-13 vuokraamista Asunto Oy Tampereen Hervannan Novelli ja Asunto Oy Tampereen Hervannan Lyriikka -nimisille yhtiöille.

Kyseinen tontti sijaitsee Hervannassa asemakaavamuutoksen nro 8603 mukaisella alueella, joka sijoittuu Hervannan pohjoisosaan Hervannan valtavyhlän molemmin puolin seitsemän kilometriä Tampereen keskustasta etelään. Alue rajautuu pohjoisessa Kanjoninkatuun ja Hepolamminkatuun, lännessä Insinöörinkatuun, etelässä Orivedenkatuun ja idässä Tieteenkatuun sekä ns. Matrix-tornien kortteleihin. Alueella on ollut polttoaineen jakeluasemia ja pysäköintialueita, joille sijoittui lähiympäristön asuinkortteleiden autopaikkoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tampereen kaupunki järjesti alueen suunnittelusta ideakilpailun vuonna 2017. Tarkoitus oli ratkaista maankäytön yleiset suuntaviivat asemakaavoituksen pohjaksi ja löytää yhteenliittymiä, jotka pystyvät jatkamaan korttelien kehittämistä laadukkaaseen toteutukseen asti yhteistyössä kaupungin kanssa.

Ideakilpailun painopiste oli kaupunkisuunnittelussa ja korttelitasoisessa suunnittelussa sekä asumisen monimuotoisuuden varmistamisessa. Tavoitteena oli laatia korkeatasoinen suunnitelma, joka parantaisi kaupunkikuvallista ja toiminnallista laatua Hervannan pohjoisen sisääntuloalueen ympäristössä. Tavoitteena oli myös uudistaa asuinkerrostaloasumisen konsepteja sekä luoda raikkaita ideoita ja toteutuksia erikokoisten kotitalouksien ja perheiden asumiselle.

Asunto- ja kiinteistölautakunta päätti 12.9.2017 § 29, että Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueella kaupungin yhteistyökumppaneiksi valitaan "Keinutaan" ja "Pons-Hervannan sillat" -töiden tekijäryhmät. Päätöksen mukaan kaupunki tulee luovuttamaan rakennusoikeutta Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueelta "Keinutaan"- työn pohjalta Hartela Länsi-Suomi Oy:lle tai sen osoittamille yhtiöille ja "Pons-Hervannan sillat" -työn pohjalta Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Setlementtiasunnot Oy:lle tai niiden osoittamille yhtiöille, kun Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueelle yhteistyössä laadittu asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja asemakaavamuutoksen mukaiset tontit on muodostettu ja rekisteröity.

Asemakaavamuutoksen nro 8603 yhteydessä laadittiin toteutussopimus, jonka mukaan Hartela Länsi-Suomi Oy:lle tai sen osoittamille yhtiöille tullaan luovuttamaan AL-tontit 837-65-7134-8, 837-65-7134-9, 837-65-7134-11 ja LPA-tontti 837-65-7134-7.

Mainittakoon, että Hartela Länsi-Suomi Oy:ssä on toteutettu osittaisjakautuminen, jonka seurauksena Pirkanmaalla rakennusliiketoiminta on siirretty Hartela Pirkanmaa Oy:öön.

Kaavatontti 837-65-7134-8 on jaettu erillisellä tonttijaolla tonteiksi 13 ja 14.

Tontille 837-65-7134-13 on hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma, joten tontti voidaan vuokrata Asunto Oy Tampereen Hervannan Novelli (2500 /4090) ja Asunto Oy Tampereen Hervannan Lyriikka (1590/4090) -nimisille yhtiöille asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti 1.12.2022 alkaen.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta olevan tontin 837-65-7134-13 pinta-ala on 1 474 m² ja rakennusoikeus 4 090 k-m².

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 67 076 euroa (pääoma-arvo 1 676 900 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

perusvuokraksi 3 325,53 euroa. Hinnoittelussa on käytetty 410 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2017 pistettä/v. 2021). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Toteutus sopimuksen mukaan tonteille 837-65-7134-8, 837-65-7134-9 ja 837-65-7134-11 rakennettavien asuntojen lukumäärästä enintään 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 40 m². Asuntokokojakauman ja keskipinta-alan toteutuminen pitää osoittaa mainittujen tonttien yhteisen tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä.

Pysäköinnin toteutuksesta on sovittu toteutus sopimuksissa ja osakassopimuksen esisopimuksessa. Pysäköinnin järjestämiseksi on sovittu perustettavaksi pysäköintiyhtiö, joka vuokraa korttelin 7134 LPA-tontin 7 sekä asemakaavamuutoksen mukaisten tonttien 8-11 maanalaiset alueet, toteuttaa pysäköintiä varten tarvittavan rakentamisen ja jää omistamaan ja hallinnoimaan pysäköintiyhtiötä yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 24.10.2022 hyväksynyt Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 -nimisen pysäköintiyhtiön perustamisen.

Korttelin 7134 vuokralaisten tulee laatia tarvittavat yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.

Tiedoksi

Hartela Pirkanmaa Oy/Miinu Oinonen, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 15.11.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 17.11.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
17.11.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§180

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 osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> 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.