

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Aika 19.04.2023, klo 15:00 - 17:22

Paikka Tilapalvelut Oy, Lakalaiva

Käsitellyt asiat

- § 43 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 44 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 45 Läsnäolo- ja puheoikeudet**
- § 46 Ajankohtaiskatsaus**
- § 47 Pispalan koulun perusparannuksen lopputilitys**
- § 48 Tasanteen uuden päiväkodin toteutussuunnitelma ja toteutussopimus**
- § 49 Kuntalaisaloite Tampereen metsien puolesta**
- § 50 Oikaisuvaatimus vuokrasuhteen uusimisesta**
- § 51 Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8814 liittyvä maankäyttösopimus**
- § 52 Tontin 837-318-4419-1 vuokrasuhteen uusiminen**
- § 53 Asuntotontin 837-65-7048-7 (Hervanta) varaaminen Jatke Pirkanmaa Oy:lle, Mangrove Asumisoikeus Oy:lle ja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle**
- § 54 Asuntotontin 837-225-2077-17 (Lamminpää) varaaminen VRP Länsi-Suomi Oy:lle ja Kiinteistö Oy M2-Kodeille**
- § 55 Asuntotontin 837-32-7789-1 (Ojala) varaaminen Sievi Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun**
- § 56 Asuntotontin 837-32-7792-1 (Ojala) varaaminen Elämäni Kodit 40 Oy:lle**
- § 57 Asuntotontin 837-32-7793-1 (Ojala) varaaminen Pajala Länsi-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun**
- § 58 Asuntotontin 837-32-7795-2 (Ojala) varaaminen Hietakoski Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun**
- § 59 Asuntotontin 837-243-3817-1 (Tesomajärvi) varaaminen Aura Rakennus Länsi-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun**
- § 60 Asuntotontin 837-243-3817-2 (Tesomajärvi) varaaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle**
- § 61 Asuntotontin 837-243-3817-3 (Tesomajärvi) varaaminen Previmek Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 62 Yritystontin 837-81-8301-3 varaaminen Nordic Ren-Gas Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

Lisäpykälät

§ 63 LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Saapuvilla olleet jäsenet

Salmi Pekka, puheenjohtaja
Hautanen Teija, saapui 15:06
Kiviranta Joonas
Lahtinen Jussi
Leino Ida, varajäsen
Moisander Antti
Ojaniemi Hanna
Rajala Petri, poistui 17:08
Salmijärvi Mirja
Siuro Petri
Vuoristo Maria, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Sandström Hanna, Hallintosihtööri, sihteeri
Ekholm Virpi, kiinteistöjohtaja
Lindell Raija, viestintäpäällikkö
Rantanen Teppo, johtaja
Mölsä Petri, toimitusjohtaja, saapui 15:04, poistui 16:52
Kärkelä Tommi, hankepalvelupäällikkö, saapui 16:20, poistui 16:52
Hirvonen Panu, hankepäällikkö, saapui 16:53, poistui 16:59
Keisu Tero, hankepäällikkö, saapui 17:00, poistui 17:12

Poissa

Höyssä Matti, 1. varapuheenjohtaja
Liimola Anne
Nieminen Helena
Pursiainen Sirpa

Allekirjoitukset

Pekka Salmi
Puheenjohtaja

Hanna Sandström
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Maria Vuoristo

Mirja Salmijärvi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 25.4.2023 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Hanna Sandström, pöytäkirjanpitäjä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 43

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 kuntalain 99 §:n ja hallintosäännön 119 §:n mukaan Selman kokoustyötilalla ja Teams-kokouksella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 44

Pöytäkirjan tarkastus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Maria Vuoristo ja Mirja Salmijärvi (varalle Petri Siuro).

Perustelut

Pöytäkirja on tarkastettavana ja sähköisesti allekirjoitettavana viimeistään maanantaina 24.4.2023

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 45

Läsnäolo- ja puheoikeudet

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus tässä kokouksessa seuraavasti:

- § 46 toimitusjohtaja Petri Mölsä ja hankepalvelupäällikkö Tommi Kärkelä
- § 47 hankepäällikkö Panu Hirvonen
- § 48 hankepäällikkö Tero Keisu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 46

Ajankohtaiskatsaus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Merkitään tiedoksi.

Kokouskäsittely

Teija Hautanen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana. Toimitusjohtaja Petri Mölsä ja hankepalvelupäällikkö Tommi Kärkelä olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa ja he poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnan ajankohtaisiin asioihin:

- Tampereen Tilapalvelut Oy toiminnan esittely (Petri Mölsä)
- Hervannan vapaa-aikakeskuksen perusparannuksen kilpailutus, tilannekatsaus (Petri Mölsä, Tommi Kärkelä)
- Pyynikintie 2 perusparannushankkeen tilannekatsaus (Petri Mölsä, Tommi Kärkelä)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 47

Pispalan koulun perusparannuksen lopputilitys

TRE:3375/10.03.07/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja hankeinsinööri Panu Hirvonen, puh. 040 806
4055, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Pispalan koulun perusparannus -hankkeen lopputilitys hyväksytään.

Kokouskäsitely

Hankeinsinööri Panu Hirvonen oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Pispalan koulun perusparannus -hankkeen toteutussuunnitelma hyväksyttiin Tampereen kaupungin asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 13.5.2020.

Perusparannus kattoi koko rakennuksen rakennusteknisesti ulko- ja sisäpuolelta sekä talotekniikan osalta. Koulurakennuksessa on perusparannuksen jälkeen noin 260 oppilaspaikkaa ja 40 esiopetuspaikkaa. Henkilökuntaa on noin 28 työntekijää opetus- ja hallintotehtävissä. Lisäksi rakennuksessa peruskorjattiin keittiötilat Pirkanmaan Voimia Oy:lle. Rakennuksessa on huoneistoalaa yhteensä 3 192 hm² ja bruttoalaa yhteensä 4 143 brm².

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Forssi Oy (edelliseltä nimeltään Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy), joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. LVIA-suunnittelusta on vastannut Vahvacon Oy, sähkösuunnittelusta Karawatski Oy, rakennesuunnittelusta Sweco Rakennetekniikka Oy ja pihasuunnittelusta Ramboll Finland Oy.

Hankkeen rakennuttamisesta on vastannut Tampereen Tilapalvelut Oy. Kohteen projektipäällikkönä toimi Panu Hirvonen. Rakennustöiden valvojana toimi Jouni Huhtivuo, LVI-töiden valvojana Timo Koskela,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

sähkötöiden valvojana Tuukka Tuominen ja rakennusautomaatiotöiden valvojana Teppo Källi.

Rakennus- ja talotekniikkaurakat kilpailutettiin EU-hankintamenettelyn mukaisina avoimina hankintakyselyinä maaliskuussa 2020. Rakennustöistä vastasi päätoteuttajana Rakennus K. Karhu Oy, IV-töistä Ilmanvaihtotyöt A. Saarinen Oy, putkitöistä Näsin Vesijohtoliike Oy, sähkötöistä Epilän Sähkökone Oy ja rakennusautomaatiotöistä Fidelix Oy.

Rakennustyöt aloitettiin heinäkuussa 2020 ja alkuperäinen urakan valmistumisaika oli marraskuussa 2021. Purkamisen yhteydessä paljastuneiden heikossa kunnossa olleiden rakenteiden ja haitta-aineiden johdosta urakka-aikaa jouduttiin jatkamaan ja kohde valmistui heinäkuussa 2022. Koulun toiminta alkoi elokuun alussa 2022.

Hankkeelle oli kaupungin vuoden 2020 investointiohjelmassa hyväksytty 10 000 000 euron määräraha.

Hankkeen kustannusten nousu- ja toteutussuunnitelmamuutosten päivitys käsiteltiin ja hyväksyttiin asunto- ja kiinteistölautakunnassa 20.4.2022 ja sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 17.5.2022. Kaupunginvaltuusto hyväksyi vuoden 2022 lisätalousarviossa hankekohtaisen määrärahan nostamisen 12 200 000 euroon.

Toteutussuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio oli 9 978 359 euroa. Lopulliset toteutuskustannukset olivat yhteensä 12 199 943 euroa. Tämän lisäksi Pirkanmaan Voimia Oy:n keittiölaitteiden hankintakustannus oli 107 630 euroa.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Niko Suoniemi, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Ilpo Rantanen, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 19.4.2023 Pispalan koulu hankinta-arvoerittely

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 48

Tasanteen uuden päiväkodin toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

TRE:2097/10.03.07/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja hankepäällikkö 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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tasanteen uuden päiväkodin toteutussuunnitelma ja toteutussopimus hyväksytään.

Kokouskäsitely

Petri Rajala poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.
Hankepäällikkö Tero Keisu oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Tasanteen päiväkotit uudisrakennus -hankkeen hankesuunnitelma on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnassa 20.4.2022 sekä sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 13.4.2022. Toteutussuunnittelu on tehty hankesuunnitelman pohjalta.

Hanke käsittää yksikerroksisen, pääosin puurakenteisen päiväkotirakennuksen ja sen piharakennukset piha-alueineen, kalusteineen ja varusteineen täysin käyttökuntoon saatettuna. Uuden päiväkodin mitoitus on 140 lasta. Henkilökunnan määrä tulee olemaan noin 30 henkilöä. Uudisrakennukseen tehdään tilat myös Pirkanmaan Voimia Oy:lle. Lisäksi mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Tilatakomo Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. LVIA-suunnittelusta on vastannut Insinööritoimisto Erkki Leskinen Oy, sähkösuunnittelusta Sähkötekniikka Oy Kari Siren ja rakenne- ja akustiikkasuunnittelusta A-insinöörit Suunnittelu Oy.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hankkeen rakennuttamisesta vastaa Tampereen Tilapalvelut Oy ja projektipäällikkönä toimii hankepäällikkö Tero Keisu. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n kesken toteutussopimus (liite 3) osapuolten välisen palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa toukokuussa 2023 ja ne valmistuvat kesäkuussa 2024, joten tilat voidaan ottaa käyttöön elokuussa 2024. Piha-alueen työt tehdään loppuun kesän 2024 aikana.

Rakennus- ja talotekniikkaurakat kilpailutettiin avoimina hankintakyselyinä helmi-maaliskuussa 2023. Toteutuskustannusarvio on laadittu hinnaltaan halvimman hyväksytyjen urakkatarjousten perusteella. Toteutussuunnitelman hankinta-arvoerittely mukaisesti toteutuskustannukset ovat yhteensä 7 390 000 euroa. Hankesuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio oli yhteensä 8 070 000 euroa. Hankkeelle on vuoden 2023 talousarviossa varattu määrärahaa yhteensä 8 070 000 euroa. Suunnitelmien mukainen rakennuksen laajuus on 2 174 brm², jonka mukaan toteutuksen neliöhinnaksi tulee 3 399 € /brm².

Pirkanmaan Voimia Oy:n hankintaan kuuluvien keittiölaitteiden kustannus on yhteensä 132 500 euroa.

Tiedoksi

Petri Mölsä, Niko Suoniemi, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Elina Kalliohaka, Elli Rasimus, Anne Mäkinen, Elina Lahti, Jarmo Viljakka, tilapalvelut@tilapa.fi

Liitteet

- 1 Liite Akila 19.4.2023 Tasanteen päiväkotu uudisrakennus toteutussuunnitelma
- 2 Liite Akila 19.4.2023 Tasanteen päiväkotu uudisrakennus investointisopimus
- 3 Liite Akila 19.4.2023 Tasanteen päiväkotu uudisrakennus toteutussopimus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 49

Kuntalaisaloite Tampereen metsien puolesta

TRE:2611/11.01.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi hyväksyttiin toivomusponsi:

"Lautakunta edellyttää, että kaupunki selvittää omistamiensa metsäalueiden soiden ennallistamistarpeet."

Esittelijä: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Kuntalaisaloitteeseen annetaan päätöksen liitteenä oleva vastaus.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin vastauksessa mainittuihin toimenpiteisiin.

Kokouskäsitely

Mirja Salmijärvi teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen:
"Lautakunta edellyttää, että kaupunki selvittää omistamiensa metsäalueiden soiden ennallistamistarpeet."

Petri Siuro ja Pekka Salmi kannattivat Salmijärven ehdotusta.

Toivomusponsi hyväksyttiin yksimielisesti.

Perustelut

Tampereen kaupungille on jätetty 3.4.2021 kuntalaisaloite Tampereen metsien puolesta. Aloitteen saatteessa esitetään, että metsäelinympäristöjämme suojellaan käsittelemällä niitä mahdollisimman vähän ja rauhoittamalla kansallisen kaupunkipuistoalueen metsät kokonaan. Saatteessa todetaan, että näin kannamme oman vastuumme luontokadon estämisessä ja ilmastonmuutoksen hillinnässä.

Varsinaisessa kuntalaisaloitteessa esitetään, että kaupunki

1. luopuu kaikissa omistamissaan metsissä puuntuotannollisista kasvutavoitteista,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

2. luopuu omistamiensa metsien avohakkuista ja maan muokkauksesta siirtyen käyttämään ekologisesti kestäväää ja perinteistä avohakkuuvapaata jatkuvaa kasvatusta,
3. rajoittaa virkistysmetsissään metsänhoidolliset toimenpiteet minimiin. Harvennushakkuista tulee virkistysmetsissä luopua kokonaan, samoin uusien metsäteiden rakentamisesta ja vanhojen leventämisestä,
4. kehittää metsäalueidensa välille jatkuvasti puustoisena säilytettävän viherkäytävien verkoston, jolla huolehditaan ihmisten ja eläinten mahdollisuuksista siirtyä puustoiselta alueelta toiselle,
5. lopettaa soiden ja kosteikkojen ojituksen, ojien perkauksen ja täydennysojituksen sekä ennallistaa ojien täyttämällä jo ojitetut alueet,
6. nostaa metsien suojeluasteen Kansallisen biodiversiteettiohjelman mukaisesti 17 %:iin. Erityisesti arvokkaat biotoopit on rauhoitettava kokonaan ja
7. lopettaa metsien käyttämisen uudisrakentamiseen. Rakentamisen tulee vastedes tapahtua alueilla, jotka ovat jo käsitelty rakennusmaaksi. Lisärakentaminen voidaan toteuttaa tiivistämällä ja rakentamalla korkeita kerrostaloja. Uusiutuvaa luonnonvaraa puuta tulee käyttää enemmän rakentamisessa.

Kuntalaisaloitteeseen on laadittu päätöksen liitteenä oleva vastaus Tampereen kaupungin kiinteistötoimessa yhteistyössä ympäristönsuojelun ja yleiskaavoituksen kanssa. Vastauksessa on käsitelty aloitteen mukaisessa järjestyksessä siinä listatut seitsemän ehdotuskokonaisuutta.

Tiedoksi

kuntalaisaloitteen tekijä, Anne Tuominen, ympäristönsuojelu, yleiskaava

Liitteet

1 Liite Akila 19.4.2023 Kuntalaisaloite

2 Liite Akila 19.4.2023 Kuntalaisaloite, osallistujat Kuntalaisaloite.fi (Verkkajulkisuus rajoitettu)

3 Liite Akila 19.4.2023 Liite kuntalaisaloitteeseen, muut allekirjoittajat (Verkkajulkisuus rajoitettu)

4 Liite Akila 19.4.2023 Vastaus kuntalaisaloitteeseen Tampereen metsien puolesta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 50

Oikaisuvaatimus vuokrasuhteen uusimisesta

TRE:1089/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttivastaava 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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Vuokralaiselle on ollut vuokrattuna tontti 837-301-706-338. Tontin 837-301-706-338 pinta-ala on 756 m² ja asemakaavan mukainen /asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 292 k-m². Tontin vuosivuokra vuonna 2022 oli 461,36 euroa.

Vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy 30.4.2023. Vuokralainen on pyytänyt, että vuokrasuhde uusittaisiin.

Tontti 837-301-706-338 on voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukainen rekisteritontti, joten vuokrasuhteen uusimiselle ei ole estettä. Kiinteistöjohtajan päätöksellä 17.2.2023 § 249 tontin 837-301-706-338 vuokrasuhdetta päätettiin jatkaa uudella vuokrasopimuksella 1.5.2023 - 30.4.2083. Tontin elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistettiin 1.5.2023 alkaen 162,86 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 3284,82 euroa).

Tontin vuokralainen on jättänyt oikaisuvaatimuksen koskien kiinteistöjohtajan päätöstä. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusoikeus on virheellisesti tulkittu ja vuosivuokran tulisi olla vuoden 2018 arvion mukainen. Lisäksi pyydetään täsmennystä pääoma-arvon tarkistamisen indeksiehtoon ja vaaditaan sopimus pohjan korjaamista.

Omakotitonttien hinnoittelussa otetaan huomioon uusien tonttien hinnoittelu sekä aiemmin uusittujen sopimusten vuokrat. Määrittelyyn vaikuttavat tontin sijainti (etäisyys keskustasta) sekä tontin pinta-ala ja asemakaavan mukainen/asemakaavasta määritetty rakennusoikeus. Hinnoitteluun ei vaikuta yksittäisen tontin ominaisuudet esim. tontin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

maaperä (pehmeä, kostea, kallioinen, rinne tms.). Vuokrattavien tonttien vuosivuokra on 4 % tontin markkina-arvosta.

Vuoden 2018 arvio vuosivuokrasta ei ole vertailukelpoinen johtuen mm. ajasta, joka arviosta on kulunut, ja tarkistamattomasta rakennusoikeudesta. Kaupungin antamat arviot tulevaisuuden vuosivuokrasta ovat sitomattomia.

Rakennusoikeus tontilla on rakennusvalvontaviranomaisen tulkitsema asemakaavaan ja rakennusjärjestykseen perustuen. Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022-2025 mukaisesti asuntotontin vuokralaisella on oikeus hakea maanvuokran kohtuullistamista, jos rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 % ja vuokralainen esittää linjausten mukaiset perusteet vuokran kohtuullistamiselle.

Härmälän alueen hinnoittelussa on huomioitu, kuten muillakin alueilla, mm. aiempien vastaavien alueiden hinnoittelu, sekä seurattu kaupungin omien ja yksityisten markkinoiden tonttikauppoja. Eräänä esimerkkinä Ojalasta, joka on huomattavasti kauempana keskustasta, tontteja myytiin vuonna 2021 tarjousten perusteella 115 000 eurosta aina 145 000 euroon asti. Myös Härmälän lähialueilla tonttien hinnat ovat yksityisillä markkinoillakin viime vuosina olleet pääosin pitkälti yli 100 000 euroa.

Tontin uusi vuokra on määritelty kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022-2025 on sanottu, että asuntotonttien uusittavien maanvuokrasopimusten vuosivuokra on noin 80 prosenttia kaupungin määrittelemästä uusien tonttien markkina-arvoa vastaavasta vuosivuokrasta. Tontin arvoksi ennen tätä huomiointia on siis katsottu noin 102 656 euroa, mikä johtaisi vuosivuokraan noin 4 106 euroa. Voidaan katsoa, että mahdollisissa alueella tehtävissä tonttikaupoissa hintataso olisi korkeampi. Tampereella tonttien hinnat ovat pääosin reilusti yli 100 000 euroa.

Viitaten oikaisuvaatimuksen tekijän täsmennys- ja korjausehdotuksiin sekä uusittavien sopimusten maanvuokrasopimusmalli että pääoma-arvon tarkistus perustuvat hyväksytyihin asunto- ja maapolitiikan linjauksiin 2022-2025. Pääoma-arvon tarkistamisessa käytettävä Tilastokeskuksen Pirkanmaan asuntohintaindeksi on sittemmin korvautunut Tilastokeskuksen ylläpitämällä Pirkanmaan vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä. Tilastokeskuksen hintaindeksi-taulukko lisättiin kaupungin kotisivuille oikaisuvaatimuksen tekijän aloitteesta. Maanvuokrasopimusmalli löytyy kaupungin internetsivuilta, mistä on kerrottu lähetetyssä vuokrasuhteen uusimiskirjeessä. Oikaisuvaatimuksen tekijän kohdassa 3 esittämä Pirkanmaan asuntohintaindeksin lähtöarvo ja referenssivuosi (2020=100) lisätään sopimus pohjiin.

Lausunnot

Lakimies Patricia Nikko:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Oikaisuvaatimuksen tekijä, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Virpi Ekholm, Jori Alanko, Patricia Nikko, Kirsi Grönberg, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 19.4.2023 Oikaisuvaatimus

2 Liite Akila 19.4.2023 Kiinteistöjohtajan päätös 17.2.2023 § 249
(Verkkojulkisuus rajoitettu)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 51

Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8814 liittyvä maankäyttösopimus

TRE:1506/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, 0400 205 044 ja kehityspäällikkö Jani Kiiskilä, 050 350 3029, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Liitteenä oleva, kaupungin ja maanomistajan välinen asemakaavan muutosehdotukseen nro 8814 liittyvä, 3.4.2023 allekirjoitettu ehdollinen maankäyttösopimus hyväksytään.

Perustelut

Maanomistajan omistamalla tontilla 837-316-5523-12 on maanomistajan aloitteesta vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 8814. Kaava-asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä. Kaavan toteuttamiseen liittyvä maankäyttösopimus tulee olla hyväksyttynä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu asemakaavamuutoksella asuinpientalojen korttelialueesta (AO) asuin kerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR). Rakennusoikeuden määrä tontilla kasvaa. Sopimuksessa on huomioitu täydennysrakentamisen kannustimet.

Neuvottelujen pohjalta kiinteistötoimi on laatinut päätöksen liitteen mukaisen kaupungin ja maanomistajan välisen asemakaavan muutosehdotukseen nro 8814 liittyvän ehdollisen maankäyttösopimuksen.

Tiedoksi

Maanomistaja, Virpi Ekholm, Jani Kiiskilä, Heli Toukoniemi, Kirsi Grönberg, Anttila Anna-Kaisa, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 19.4.2023 Maankäyttösopimus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 52

Tontin 837-318-4419-1 vuokrasuhteen uusiminen

TRE:1394/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tampereen Aikuiskoulutussäätiölle (y-tunnus 0155651-0) vuokratun tontin 837-318-4419-1 vuokrasuhde uusitaan uudella vuokrasopimuksella 30 vuoden ajaksi (16.7.2023 – 15.7.2053).

Tontin 837-318-4419-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 4854,25 euroa vuodessa ja vuoden 2023 vuosivuokra on 104 900 euroa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Tampereen Aikuiskoulutussäätiölle on vuokrattu tontti 837-318-4419-1 osoitteesta Kurssikeskuksenkatu 11. Tontti on osa TAKK:n Nirvan kampusaluetta. Tontin pinta-ala on 23 284 m² ja voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus 15 200 k-m². Tontille on myönnetty yhdyskuntalautakunnan 1.2.2022 § 27 päätöksen mukainen poikkeamislupa, jossa tontin kokonaisrakennusoikeudeksi on sallittu 15 894 k-m².

Tontti on asemakaavassa osoitettu YO-merkinnällä (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Tontista ei ole peritty vuokraa vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti, kun tonttia käytetään pääasiassa opetustarkoituksiin.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 15.7.2023. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas uusimaan vuokrasuhteen.

Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin maapolitiikan linjauksia noudattaen. Linjausten mukaisesti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

uusia vuokravapauksia ei myönnetä,
joten vuokrasopimus uusittaessa aletaan tontista periä vuokraa.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin vuoden 2023 vuokraksi 104 900 euroa (pääoma-arvo 1 748 333 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4854,25 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 110 euron kerrosneliömetriarvoa ja 6 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2161 pistettä/v. 2022). Vuokra on määritetty myönnetyn poikkeamisluvan mukaisen kokonaisrakennusoikeuden perusteella. Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 30 vuodella 15.7.2053 asti.

Tiedoksi

Vuokralainen, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Virpi Ekholm

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 53

Asuntotontin 837-65-7048-7 (Hervanta) varaaminen Jatke Pirkanmaa Oy:lle, Mangrove Asumisoikeus Oy:lle ja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle

TRE:1960/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-65-7048-7 vahvistetaan vapaarahoitteen tuotannon (5 300 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4 316,52 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 93 280 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (2 900 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 529,85 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 33 060 euroa).

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 285 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 (440 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tontti 837-65-7048-7 varataan Jatke Pirkanmaa Oy:lle (Y-tunnus 2951086-4) (2900/8200), Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0211539-7) (2400/8200) ja Mangrove Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 3207659-5) (2900/8200) 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisoin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla enintään kuitenkin 30.4.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 3 887 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 1 387 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-65-7048-7 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2022-31.1.2023 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista kolme sijaitsee Haukiluomassa, yksi Hervannassa, yksi Koivistonkylässä, kaksi Lamminpäässä, yksi Niemenrannassa, neljä Ojalassa, yksi Olkahisissa ja kolme Tesomajärvellä.

Haun perusteella tontteja on tarkoitus luovuttaa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto.

Asuntojakaumatavoite on kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle. Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 55 hakemusta.

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

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hervannassa haettavana ollut tontti sijaitsee asemakaavamuutoksen nro 8603 mukaisella alueella, joka sijoittuu Hervannan pohjoisosaan Hervannan valtavyöhykkeen molemmin puolin seitsemän kilometriä Tampereen keskustasta etelään.

Tampereen kaupunki järjesti vuonna 2017 alueen suunnittelusta ideakilpailun, jonka perusteella osa alueen rakennusoikeudesta luovutetaan Hartela Länsi-Suomi Oy:lle tai sen osoittamille yhtiöille ja Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Setlementtiasunnot Oy:lle tai niiden osoittamille yhtiöille.

Haettavana ollut tontti sijoittuu kahden tontin muodostamaan kortteliin 7048, johon voi asuin- ja liikerakennusten lisäksi sijoittua huoltoasema.

Hervannan tontin hakijoiksi toivottiin vähintään kahden toteuttajan ryhmittymää; tontille tulee toteuttaa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa että asumisoikeusasuntoja.

Tonttiin 837-65-7048-7, Tieteenkatu 1, kohdistui 8 hakemusta, jotka olivat pääosin hakuohjeiden mukaisia; muutamassa ryhmittymässä ei ollut mukana asumisoikeustoimijaa. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista 1.5.2023 alkaen hankkeen suunnittelemista varten ryhmittymälle Jatke Pirkanmaa Oy, Mangrove Asumisoikeus Oy ja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy hankkeen suunnittelua varten. Hakemuksen mukaan tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja valtion pitkällä korkotuella sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ensisijaisesti opiskelijoille.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Kyseinen tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) oleva tontti, jonka pinta-ala on 3 708 m² ja rakennusoikeus 8 200 (Itot400) k-m². Tontille pitää kaavan mukaan rakentaa kuusi- ja seitsemänkerroksisia asuinrakennuksia.

Hakemuksen mukaan rakennusoikeus jakaantuu seuraavasti:

- omistusasuntoja 2 900 k-m²
- vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 2 400 k-m²
- pitkän korkotuen asumisoikeusasuntoja 2 900 k-m²

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus ja muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät tulisi vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käyttää 440 euron kerrosneliömetrihintaa.

Hervanta sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. kolmosvyöhykkeellä, joten asumisoikeustuotannon osalta hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n ko. vyöhykkeelle hyväksymää ja asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessaan 9.6.2022 § 180 (Akila 17.8.2022 § 115) vahvistamaa 285 euron kerrosneliömetrihintaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Näin ollen tontille saadaan tämänhetkinen vuosivuokra ja elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra seuraavasti:

| | Vuosivuokra/ euroa | Perusvuokra/ euroa | Pääoma-arvo/euroa |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Vapaarahoitteinen (5 300 k-m ²) | 93 280 | 4 316,52 | 2 332 000 |
| ARA, pitkä korkotuki (2900 k-m ²) | 33 060 | 1 529,85 | 826 500 |

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2161 pistettä /v. 2022). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-65-7048-7 tulisi varata Jatke Pirkanmaa Oy:lle (2900/8200), Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle (2400/8200) ja Mangrove Asumisoikeus Oy:lle (2900/8200) 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla, enintään kuitenkin 30.4.2025 asti. Mikäli tontti jaetaan varausaikana useammaksi tontiksi, niin varausaika päättyy vapaarahoitteisen tuotannon tonttien osalta viimeistään 30.4.2024 ja valtion tukeman tuotannon tontin osalta 30.4.2025. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 3 887 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuen tuotannon osalta 1 378 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoina, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 42 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Rasite

Tontin alueelle sijoittuu asemakaavan mukaisesti yleinen kevyen liikenteen väylä, jota kaupunki parhaillaan rakennuttaa. Tontin lohkomisen yhteydessä on kulkuyhteydestä perustettu rasite kaupungin hyväksi. Rasitteen rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa Tampereen kaupunki tarvitsemiltaan osilta.

Purettu rakennus ja pilaantunut maaperä

Kiinteistöllä on sijainnut huoltoasemarakennus, joka on purettu. Purkutöiden jälkeen kiinteistölle on mahdollisesti jäänyt purkamattomia maanalaisia rakenteita, jotka tulevan rakentajan on poistettava uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kustannuksellaan rakentamishankkeen yhteydessä.

Kiinteistöllä sijainneen jakeluaseman purkutöiden jälkeen alueen maaperä on tutkittu ja todettu, että kiinteistöllä ei ole pilaantunutta maata, joka aiheuttaisi kunnostustarpeen. Purkutöiden yhteydessä tehtyjen tutkimuksien ja kaava-alueen maaperätutkimuksien raportit oli esitetty hakuaineistoissa.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-65-7048-7 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä selvitys energiatehokkuudesta.

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 54

Asuntotontin 837-225-2077-17 (Lamminpää) varaaminen VRP Länsi-Suomi Oy:lle ja Kiinteistö Oy M2-Kodeille

TRE:2020/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-225-2077-17 vahvistetaan vapaarahoitteen tuotannon (2400 /6500 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 421,56 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 30 720 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (4100/6500 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 517,82 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 32 800 euroa).

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 200 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 (320 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tontti 837-225-2077-17 varataan VRP Länsi-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2691165-4) (2400/6500) ja Kiinteistö Oy M2-Kodeille (Y-tunnus 1839043-0) (4100/6500) 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla enintään kuitenkin 30.4.2025 asti.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 1 280 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 1 367 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-225-2077-17 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2022- 31.1.2023 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista kolme sijaitsee Haukiluomassa, yksi Hervannassa, yksi Koivistonkylässä, kaksi Lamminpäässä, yksi Niemenrannassa, neljä Ojalassa, yksi Olkahisissa ja kolme Tesomajärvellä.

Haun perusteella tontteja on tarkoitus luovuttaa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokrataso vastaava vuokra-asuntotuotanto.

Asuntojakaumatavoite on kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle. Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 55 hakemusta.

Tonttien 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.

Lamminpäässä haettavana olleet tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8585 alueella Länsi-Tampereella, Ylöjärven rajalla, Lamminpään asuntoalueen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

itäreunalla Paasikiventien länsipuolella. Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen Lamminpään Paasikiventien varteen, olemassa olevan pienen teollisuusalueen tilalle. Alue on pääosin yksityisen omistuksessa ja alkanut jo osin rakentumaan. Kaupungin omistuksessa alueella ovat nyt haussa olleet kaksi tonttia.

Lamminpään tonteista toiselle toivottiin hakijoiksi vähintään kahden toteuttajan ryhmiä. Tontille tulee toteuttaa sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Toinen Lamminpään tonteista oli haettavissa ensisijaisesti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Tonttiin 837-225-2077-17, Nauhatehtaanraitti 5/Suonsivunkatu 10, kohdistui 12 hakemusta. Muutamassa hakemuksessa hakijana oli vain vapaarahoitteinen tai kohtuuhintainen toimija. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista 1.5.2023 alkaen ryhmittymälle VRP Länsi-Suomi Oy ja Kiinteistö Oy M2-Kodit hankkeen suunnittelua varten. Hakemuksen mukaan tontille rakennetaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa pääosin omistusasuntotuotantona.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 4 337 m² ja rakennusoikeus 6 500+p150 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa kolme-kahdeksankerroksisia asuinrakennuksia.

VRP Länsi-Suomi Oy ja Kiinteistö Oy M2-Kodit ovat ilmoittaneet, että alustavan tarkastelun mukaan rakennusoikeus jakaantuu seuraavasti:

- vapaarahoitteista asuntotuotantoa 2 400 k-m²
- pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa 4 100 k-m²

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus ja muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät tulisi vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käyttää 320 euron kerrosneliömetrihintaa.

Lamminpää sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. nelosvyöhykkeellä, joten asumisoikeustuotannon osalta hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n ko. vyöhykkeelle asuinkerrostaloille hyväksymää ja asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessaan 9.11.2022 § 180 vahvistamaa 200 euron kerrosneliömetrihintaa.

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. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Näin ollen tontille saadaan tämänhetkinen vuosivuokra ja elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra seuraavasti:

| | Vuosivuokra/ euroa | Perusvuokra/ euroa | Pääoma-arvo/ euros |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vapaaarahoitteinen (2 400 k-m ²) | 30 720 | 1 421,56 | 768 000 |
| ARA, pitkä korkotuki/ (4 100 k-m ²) | 32 800 | 1 517,82 | 820 000 |

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2161 pistettä /v. 2022). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-225-2077-17 tulisi varata VRP Länsi-Suomi Oy: lle (2400/6500) ja Kiinteistö Oy M2-Kodeille (4100/6500) 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla, enintään kuitenkin 30.4.2025 asti. Mikäli tontti jaetaan varausaikana useammaksi tontiksi, niin varausaika päättyy vapaaarahoitteisen tuotannon tonttien osalta viimeistään 30.4.2024 ja valtion tukeman tuotannon tontin osalta 30.4.2025. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaaarahoitteisen tuotannon osalta 1 280 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuen tuotannon osalta 1 367 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

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 perheasuntoina, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 42 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Yhteisjärjestelysopimukset

Hakumateriaalin liitteenä olivat tekeillä olevat yhteisjärjestelysopimukset, joilla on sovittu asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä ja niihin läheisesti liittyvistä asioista. Marraskuun 2. päivänä 2022 päivätystä sopimuksesta on valmisteltu ainoastaan tekstiosia, liitteet ovat vasta tekeillä. Päivitetty sopimus liitteineen toimitetaan aikanaan tontin varaajalle.

Yhteisjärjestelysopimukset oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyvät tonttien 837-225-2077-17, 25 ja 38 vuokralaisille.

Rakentamisesta

Hakumateriaalin liitteenä oli Pohjola Rakennus Oy Suomen arvio yhtiön omistamien tonttien rakentamisaikataulusta.

Tontin 837-225-2077-17 rakentajan tulee järjestää väliaikainen ajoyhteys LPA-tontilleen 25 Suonsivunkadulta Nauhatehtaanraitin kokonaisuuden valmistumiseen ja käyttöön ottoon asti. Tonttien 17 ja 25 vuokralaisen tulee kokonaisuudessaan yhteensovittaa osuutensa rakentaminen Nauhatehtaanraitista, myös aikataulun osalta, muiden tonttien rakentamisen kanssa.

Pilaantuneen maaperän kunnostus

Asemakaavan 8585 alueella on tehty ympäristötekniisiä tutkimuksia ja kunnostuksia, jotka ovat vielä osittain käynnissä. Haettavia kiinteistöjä koskevat maaperän tilan tiedot tullaan toimittamaan tiedoksi ennen tonttien vuokraamista.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

LPA-tontti

Tontin autopaidat sijoittuvat tontille 837-225-2077-25, joka vuokrataan tontin 17 vuokralaiselle asuntotontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-225-2077-17 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä selvitys energiatehokkuudesta.

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 55

Asuntotontin 837-32-7789-1 (Ojala) varaaminen Sievi Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön /perustettavien yhtiöiden lukuun

TRE:1962/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-32-7789-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 451,18 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 31 360 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta tarkoituksenmukaisen, enintään 45 m²:n suuruisen alueen lähikeräysjärjestelmään perustuvan jätehuollon yhteiskeräyspaikaksi.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-32-7789-1 varataan Sievi Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2988128-6) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisoin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 30.4.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-32-7789-1 peritään vuokraa 1 307 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-32-7789-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2022- 31.1.2023 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista kolme sijaitsee Haukuluomassa, yksi Hervannassa, yksi Koivistonkylässä, kaksi Lamminpäässä, yksi Niemenrannassa, neljä Ojalassa, yksi Olkahisissa ja kolme Tesomajärvellä.

Haun perusteella tontteja on tarkoitus luovuttaa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto.

Asuntojakaumatavoite on kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle. Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 55 hakemusta.

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

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

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

Kaava-alueen ns. B-osasta on ollut tontteja haussa jo useammassa edellisessä tonttihaussa ja ne on varattu hakujen perusteella. Tässä haussa on haettavana neljä tonttia kaava-alueen ns. A-osasta.

Ojala on valittu yhdeksi kohdealueeksi, jolla Tampereella edistetään puurakentamista. Asemakaavassa edellytetään kaikkien kerrostalokorttelien rakennusten julkisivuissa käytettävän puuta. Lisäksi Mossin puistokadun eteläpuolella olevissa kortteleissa 7807-7810 rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia.

Ojalan tontteja oli mahdollista hakea sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tonttiin 837-32-7789-1, Mossinkaari 100/Ojalankatu 2, kohdistui 6 hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Sievi Asunnot Oy:lle 1.5.2023 alkaen hankkeen suunnittelua varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille omistusasuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, jonka pinta-ala on 6 597 m² ja asuinrakennusoikeus 2 800 k-m². Tontille pitää 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 31 360 euroa (pääoma-arvo 784 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 451,18 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 280 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2161 pistettä/v. 2022). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-32-7789-1 tulisi varata Sievi Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 30.4.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 307 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

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 perheasuntoina, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 42 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Taide

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

maisemasuunnitteluun. Taide voi olla integroituna rakennukseen tai se voi olla osa esim. pihasuunnitelmaa.

Hiilijalanjälki

Hakuvaiheessa oli kerrottu, että Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

Jätteiden lähikeräys

Ojalan alueelle toteutetaan uudentyyppinen jätteiden lähikeräysjärjestelmä. Keräyspisteille on tavoitteena saada täysi jätelajivalikoima. Keräyspisteet voivat olla yhteisiä eri taloyhtiöiden kesken. Asemakaavaan on merkitty pisteiden paikat ohjeellisenä, jotta niiden sijainti voidaan suunnitella tarkemmin jatkosuunnittelussa. Suunnittelusta tulee olla yhteydessä Pirkanmaan jätehuoltoon heti alkuvaiheessa.

Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta tarkoituksenmukaisen, enintään 45 m²:n suuruisen alueen lähikeräysjärjestelmään perustuvan jätehuollon yhteiskeräyspaikaksi.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-32-7789-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma, taide-ehdotus, selvitys energiatehokkuudesta sekä hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta.

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Liitteet

1 Liite Akila 19.4.2023 Hiilijalanjälkilaskenta ohjeistus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 56

Asuntotontin 837-32-7792-1 (Ojala) varaaminen Elämäni Kodit 40 Oy:lle

TRE:1986/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-32-7792-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 221,65 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 26 400 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. 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 (280 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta tarkoituksenmukaisen, enintään 45 m²:n suuruisen alueen lähikeräysjärjestelmään perustuvan jätehuollon yhteiskeräyspaikaksi.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-32-7792-1 varataan Elämäni Kodit 40 Oy:lle (Y-tunnus 3135666-7) 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

puolen vuoden jaksoilla enintään kuitenkin 30.4.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-32-7792-1 peritään vuokraa 1 100 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-32-7792-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2022- 31.1.2023 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista kolme sijaitsee Haukiluomassa, yksi Hervannassa, yksi Koivistonkylässä, kaksi Lamminpäässä, yksi Niemenrannassa, neljä Ojalassa, yksi Olkahisissa ja kolme Tesomajärvellä.

Haun perusteella tontteja on tarkoitus luovuttaa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto.

Asuntojakaumatavoite on kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle. Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 55 hakemusta.

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

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

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaava-alueen ns. B-osasta on ollut tontteja haussa jo useammassa edellisessä tonttihaussa ja ne on varattu hakujen perusteella. Tässä haussa on haettavana neljä tonttia kaava-alueen ns. A-osasta.

Ojala on valittu yhdeksi kohdealueeksi, jolla Tampereella edistetään puurakentamista. Asemakaavassa edellytetään kaikkien kerrostalokorttelien rakennusten julkisivuissa käytettävän puuta. Lisäksi Mossin puistokadun eteläpuolella olevissa kortteleissa 7807-7810 rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia.

Ojalan tontteja oli mahdollista hakea sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Tonttiin 837-32-7792-1, Lihtakatu 3/Luuvakatu 2, kohdistui kuusi hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Elämäni Kodit 40 Oy:lle 1.5.2023 alkaen hankkeen suunnittelua varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille valtion pitkän korkotuen asuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, jonka pinta-ala on 7 742 m² ja asuinrakennusoikeus 3 000 k-m². Tontille saa kaavan mukaan rakentaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Ojala sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. nelosvyöhykkeellä, joten tontin vuokran hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle hyväksymää 220 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 26 400 euroa (pääoma-arvo 660 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 221,65 euroa vuodessa. Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2161 pistettä /v. 2022). 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 (280 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tässä vaiheessa tontti 837-32-7792-1 tulisi varata Elämäni Kodit 40 Oy:lle 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.4.2025 asti. Viimeistään

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 100 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

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 perheasuntoina, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 42 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Hiilijalanjälki

Hakuvaiheessa oli kerrottu, että Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

Jätteiden lähikeräys

Ojalan alueelle toteutetaan uudentyyppinen jätteiden lähikeräysjärjestelmä. Keräyspisteille on tavoitteena saada täysi jätelajivalikoima. Keräyspisteet voivat olla yhteisiä eri taloyhtiöiden kesken. Asemakaavaan on merkitty pisteiden paikat ohjeellisenä, jotta niiden sijainti voidaan suunnitella tarkemmin jatkosuunnittelussa. Suunnittelusta tulee olla yhteydessä Pirkanmaan jätehuoltoon heti alkuvaiheessa.

Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta tarkoituksenmukaisen, enintään 45 m²:n suuruisen alueen lähikeräysjärjestelmään perustuvan jätehuollon yhteiskeräyspaikaksi.

Energiatohokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-32-7789-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma, selvitys energiatehokkuudesta sekä hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan
Jätehuolto Oy

Liitteet

1 Liite Akila 19.4.2023 Hiilijalanjälkilaskenta ohjeistus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 57

Asuntotontin 837-32-7793-1 (Ojala) varaaminen Pajala Länsi-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:1988/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-32-7793-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 813,97 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 39 200 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta tarkoituksenmukaisen, enintään 45 m²:n suuruisen alueen lähikeräysjärjestelmään perustuvan jätehuollon yhteiskeräyspaikaksi.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-32-7793-1 varataan Pajala Länsi-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 3142801-8) perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaika voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 30.4.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-32-7793-1 peritään vuokraa 1 633 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-32-7793-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2022- 31.1.2023 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista kolme sijaitsee Haukuluomassa, yksi Hervannassa, yksi Koivistonkylässä, kaksi Lamminpäässä, yksi Niemenrannassa, neljä Ojalassa, yksi Olkahisissa ja kolme Tesomajärvellä.

Haun perusteella tontteja on tarkoitus luovuttaa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokrataso vastaava vuokra-asuntotuotanto.

Asuntojakaumatavoite on kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle. Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 55 hakemusta.

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

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

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

Kaava-alueen ns. B-osasta on ollut tontteja haussa jo useammassa edellisessä tonttihaussa ja ne on varattu hakujen perusteella. Tässä haussa on haettavana neljä tonttia kaava-alueen ns. A-osasta.

Ojala on valittu yhdeksi kohdealueeksi, jolla Tampereella edistetään puurakentamista. Asemakaavassa edellytetään kaikkien kerrostalokorttelien rakennusten julkisivuissa käytettävän puuta. Lisäksi Mossin puistokadun eteläpuolella olevissa kortteleissa 7807-7810 rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia.

Ojalan tontteja oli mahdollista hakea sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tonttiin 837-32-7793-1, Luuvakatu 1, kohdistui neljä hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Pajala Länsi-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2023 alkaen hankkeen suunnittelua varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille vapaarahoitteista omistus/vuokra-asuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, jonka pinta-ala on 8 868 m² ja asuinrakennusoikeus 3 500 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään 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 39 200 euroa (pääoma-arvo 980 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 813,97 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 320 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2161 pistettä/v. 2022). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-32-7793-1 tulisi varata Pajala Länsi-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaika voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 30.4.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 633 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

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 perheasuntoina, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 42 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Hiilijalanjälki

Hakuvaiheessa oli kerrottu, että Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

Jätteiden lähikeräys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ojalan alueelle toteutetaan uudentyyppinen jätteiden lähikeräysjärjestelmä. Keräyspisteille on tavoitteena saada täysi jätelajivalikoima. Keräyspisteet voivat olla yhteisiä eri taloyhtiöiden kesken. Asemakaavaan on merkitty pisteiden paikat ohjeellisenä, jotta niiden sijainti voidaan suunnitella tarkemmin jatkosuunnittelussa. Suunnittelusta tulee olla yhteydessä Pirkanmaan jätehuoltoon heti alkuvaiheessa.

Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta tarkoituksenmukaisen, enintään 45 m²:n suuruisen alueen lähikeräysjärjestelmään perustuvan jätehuollon yhteiskeräyspaikaksi.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-32-7789-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma, selvitys energiatehokkuudesta sekä hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta.

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Liitteet

1 Liite Akila 19.4.2023 Hiilijalanjälkilaskenta ohjeistus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 58

Asuntotontin 837-32-7795-2 (Ojala) varaaminen Hietakoski Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:2021/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-32-7795-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 658,49 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 35 840 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta tarkoituksenmukaisen, enintään 45 m²:n suuruisen alueen lähikeräysjärjestelmään perustuvan jätehuollon yhteiskeräyspaikaksi.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-32-7795-2 varataan Hietakoski Oy:lle (Y-tunnus 3000614-7) perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 30.4.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-32-7795-2 peritään vuokraa 1 493 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-32-7795-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2022- 31.1.2023 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista kolme sijaitsee Haukuluomassa, yksi Hervannassa, yksi Koivistonkylässä, kaksi Lamminpäässä, yksi Niemenrannassa, neljä Ojalassa, yksi Olkahisissa ja kolme Tesomajärvellä.

Haun perusteella tontteja on tarkoitus luovuttaa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto.

Asuntojakaumatavoite on kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle. Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 55 hakemusta.

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

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

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

Kaava-alueen ns. B-osasta on ollut tontteja haussa jo useammassa edellisessä tonttihaussa ja ne on varattu hakujen perusteella. Tässä haussa on haettavana neljä tonttia kaava-alueen ns. A-osasta.

Ojala on valittu yhdeksi kohdealueeksi, jolla Tampereella edistetään puurakentamista. Asemakaavassa edellytetään kaikkien kerrostalokorttelien rakennusten julkisivuissa käytettävän puuta. Lisäksi Mossin puistokadun eteläpuolella olevissa kortteleissa 7807-7810 rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia.

Ojalan tontteja oli mahdollista hakea sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tonttiin 837-32-7795-2, leskuja 1 ja 2, kohdistui yhdeksän hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Hietakoski Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2023 alkaen hankkeen suunnittelua varten. Hakemuksessa oli mainittu hakijoina myös Mallirakennus Oy ja PJJ Rakennustekniikka Oy; varausta pyydettiin Hietakoski Oy:n nimiin. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille omistusasuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, jonka pinta-ala on 7 395 m² ja asuinrakennusoikeus 3 200 k-m². Tontille pitää 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 35 840 euroa (pääoma-arvo 896 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 658,49 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 280 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2161 pistettä/v. 2022). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-32-7795-2 tulisi varata Hietakoski Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 30.4.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 493 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

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 perheasuntoina, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 42 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Taide

Alueen pääkadun eli Mossin puistokadun varteen sijoittuville tonteille tulee sijoittaa taidetta. Taide parhaimmillaan toimii arkkitehtuurin kumppanina ja kyse voi olla perinteisemmistä veistoksista, maalauksista ja värisuunnitelmista erityismuotoiluihin rakennustuotteisiin tai

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

panostuksesta valaistukseen, perustason käsittelyyn ja viherympäristö- ja maisemasuunnitteluun. Taide voi olla integroituna rakennukseen tai se voi olla osa esim. pihasuunnitelmaa.

Hiilijalanjälki

Hakuvaiheessa oli kerrottu, että Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

Jätteiden lähikeräys

Ojalan alueelle toteutetaan uuden tyyppinen jätteiden lähikeräysjärjestelmä. Keräyspisteille on tavoitteena saada täysi jätelajivalikoima. Keräyspisteet voivat olla yhteisiä eri taloyhtiöiden kesken. Asemakaavaan on merkitty pisteiden paikat ohjeellisena, jotta niiden sijainti voidaan suunnitella tarkemmin jatkosuunnittelussa. Suunnittelusta tulee olla yhteydessä Pirkanmaan jätehuoltoon heti alkuvaiheessa.

Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta tarkoituksenmukaisen, enintään 45 m²:n suuruisen alueen lähikeräysjärjestelmään perustuvan jätehuollon yhteiskeräyspaikaksi.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-32-7795-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma, taide-ehdotus, selvitys energiatehokkuudesta sekä hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta.

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Liitteet

1 Liite Akila.19.4.2023 Hiilijalanjälkilaskenta ohjeistus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 59

Asuntotontin 837-243-3817-1 (Tesomajärvi) varaaminen Aura Rakennus Länsi-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:1989/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-243-3817-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 250,81 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 48 640 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-243-3817-1 varataan Aura Rakennus Länsi-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2960241-9) perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 30.4.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-243-3817-1 peritään vuokraa 2 027 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-243-3817-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2022- 31.1.2023 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista kolme sijaitsee Haukuluomassa, yksi Hervannassa, yksi Koivistonkylässä, kaksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Lamminpäässä, yksi Niemenrannassa, neljä Ojalassa, yksi Olkahisissa ja kolme Tesomajärvellä.

Haun perusteella tontteja on tarkoitus luovuttaa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokrataso vastaava vuokra-asuntotuotanto.

Asuntojakaumatavoite on kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle. Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 55 hakemusta.

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.

Tesomajärvellä haettavana olleet tontit sijaitsevat asemakaavamuutoksen nro 8733 alueella. Suunnittelualue käsittää entisen Tesoman koulun tontin sekä viheraluetta ja katualuetta.

Kaavamuutoksen tavoite oli suunnitella tontille monimuotoista, keskitehokasta kerrostaloasumista. Alueelle tavoitellaan kohtuuhintaista perheasumista. Kaavoitusprosessin aikana kohteesta järjestettiin korttelikilpailu, jonka voittaja on ollut mukana kaavan valmistelussa.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää alueelle kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas ja hallittu asuinrakennusten kokonaisuus. Tavoitteena oli kehittää omistusasuntotuotannon ratkaisuja, jotka voidaan toteuttaa laadukkaasti mutta kohtuullisin kustannuksin niin, että myös asuntojen myyntihinta pysyy edullisena. Tarkoituksena oli luoda asumisvaihtoehtoja, jotka ovat mahdollisimman monelle taloudellisesti saavutettavissa.

Kaavan ja siihen liittyneen tonttijaon perusteella alueelle on muodostunut neljä tonttia, joista yksi on varattu kilpailun voittajalle kohtuuhintaisen omistusasumisen toteuttamiseksi. Hakumateriaalissa oli kerrottu, että haussa olleista tonteista kaksi tullaan luovuttamaan omistusasuntotuotantoon ja yksi asumisoikeustuotantoon.

Tonttiin 837-243-3817-1, Raiskionkatu 7, kohdistui 13 hakemusta.

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Aura Rakennus Länsi-Suomi Oy:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

lle 1.5.2023 alkaen hankkeen suunnittelua varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille omistusasuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, jonka pinta-ala on 4 461 m² ja asuinrakennusoikeus 3 800 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään viisikerroksisia 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 48 640 euroa (pääoma-arvo 1 216 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 250,81 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 320 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2161 pistettä/v. 2022). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-243-3817-1 tulisi varata Aura Rakennus Länsi-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 30.4.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varusajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 2 027 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

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 perheasuntoina, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 42 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Energiätehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Purettu rakennus

Tonttien alueella on sijainnut koulurakennus, joka on purettu. Purkutöiden jälkeen alueelle on mahdollisesti jäänyt purkamattomia

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

maalaisia rakenteita, jotka tulevan rakentajan on poistettava uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kustannuksellaan rakentamishankkeen yhteydessä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-243-3817-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä selvitys energiatehokkuudesta.

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 60

Asuntotontin 837-243-3817-2 (Tesomajärvi) varaaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle

TRE:1961/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-243-3817-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 406,76 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 30 400 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. 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 (320 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-243-3817-2 varataan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9) 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla enintään kuitenkin 30.4.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Varausaikana tontista 837-243-3817-2 peritään vuokraa 1 267 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-243-3817-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2022- 31.1.2023 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista kolme sijaitsee Haukiluomassa, yksi Hervannassa, yksi Koivistonkylässä, kaksi Lamminpäässä, yksi Niemenrannassa, neljä Ojalassa, yksi Olkahisissa ja kolme Tesomajärvellä.

Haun perusteella tontteja on tarkoitus luovuttaa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokrataso vastaava vuokra-asuntotuotanto.

Asuntojakaumatavoite on kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle. Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 55 hakemusta.

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.

Tesomajärvellä haettavana olleet tontit sijaitsevat asemakaavamuutoksen nro 8733 alueella. Suunnittelualue käsittää entisen Tesoman koulun tontin sekä viheraluetta ja katualuetta.

Kaavamuutoksen tavoite oli suunnitella tontille monimuotoista, keskitehokasta kerrostaloasumista. Alueelle tavoitellaan kohtuuhintaista perheasumista. Kaavoitusprosessin aikana kohteesta järjestettiin korttelikilpailu, jonka voittaja on ollut mukana kaavan valmistelussa.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää alueelle kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas ja hallittu asuinrakennusten kokonaisuus. Tavoitteena oli kehittää omistusasuntotuotannon ratkaisuja, jotka

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

voidaan toteuttaa laadukkaasti mutta kohtuullisin kustannuksin niin, että myös asuntojen myyntihinta pysyy edullisena. Tarkoituksena oli luoda asumisvaihtoehtoja, jotka ovat mahdollisimman monelle taloudellisesti saavutettavissa.

Kaavan ja siihen liittyneen tonttijaon perusteella alueelle on muodostunut neljä tonttia, joista yksi on varattu kilpailun voittajalle kohtuuhintaisen omistusasumisen toteuttamiseksi. Hakumateriaalissa oli kerrottu, että haussa olleista tonteista kaksi tullaan luovuttamaan omistusasuntotuotantoon ja yksi asumisoikeustuotantoon.

Tonttiin 837-243-3817-2, Raiskionkatu 9, kohdistui 12 hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 1.5.2023 alkaen hankkeen suunnittelua varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille asumisoikeusasuntoja valtion pitkällä korkotuella.

Kyseinen tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, jonka pinta-ala on 4 829 m² ja asuinrakennusoikeus 3 800 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Tässä vaiheessa tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Tesomajärvi sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. nelosvyöhykkeellä, joten tontin vuokran hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 30 400 euroa (pääoma-arvo 760 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 406,76 euroa vuodessa. Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2161 pistettä /v. 2022). 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 tukeen, 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 (320 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tässä vaiheessa tontti 837-243-3817-2 tulisi varata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.4.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 267 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

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 perheasuntoina, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 42 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Purettu rakennus

Tonttien alueella on sijainnut koulurakennus, joka on purettu. Purkutöiden jälkeen alueelle on mahdollisesti jäänyt purkamattomia maanalaisia rakenteita, jotka tulevan rakentajan on poistettava uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kustannuksellaan rakentamishankkeen yhteydessä.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-243-3817-3 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä selvitys energiatehokkuudesta.

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 61

Asuntotontin 837-243-3817-3 (Tesomajärvi) varaaminen Previmek Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun

TRE:1990/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-243-3817-3 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 250,81 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 48 640 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-243-3817-3 varataan Previmek Oy:lle (Y-tunnus 3168161-1) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 30.4.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-243-3817-3 peritään vuokraa 2 027 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-243-3817-3 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2022- 31.1.2023 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista kolme sijaitsee Haukuluomassa, yksi Hervannassa, yksi Koivistonkylässä, kaksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Lamminpäässä, yksi Niemenrannassa, neljä Ojalassa, yksi Olkahisissa ja kolme Tesomajärvellä.

Haun perusteella tontteja on tarkoitus luovuttaa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto.

Asuntojakaumatavoite on kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle. Ojalassa tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 55 hakemusta.

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.

Tesomajärvellä haettavana olleet tontit sijaitsevat asemakaavamuutoksen nro 8733 alueella. Suunnittelualue käsittää entisen Tesoman koulun tontin sekä viheraluetta ja katualuetta.

Kaavamuutoksen tavoite oli suunnitella tontille monimuotoista, keskitehokasta kerrostaloasumista. Alueelle tavoitellaan kohtuuhintaista perheasumista. Kaavoitusprosessin aikana kohteesta järjestettiin korttelikilpailu, jonka voittaja on ollut mukana kaavan valmistelussa.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää alueelle kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas ja hallittu asuinrakennusten kokonaisuus. Tavoitteena oli kehittää omistusasuntotuotannon ratkaisuja, jotka voidaan toteuttaa laadukkaasti mutta kohtuullisin kustannuksin niin, että myös asuntojen myyntihinta pysyy edullisena. Tarkoituksena oli luoda asumisvaihtoehtoja, jotka ovat mahdollisimman monelle taloudellisesti saavutettavissa.

Kaavan ja siihen liittyneen tonttijaon perusteella alueelle on muodostunut neljä tonttia, joista yksi on varattu kilpailun voittajalle kohtuuhintaisen omistusasumisen toteuttamiseksi. Hakumateriaalissa oli kerrottu, että haussa olleista tonteista kaksi tullaan luovuttamaan omistusasuntotuotantoon ja yksi asumisoikeustuotantoon.

Tonttiin 837-243-3817-3, Raiskionkatu 11, kohdistui 13 hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Previmek Oy:lle 1.5.2023 alkaen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

hankkeen suunnittelua varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille omistusasuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, jonka pinta-ala on 4 640 m² ja asuinrakennusoikeus 3 800 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään viisikerroksisia 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 48 640 euroa (pääoma-arvo 1 216 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 250,81 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 320 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2161 pistettä/v. 2022). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-243-3817-3 tulisi varata Previmek Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 30.4.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varusajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 2 027 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

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 perheasuntoina, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 42 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Purettu rakennus

Tonttien alueella on sijainnut koulurakennus, joka on purettu. Purkutöiden jälkeen alueelle on mahdollisesti jäänyt purkamattomia maanalaisia rakenteita, jotka tulevan rakentajan on poistettava uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kustannuksellaan rakentamishankkeen yhteydessä.

Energiatohokkuus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-243-3817-3 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä selvitys energiatehokkuudesta.

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 62

Yritystontin 837-81-8301-3 varaaminen Nordic Ren-Gas Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:190/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus oli

Yritystontti 837-81-8301-3 varataan Nordic Ren-Gas Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, kuitenkin enintään 30.4.2024 asti.

Tontille 837-81-8301-3 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 783,80 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 38 547,92 euroa) ja vuokraajaksi 30 vuotta. Muuten vuokrauksessa noudatetaan liitteen vuokrasopimusluonnoksen mukaisia ehtoja. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan tekemään vuokrasopimusluonnokseen vähäisiä muutoksia.

Varausaikana tontista 837-81-8301-3 peritään vuokraa 1 600 euroa kuukaudessa.

Nordic Ren-Gas Oy valtuutetaan hakemaan hankkeelle tarvittavat viranomaisluvut varausaikana. Nordic Ren-Gas Oy vastaa kaikista lupaprosesseihin liittyvistä kustannuksista ja velvoitteista.

Perustelut

Nordic Ren-Gas Oy (y-tunnus 3222175-6) perustettavan yhtiön lukuun on pyytänyt saada varata yritystontin 837-81-8301-3 Tarasten alueelta osoitteesta Hyötyvoimankatu 9.

Tontti 837-81-8301-3:

- Pinta-ala 44 308 m²
- Rakennusoikeus 22 154 k-m²
- Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus TJ-1 (teollisuus-, varasto- ja jätteenkäsittelyrakennusten korttelialue)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Nordic Ren-Gas Oy suunnittelee Power-to-Gas -tuotantolaitosta Tampereelle. Hankkeen tavoitteena on rakentaa tuotantolaitos, joka tuottaa uusiutuvaa synteettistä metaania, vetyä ja hukkalämmöstä tuotettua kaukolämpöä. Laitos toimii osana puhtaiden P2X-kaasupolttoaineiden tuotanto- ja jakeluketjua raskaalle liikenteelle. Laitoksen suunniteltu sijaintipaikka on Tammervoima Oy:n Tarastenjärven voimalaitoksen välittömässä läheisyydessä, jolloin sijainti mahdollistaa hiilidioksidin toimituksen energiayhtiöltä sekä kaukolämpöintegraation. Hanketta on edistetty tiiviissä yhteistyössä Tampereen Sähkölaitoksen kanssa.

Tontille 837-81-8301-3 tulisi vahvistaa luovutusehdot maapolitiikan linjausten mukaisesti ja varata tontti Nordic Ren-Gas Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun hankkeen tarkempaa suunnittelua ja tarvittavia lupaprosesseja varten 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.4.2024 asti. Varausajan kuluessa tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät olisi tontin 837-81-8301-3 tämänhetkinen vuosivuokra 38 547,92 euroa (pääoma-arvo 642 500 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 1 783,80 euroa vuodessa.

Hinnoittelussa on käytetty 14,5 euron neliömetriarvoa ja kuuden prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2161 pistettä/v. 2022). Vuokra-ajan tulisi olla 30 vuotta.

Tiedoksi

Nordic Ren-Gas Oy, Tampereen Sähkölaitos, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, maanvuokrat

Liitteet

1 Liite Akila 19.4.2023 Vuokrasopimusluonnos 837-081-8301-0003

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 63

LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjoista ilmeneviä päätöksiä ei oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Perustelut

Lautakunnalle on saapunut seuraavat viranhaltijapäätökset:

Asuntorahoitussihteerin

§ 16 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 31.03.2023

§ 17 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Kotilinnasäätiö sr, 04.04.2023

§ 18 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 06.04.2023

Kiinteistöjohtaja

§ 390 Takojankadun kaatopaikan kunnostus sekä Lakalaivan kaatopaikan sulkeminen, 03.04.2023

§ 346 Lpa-tontin 837-325-6523-6 (Multisilta) vuokraaminen , 20.03.2023

§ 347 Tontin 837-4-4883-3 vuokrasuhteen uusiminen, 20.03.2023

§ 349 Omakotitontin 837-78-7328-16 varaaminen, 20.03.2023

§ 350 Omakotitontin 837-32-7790-4 varaaminen, 20.03.2023

§ 351 Omakotitontin 837-43-5741-6 varaaminen, 20.03.2023

§ 352 Omakotitontin 837-78-7332-13 vuokraaminen, 20.03.2023

§ 365 Omakotitontin 837-32-7791-3 varaaminen, 23.03.2023

§ 366 Tontin 837-325-6511-18 vuokrasuhteen uusiminen, 23.03.2023

§ 367 Tontin 837-306-5255-3 vuokrasuhteen uusiminen, 23.03.2023

§ 368 Omakotitontin 837-78-7328-1 vuokrasopimuksen purkaminen, 23.03.2023

§ 370 Omakotitontin 837-78-7331-26 varaaminen, 23.03.2023

§ 371 Tontin 837-301-724-184 vuokrasuhteen uusiminen, 23.03.2023

§ 372 Tontin 837-124-573-4 vuokrasuhteen uusiminen, 23.03.2023

§ 373 Valokuitunen Oy:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Viinikassa ja Nekalassa, 23.03.2023

§ 375 Omakotitontin 837-78-7331-24 varaaminen, 31.03.2023

§ 376 Tontin 837-43-5757-5 vuokrasuhteen uusiminen, 31.03.2023

§ 377 Tontin 837-40-5704-11 vuokrasuhteen uusiminen, 31.03.2023

§ 378 Omakotitontin 837-78-7332-12 vuokraaminen, 31.03.2023

§ 379 Tontin 837-40-5704-2 vuokrasuhteen uusiminen, 31.03.2023

§ 380 Tontin 837-301-713-328 vuokrasuhteen uusiminen, 31.03.2023

§ 381 Tontin 837-121-387-173 vuokrasuhteen uusiminen, 31.03.2023

§ 382 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-110-155-2 ja -34 sekä 110K, 31.03.2023

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- § 383 Yritystontin 837-65-7065-8 myynti, 31.03.2023
- § 384 Tontin 837-107-121-84 myynti, 31.03.2023
- § 385 Omakotitontin 837-43-5742-2 varaaminen, 31.03.2023
- § 386 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-264-7923-1-4,6-10 ja 14-15, 31.03.2023
- § 387 Tontin 837-40-5706-3 vuokrasuhteen uusiminen, 31.03.2023
- § 388 Tontin 837-40-5706-2 vuokrasuhteen uusiminen, 31.03.2023
- § 389 Asuntotonttien 837-327-7747-2 ja 3 (Vuores) varausaikojen jatkaminen, 03.04.2023
- § 394 Tontin 837-301-724-177 vuokrasuhteen uusiminen, 04.04.2023
- § 395 Tontin 837-301-724-176 vuokrasuhteen uusiminen, 04.04.2023
- § 396 Tontin 837-40-5704-8 vuokrasuhteen uusiminen, 04.04.2023
- § 397 Tontin 837-40-5706-4 vuokrasuhteen uusiminen, 04.04.2023
- § 398 Tontin 837-40-5706-7 vuokrasuhteen uusiminen, 04.04.2023
- § 402 Lupa Tampereen Infra Oy:lle Rukkamäenpuiston, Kohmanpuiston ja Piikahaan käyttämiseen laidunalueina, 05.04.2023
- § 405 Valokuitunen Oy:n aktiivilaitekaapin, jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Veisun ja Koivistonkylän kaupunginosassa, 13.04.2023
- § 406 Omakotitontin 837-78-7329-1 vuokraaminen, 13.04.2023
- § 407 Omakotitontin 837-78-7331-14 vuokraaminen, 13.04.2023
- § 408 Asuntotontin 837-32-7797-1 (Ojala) varausajan jatkaminen, 13.04.2023
- § 409 Asuntotontin 837-133-1851-10 (Kissanmaa) varausajan jatkaminen, 13.04.2023
- § 410 Omakotitontin 837-78-7329-9 vuokraaminen, 13.04.2023
- § 411 Telia Towers Finland Oy:lle vuokratun alueen 837-585-19-0-V0019 (Ruokomäenkatu) sopimuksen jatkaminen, 13.04.2023
- § 412 Telia Towers Finland Oy:lle vuokratun alueen 837-585-3-22-V0001 (Arvionkatu 9) sopimuksen jatkaminen, 13.04.2023
- § 413 Telia Towers Finland Oy:lle vuokratun alueen 837-585-3-23-V0002 (Haukisenraitti) sopimuksen jatkaminen, 13.04.2023
- § 414 Telia Towers Finland Oy:lle vuokratun alueen 837-124-9903-0-V0001 (Ahotie) sopimuksen jatkaminen, 13.04.2023
- § 415 Asuntotontin 837-37-5727-2 (Linnainmaa) pitkäaikaisen vuokrasopimuksen purkaminen, 13.04.2023
- § 416 Omakotitontin 837-78-7329-11 vuokraaminen, 13.04.2023
- § 418 Tontin 837-301-705-349 vuokrasuhteen uusiminen, 13.04.2023
- § 419 Tontin 837-301-729-1 vuokrasuhteen uusiminen, 13.04.2023
- § 420 Tontin 837-301-709-278 vuokrasuhteen uusiminen, 13.04.2023
- § 421 Omakotitontin 837-78-7331-26 varauspäätöksen purkaminen, 13.04.2023
- § 423 Omakotitontin 837-78-7332-11 vuokraaminen, 13.04.2023
- § 424 Asuntotontin 837-78-7322-1 (Hervantajärvi) vuokraaminen, 13.04.2023
- § 425 Asuntontin 837-327-7750-1 (Vuores) varausajan jatkaminen ja tontin 837-327-7750-2 vuokraaminen, 13.04.2023
- § 427 Frenckellin toimisto- ja teatteritilojen ehdollinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vuokrasopimusmuutos, 14.04.2023

§ 428 Alueen vuokraaminen Leijonaverkot Oy:lle yleiseltä alueelta Tammerkoski RN:O 1:0 (837-599-1-0) , 14.04.2023

§ 429 Tampereen kaupungin ja Leijonaverkot Oy:n välisen kustannusjakosopimuksen hyväksyminen, 14.04.2023

§ 430 Alueen vuokraaminen DNA Tower Finland Oy:lle yleiseltä alueelta Ikurin kaupunginosan puistot 237P (837-237-9903-0-V0013) , 17.04.2023

§ 431 Valokuitunen Oy:n aktiivilaitekaapin, jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Olkahisen kaupunginosassa, 17.04.2023

§ 432 Omakotitontin 837-78-7331-26 varaaminen, 17.04.2023

§ 433 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n avustaman asumisneuvonnan järjestäminen vuonna 2023, 17.04.2023

§ 434 Elisa Oyj:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Viinikan kaupunginosassa, 17.04.2023

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§50

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://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

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

Valituskirjelmä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 270 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. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§43, §44, §45, §46, §47, §49, §63

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.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§48, §51, §52, §53, §54, §55, §56, §57, §58, §59, §60, §61, §62

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
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

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 oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.