

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 92

Asuntotontin 837-119-833-21 (Kalevanharju) vuokraaminen Hartela Pirkanmaa Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:3557/10.00.03/2024

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: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-119-833-21 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 5 701,22 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 130 900 euroa), vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.9.2024 – 31.8.2084).

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-119-833-21 vuokrataan Hartela Pirkanmaa Oy:lle (Y-tunnus 3234325-1) perustettavan yhtiön lukuun.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Perustelut

Hartela Pirkanmaa Oy on pyytänyt saada vuokrata tontin 837-119-833-21 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.9.2024 alkaen.

Kyseinen tontti sijaitsee asemakaavamuutoksen nro 8656 alueella noin 2,5 km keskustasta itään Kalevanrinteen kaupunginosassa. Kaavamuutos koskee Kalevanrinteen kaupunginosan liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta olevia tontteja 837-119-833-3, 6, 8 ja 9, osoitteissa Takojankatu 2 - 10 sekä Takojankadun katualuetta ja Kalevanharjun puistoaluetta. Asemakaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa alueen muutos asumiselle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaava on laadittu tonttien vuokraoikeuksien haltijoiden aloitteesta yhdessä kaupungin kiinteistötoimen kanssa tehdyn yhteistyösopimuksen pohjalta.

Tontti 837-119-833-21 on muodostunut pääosin tontista 837-119-833-9, jonka vuokralaisena on Arkta Rakennus Oy:n omistama yhtiö Kiinteistö Oy Takojankadun tontit Oy. Kaavoituksen yhteydessä laaditun toteutusopimuksen mukaan kaavamuutoksella muodostuneet uudet tontit vuokrataan nykyisten tonttien vuokralaisille tai niiden osoittamille tahoille.

Toteutusopimuksessa on määritelty kustannusjako mm. maaperän puhdistamisesta sekä vesijohdon ja muuntamoiden siirrosta. Lisäksi sopimuksessa on sovittu aikataulu uuden kaavan mukaisten tonttien vuokraamiselle ja vanhojen maanvuokrasopimusten purkamiselle sekä määritelty asuntokokojakauma. Toteutusopimuksen mukaan tontin nykyinen vuokralainen sitoutuu ottamaan luovutuskirjaan ehdon siitä, että toteutusopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen sitoo myös luovutuksensaajaa.

Hartela Pirkanmaa Oy on saapuneen hakemuksen lisäksi esittänyt kauppakirjan, jolla yhtiö on ostanut tontin 837-119-833-21 mukaisen vuokraoikeuden Kiinteistö Oy Takojankadun tontit Oy:ltä.

Tontille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontti pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Hartela Pirkanmaa Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.9.2024 alkaen.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) korttelialuetta olevan tontin 837-119-833-21, Takojanaukio 2/Sarvijaakonkatu 6, pinta-ala on 1 483 m² ja rakennusoikeus 3 500(ltot130)+yht240 k-m².

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 130 900 euroa (pääoma-arvo 3 272 500 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 5 701,22 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 875 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023).

Kaavamuutoksella alueelle on asuinrakentamiseen osoitettujen tonttien lisäksi kaavoitettu AH-tontteja (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue), joiden vuokraamisesta ja hallinnoinnista asuintonttien vuokralaisten tulee keskenään sopia.

Asuntokokojakauma

AKR-tonteille rakennettavien asuntojen lukumäärästä, pois lukien kaupungille luovutettavat alueet, enintään 35 % saa olla yksiöitä. Vähintään 25 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

makuuhuoneen perheasuntoja. Yksioistä vähintään puolet (50 %) tulee olla pinta-alaltaan vähintään 30 m² ja perheasunnoista vähintään puolet (50 %) on oltava pinta-alaltaan yli 60 m². Asuntokokojakauman ja pinta-alojen toteutuminen pitää osoittaa tontinkäyttösuunnitelmien yhteydessä. Edellytetty asuntojakauma tulee toteutua asemakaavamuutoksessa nro 8656 osoitettujen kaavatonttien 10 ja 12 alueella erikseen.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai erityisryhmille rakennettavat asunnot. Asukasryhmän kohdentuminen opiskelijoihin tai muihin erityisryhmiin pitää osoittaa sopimuksin.

Maaperä

Vuokra-alue on kunnostettu Pirkanmaan ELY-keskuksen antaman päätöksen (PIRELY/18653/2020) mukaisesti.

Tontin vuokralaisen tulee esittää tontinkäyttösuunnitelma rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Asuntokokojakauman toteutuminen tarkistetaan tontinkäyttösuunnitelman esittämisen yhteydessä.

Tontin 837-119-833-9 vuokrasopimusta puretaan erillisellä kiinteistöjohtajan päätöksellä siltä osin kun siitä kuuluu nyt vuokrattavaan tonttiin 837-119-833-21.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Tiedoksi

Hartela Pirkanmaa Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 27.8.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 27.8.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
27.08.2024

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§92

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.