

Selvitys Muotialantie 36:n, tontin XXVI-646-2 siirrosta ja saatujen varojen käytöstä

TAMPEREEN KOTILINNASÄÄTIÖ

05.06.2017

Dno TRE: 4505/02.02.01/2017

Tampereen Kotilinnasäätiön tietoon on tullut Asunto Oy Nekalanpuistoon ja sen luovutukseen sekä Muotialantie 36:n tonttiin liittyvä epäselvyys, jonka vuoksi haluamme saattaa Tampereen kaupungille tiedoksi seuraavaa sekä tehdä vuokrasopimuksen 19. pykälään liittyvän hakemuksen.

Säätiön tarkoitus on edistää ja tukea eläkeläisten toimintaa ja ikääntyvien ihmisten omatoimiseen asumiseen ja asuinpalveluihin liittyvää toimintaa vuokraamalla asuntoja eläkeläisille ja ikääntyville ihmisille. Palveluasuntoihin ja tuetun asumisen yksiköihin valittavia lukuun ottamatta asukkaiden valinnassa otetaan huomioon vähintään avohuoltopalvelun turvin toimeentulevat hakijat.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö hankkii omistukseensa ja hallintaansa tontteja sekä asuin- ja palvelutiloja, sekä muita tiloja, joilla voidaan edistää ikäihmisten ja eläkeläisten asumispalveluita.

Säätiö voi myös ylläpitää palveluasuntoja ja keskuksia sekä vuokrata tiloja sosiaalista asuntolatoimintaa harjoittaville yhteisöille. Säätiö voi myös harjoittaa eläkeläisille ja ikääntyville ihmisille tarkoitettua muuta palvelutuotantoa.

Kotilinnasäätiön tärkein tehtävä on toteuttaa Tampereen kaupungin asuntopoliittista ohjelmaa tuottamalla esteettömiä vuokra-asuntoja ikäihmisille. Tampereen Kotilinnasäätiön asuntokantaan kuuluvat säätiön kiinteistöt, säätiön omistamat asunto-osakeyhtiöt ja palvelukeskukset.

Kotilinnasäätiön kehitysnäkökulmaan kuuluvat erilaiset kehitysohjelmat ja -hankkeet sekä erilaiset yhteistyökumppanit, jotka tukevat ikäihmisten asumista. Kotilinnasäätiö toimii itsekannattavuus-periaatteella, jossa vuokra- ja muut tulot käytetään toteuttamaan ikäihmisten esteetöntä asumista ja toteuttamaan Tampereen kaupungin asuntopoliittista tavoitteita.

Tällä hetkellä Tampereen Kotilinnasäätiön kiinteistökannassa on useita kiinteistöjä, joissa ikäihmisten esteetön asuminen ei toteudu. Sen vuoksi on erilaisia hankkeita yhteistyökumppanien kanssa, joissa kehitetään projekteja ja joissa toteutetaan säätiön strategian mukaisia toimintoja sekä samalla Tampereen kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita, joiden mukaisesti Kotilinnasäätiö on tuottanut kohtuuhintaista vuokra-asumista tuhansille tamperelaisille ikäihmisille.

Oma tuttu asuinympäristö synnyttää usein myös yhteisöllisyyttä, joka on korvaamatonta, kun tavoitteena on hyvä elämä. Ikäihmisten asuminen kotona tutuissa oloissa mahdollisimman pitkään on yhä voimakkaammin myös virallista, ääneen lausuttua yhteiskuntapolitiikkaa. Siinä Kotilinnasäätiön kaltaisella kokeneella toimijalla on merkittävä ja tärkeä rooli.

Merkittävä kaupungin asuntopoliittinen tavoite on ollut mahdollistaa ikäihmisten kotona asuminen mahdollisimman pitkään.

Yksi monista hankkeista on ollut Muotialantie 36:n, tontti XXVI-646-2 kehittäminen. Kyseinen tontti on jo yli 15 vuotta sitten luvattu Kotilinnasäätiölle, kaksikerroksien luhtitalojen rakentamista varten. Ko. tontti sijaitsee Kotilinnasäätiön jo olemassa olevan kiinteistön vieressä. Kaava ei anna mahdollisuutta toteuttaa ikäihmisten esteetöntä asumista ko. rakennuksissa. Siksi koko tontin tarkoitus ei palvele Kotilinnasäätiön strategiaa ja Tampereen kaupungin asuntopoliittista ohjelmaa.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimen kanssa aloitettiin kehittämään laajasti muita Kotilinnasäätiölle

soveltuvia tontteja. Mm. näihin kuuluvat Pappilanpuiston, Keinupuiston, Ranta-Tampellan, Sulkavuorenkadun tontit.

Muotialantie 36:n tontin osalta Kotilinnasäätiö on tehnyt kumppanuussopimuksen Lehto Groupin kanssa. Muotialantien tontin vuokrasopimuksen siirto kuuluu yhtenä asiana ko. kumppanuussopimukseen. Kotilinnasäätiön hallitus on omalta osaltaan tehnyt sille kuuluvat päätökset.

Ennen vuokrasopimuksen tekoa olemme esittäneet kaupungille suunnitelman, kuinka vuokrasopimuksen siirrosta saatavat varat tullaan käyttämään.

Kotilinnasäätiön perustama As. Oy Tampereen Nekalanpuisto on hakenut kaavan mukaisesti rakennuslupaa. Sen jälkeen on tehty päätös koko osakekannan myymisestä Lehto Groupiin kuuluvalla Rakennuskartio Oy:lle, joka liittyy edellä mainittuun kumppanuussopimukseen.

Varat jotka Kotilinnasäätiö kaupasta saa, käytetään olemassa olevien kiinteistöjen esteettömyyden poistamiseen, Tampereen kaupungin asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti.

Lisäksi on sovittu kiinteistötoimen kanssa, että Kotilinnasäätiö on velvoitettu purkamaan omalla kustannuksellaan Pappilanpuistossa, tontilla 21 olevan käytöstä poistetun lämpökeskuksen. Tämän jälkeen ko. tontti voidaan jakaa rakentamista varten, tämä hyödyttää sekä Tampereen kaupunkia että Tampereen Kotilinnasäätiötä, joka tulee rakentamaan ko. tontille lisää esteetöntä asumista ikäihmisille.

Saadut varat käytetään mm. seuraaviin projekteihin.

1. Tampereen kaupunki on aikanaan luovuttanut 162 asuntoa Kourutaltankatu 3:ssa, joista noin puolet ovat esteellisiä. Ko. kiinteistöön ollaan suunnittelemassa rakennemuutoksia, jotta esteellisyys saadaan poistettua.
2. Sulkavuorenkatu 2 tontin jatkokehitys on myös toteutettu Tampereen kaupungin toiveesta.

Muotialantie 36 tontin siirrosta saadut varat käytetään mm. edellä mainittujen kehittämishankkeiden Tampereen kaupungin ja Tampereen Kotilinnasäätiön yhteistyösopimuksen mukaan.

Kotilinnasäätiö ei jaa osinkoa tai voittoa, eikä kukaan saa sen toiminnasta taloudellista hyötyä.

Asunto Oy Tampereen Nekalanpuiston myynnistä saatua 1.150.000 e korvaussummaa tullaan käyttämään seuraaviin hankkeisiin:

- 1) Sulkavuoren Kotilinna perusrakennuksen suunnittelu 150.000 e, perusrakennuksen toteutus n. 6.000.000 e (87 asuntoa)
- 2) Sulkavuoren Kotilinna asemakaavan muutos ja lisärakennusoikeus, alueen kehitys (yhdessä pohjoispuolen tontin kanssa yhteistyössä Tampereen kiinteistötoimi ja kaavoitus) suunnittelu-/kaavamuuosvaihe 200.000 e, toteutusvaihe n. 3.000 kem2 n. 6.000.000 e
- 3) Pappilanpuiston alue Kourutaltankatu 4, tontti 21 jakaminen=>Kotilinnasäätiön 4.040 kem2, suunnittelu/hankevaiheen kustannukset 300.000 e, toteutusvaihe n. 9.000.000 e =>jaetusta tontista 21 jää rivitalo-/luhtitalotontti jolla rakennusoikeutta n. 800 kem2 kaupungin toimesta muille toimijoille vuokrattavaksi
- 4) Kourutaltankatu 4 tontilla 21 olleen vanhan käytöstä poistetun lämpökeskuksen purku Kotilinnasäätiön toimesta ja kustannuksella, kustannusarvio n. 50.000 e (ei sisällä ongelmajätteitä ja pilaantuneita maita ja niiden kuljetuksia ja käsittelyä)

- 5) Kirjavaisen Kotilinna Kourutaltankatu 3, jossa 162 asuntoa, puolet asunnoista esteellisiä, uusien läpikäytävien hissien rakentaminen (toisen puolen porrassyöky poistuu samalla) ja uuden rungon ulkopuolisen portaan rakentaminen=>talot saadaan esteettömiksi, kustannusarvio 1.500.000 e
- 6) Kirjavaisen Kotilinna Kourutaltankatu 3, jossa J-rapussa toimii Jussikoti, myös I-rapun tarvittavat muutokset ja vuokraus kaupungille erityisryhmäasuttamiseen. Hanke kehitteillä sote-puolen kanssa

Kiinteistötoimen edustajien kanssa käydyissä keskusteluissa on käynyt ilmi, että kuvaamamme prosessi on kulkenut epäsynkronissa kaupungin oman prosessin kanssa. Vuokrasopimus on tehty Kotilinnasäätiölle, eikä sitä ole siirretty Asunto Oy Tampereen Nekalanpuistolle, ennen kuin se on myyty Rakennuskartio Oy:lle. Tämä on johtanut siihen, että vuokrasopimuksen kohdan 19 mukainen lauseke sanktioineen täyttyy, kun vuokraoikeus on siirretty rakentamattomana eteenpäin. Tämän sanktion voi kaupunki vuokramiehen hakemuksesta erityisistä syistä jättää perimättä tai kohtuullistaa.

Tampereen Kotilinnasäätiö on Tampereen kaupunkikonserniin kuuluva tytäryhteisö, joka edellä esitetyllä tavalla toteuttaa Tampereen kaupungin asuntopolitiikkaa ja osaltaan on tärkeässä asemassa kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon takaamisessa erityisessä asemassa oleville henkilöille. Tampereen Kotilinnasäätiö käyttää tästäkin kaupasta syntyneet varat edellä kuvatulla tavalla kaupungin asuntopolitiikan toteuttamiseen ja hakeekin kaupungilta vuokrasopimuksen sanktion perimättä jättämistä tai kohtuullistamista.

Tampere 27.4.2017



Timo P. Nieminen
Hallituksen puheenjohtaja

Tampereen Kotilinnasäätiö sr



Atanas Aleksovski
Toiminnanjohtaja

Tampereen Kotilinnasäätiö sr