

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asuntotontin 837-264-7923-3 (Niemenranta) varaaminen YH-Antura Oy:lle
TRE:2285/10.00.03/2023

Lisätietoja päätöksestä

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Päätös

Tontti 837-264-7923-3 varataan YH-Antura Oy:lle (Y-tunnus 2354285-7) 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 maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-264-7923-3 peritään vuokraa 675 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-264-7923-3 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2022- 31.1.2023 tonttihaun, missä 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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.

Vuoden vaihteessa haettavana ollut tontti (837-264-7923-3) sijaitsee Niemenrannan ns. kolmosalueella. Asemakaavalla nro 8496 ja kahdella aiemmalla kaavalla entinen teollisuusalue on muutettu asuntoalueeksi.

Tontti oli haettavana kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon (aran pitkä /lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA- vuokrataso vastaava vuokra-asuntotuotanto). Tontti sijaitsee korttelissa, joka on pääosin yksityisen omistuksessa. Korttelin 7923 tonttien 1,2 ja 4 rakennukset ovat jo valmistuneet ja otettu käyttöön.

Tontti 837-264-7923-3, Niemenrannan puistokatu 6, kohdistui neljä hakemusta. Tontti tulisi varata 1.5.2023 alkaen YH-Antura Oy:lle hankkeen suunnittelua varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille vuokra-asuntotuotantoa valtion pitkällä korkotuella.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 1 221 m² ja asuinrakennusoikeus 1 600+yht100 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille on vahvistettu luovutusehdot asunto- ja kiinteistölautakunnan 23.10.2020 § 124 tekemällä päätöksellä. Tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 749,80 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 16 203 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään 217 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 (410 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tässä vaiheessa tontti 837-264-7923-3 tulisi varata YH-Antura Oy:lle 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 675 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.

Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset

Haettavana ollut tontti on ollut vuokrattuna, mutta vuokralainen luopui tontista. Vuokralainen on ollut osapuolena korttelin 7923 tonttien haltijoiden kesken laadituissa rasitesopimuksessa, jolla on sovittu kunnallistekniikan runkolinjoista, joka sisältää talous-, jätevesi- ja hulevesijohdot sekä runkolinjan poikkivedot. Lisäksi on laadittu ja yhteisjärjestelysopimus, jolla on sovittu asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä ja niihin läheisesti liittyvistä asioista. Sopimukset olivat hakumateriaalin liitteenä. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset, oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyvät tontin 837-264-7923-3 vuokrasopimuksen allekirjoituksella vuokralaiselle.

Tonttien 837-264-7923-2 ja 3 yhteinen autohalli

Edellä mainittujen rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten lisäksi tontin 3 haltija on ollut mukana tontin 2 vuokralaisen kanssa yhdessä sopimassa tonttien 2 ja 3 välisistä yhteisistä suunnitelmista, joista pääosa on koskenut yhteisen autohallin suunnitelmia ja toteutusta.

Tontti 2 on vuokrattu Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle (TVA). Rakennustyöt tontilla 2 aloitettiin 12/2021 ja työt valmistuivat 3/2023. Tontin 2 kanssa rakennettava autohalli voidaan ottaa käyttöön, kun tontilla 3 oleva autohalliosuus valmistuu.

Korttelin sisäpihan alla on kaikkien tonttien pysäköintipaikkoja. Yhteisjärjestelysopimusluonnoksen mukaisesti pysäköinti on jaettu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kahteen eri halliosuuteen, tonttien 1 ja 4 autopaikat ovat tonttien 1 ja 4 alueella ja tonttien 2 ja 3 autopaikat tonttien 2 ja 3 alueella. Autohalleilla on yhteinen sisäänajo ainoastaan tontin 4 kautta.

Yhteisjärjestelysopimuksessa on kirjaukset yhteisen sisäänajon rakentamis- ja ylläpitokustannusten jakoperusteista. Varsinaiset autohallien rakentamis- ja ylläpitokustannukset on sovittu siten, että tonttien 1 ja 4 haltijat vastaavat oman hallin kustannuksista ja tonttien 2 ja 3 haltijat oman hallin kustannuksista.

Tontin 2 haltija ja tontin 3 aikaisempi haltija ovat sopineet yhteisen autohallin osalta seuraavasti:

Suunnittelijat

Molemmilla tonteilla oli samat suunnittelijat ja sama ryhmä laati myös yhteisen autohallin suunnitelmat. Autohallin rakentaminen tonteille sisältyi molempien tonttien omiin rakennuslupiin.

Rakentamissuunnitelma

Tonttien 2 ja 3 haltijat sopivat hallin yhteisestä rakennuttamisesta. Autohallin rakentaminen sisällytettiin tontin 3 kokonaisurakkalaskentaan eritellyllä hinnalla. Tarkoitus oli, että tontin 3 urakoitsija rakentaa koko hallin asuinrakennuksen yhteydessä.

Kustannusten jako

Autohalliin suunniteltiin 25 autopaikkaa, jotka on sovittu jaettavaksi tonttien rakennusoikeuksien suhteessa. Tontin 2 rakennusoikeus on 2800 k-m² ja tontin 3 rakennusoikeus on 1600 k-m². Autopaikat jakautuvat hallissa siten, että tontille 2 autopaikkoja tulee 15 ja tontille 3 autopaikkoja tulee 10. Autohallin rakentamis- ja ylläpitokustannukset jaetaan samalla rakennusoikeuksien suhteella.

Rakentamisen tilanne, toukokuu 2023

Tontin 3 haltijan luopuessa tontista tontin 2 haltija joutui käynnistämään autohallin rakentamisen oman tontin osalle, jotta rakenteilla oleva hanke saatiin tehtyä urakkasopimuksen mukaisesti valmiiksi ja rakennus voitiin ottaa pelastusteineen asuinkäyttöön keväällä 2023. Yhteisen autohallin kantavat rakenteet (anturat, seinät, pilarit, palkit ja yläpinnan laatta vesieristeineen) on rakennettu hankkeen pääurakoitsijan toimesta tontin 2 osalle ja osittain rakenteita oli tehtävä myös tontille 3. Autohallin maanvaraiset lattiarakenteet on tarkoitus tehdä yhtenäisenä rakenteena vasta tontin 3 autohallin rakentamisen yhteydessä. Autohallin rakentaminen minimilaajuudessaan on tarkoittanut rakennusaluetta laajemmalle alueelle maanrakennustöitä tontilla 3. Tontin 2 haltijan näkemyksen mukaan autohalli rakennetaan edelleen yhteistyössä tontin 3 tulevan haltijan kanssa siten, että loppuosan toteutus tehdään tontin 3 rakentamisen yhteydessä. Tontin 3 autohallin ja pihakannen rakenteet tulee yhteensovittaa tontin 2 autohallin rakenteiden kanssa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Autohallin rakentamiskustannuksiin lasketaan yhteen tontin 2 haltijalle tulevat hallin rakentamiskustannukset (arvio n. 0,5 miljoonaa euroa sis alv 24%), tonteille 2 ja 3 tulevat kustannukset koko korttelin yhteisistä autohallikustannuksista ja hallin loppuosan rakentamiskustannukset. Kokonaiskustannus jaetaan alkuperäisen suunnitelman mukaan rakennusoikeuksien suhteessa.

Tontin 2 rakennushankkeen yhteydessä tontin 3 puolelle ulottuvasta rakentamisesta on sovittu kaupungin rakennusvalvonnan ja kiinteistötoimen kanssa.

Autohalliosuus tontille 2 on valmistunut pintarakenteineen keväällä 2023.

Tonttien 837-264-7923-2 ja 3 varaajan ja vuokralaisen tulee keskenään tarkemmin sopia yhteisen autohallin rakentamiseen liittyvistä asioista.

Pilaantuneen maaperän kunnostukset

Alueella on aikoinaan sijainnut Niemen saha ja sen lautatarhat vuosina 1889-1970. Alueella harjoitetun sahatoiminnan johdosta alueen maaperä on ollut paikoin pilaantunut. Alueella on toteutettu useita pilaantuneen maaperän puhdistustöitä vuosien 2008-2014 välillä. Kunnostukset on toteutettu Pirkanmaan ympäristökeskuksen (nyk. ELY-keskus) päätöksen PIR-2007-Y-151-114 mukaisesti. Hakumateriaaleissa oli esitetty kunnostuksiin liittyvät raportit.

Energiatehokkuus

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

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-264-7923-3 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää selvitys energiatehokkuudesta.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksi ajaksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on alle 200 000 euroa tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta tai palvelualueen johtaja on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, maanvuokrat, Heli Toukoniemi

Allekirjoitus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 2.5.2023
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 28.4.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere
28.04.2023

Maria-Liisa Tuominen
Toimistos sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 470

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.