

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 43

Asuntotontin 837-264-7922-1 (Niemenranta) varaaminen Marvea Kymppikodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:1286/10.00.03/2024

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: Heinämäki Anna-Kaisa, Johtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-264-7922-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 399,83 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 55 100 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-264-7922-1 varataan Marvea Kymppikodit Oy:lle (Y-tunnus 3423234-4) perustettavan yhtiön lukuun 1.4.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.9.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 31.3.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-264-7922-1 peritään vuokraa 2 296 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-264-7922-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

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

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 13.2.2023 – 2.2.2024 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 17 asuntotonttia, joista neljä sijaitsee Ikurissa, viisi Lahdesjärvellä, yksi Niemenrannassa, viisi Ojalassa, yksi Olkahisissa ja yksi Tesomajärvellä.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, mitkä tonteista olivat haettavissa vapaarahoitteiseen ja mitkä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto. Lahdesjärven tonttien hakijoiksi toivottiin konsortioita, joiden tuli liittää hakemuksen liitteeksi ns. energiatalo-konseptikuvaus.

Asuntojakaumatavoite oli kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 26 hakemusta. Kahteen Ikurin tonttiin ja neljään Lahdesjärven tonttiin ei kohdistunut yhtään 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.

Niemenrannan ns. kolmosalueella oli haettavana yksi tontti. Asemakaavalla nro 8496 ja kahdella aiemmalla kaavalla on entinen teollisuusalue muutettu asuntoalueeksi. Vesialueita lukuun ottamatta kaava-alue oli alun perin Metsä Board Oyj:n omistuksessa. YIT Suomi Oy (entinen YIT Rakennus Oy) on ollut Metsä Board Oyj:n yhteistyökumppani kaikissa eri kaavavaiheissa. Kaavamuutoksen yhteydessä käytyjen neuvottelujen ja sopimusten perusteella kaupungin omistukseen on tullut joitakin asuintontteja sekä yksi lähipalvelurakennusten korttelialuetta oleva tontti päiväkotia varten.

Tonttiin 837-264-7922-1 kohdistui neljä hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Marvea Kymppikodit Oy:lle 1.4.2024 alkaen hankkeen suunnittelua varten. Hakemuksen mukaan Marvea Kymppikodit Oy toteuttaa tontille vuokra-asuntoja valtion lyhyellä korkotuella.

Tontti 837-264-7922-1, Kehyskatu 7, on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 1 209 m² ja asuinrakennusoikeus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

2 700+yht200 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään seitsemänkerroksisia 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 55 100 euroa (pääoma-arvo 1 377 500 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 399,83 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 475 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-264-7922-1 tulisi varata Marvea Kymppikodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.4.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.9.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 31.3.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 2 296 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. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 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.

Yhteisjärjestelysopimus

Hakumateriaalin liitteenä oli YIT Suomi Oy:n (korttelin tonttien 3-5 haltijana, tonttien 8-10 omistajana sekä tonttien 6-7 rakentajana) laatima luonnos yhteisjärjestelysopimukseksi, jolla sovitaan autopaikoista, kulkuyhteyksien ja johtojen sijoittamisesta, leikki- ja oleskelualueista yms. Lisäksi liitteenä oli esitys kustannusten jaosta edellä mainittuun sopimukseen liittyen. Pysäköintihallipaikkojen hinnaksi YIT Suomi Oy on arvioinut 40 000 euroa/kpl ja kansipaikkojen hinnaksi 8 000 euroa/kpl.

Energiatehokkuus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Vuoden 2023 alusta yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Hiilijalanjälki

Tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-264-7922-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, minkä yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä hiilijalanjäljen laskenta.

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

Tiedoksi

Marvea Kymppikodit Oy/Aleksi Harmainen, A-Kruunu Oy/Leena Aho-Manninen, Elämäni Kodit 40 Oy/Tommi Peltola, TA-Yhtymä Oy/Ella Pihlainen, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite Akila 21.3.2024 Hiilijalanjäljenlaskentaohje TRE 2023

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 26.3.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 26.3.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
26.03.2024

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§43

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.