

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 76

Asuntotontin 837-129-1810-31 (Kaleva) varaaminen YH-Antura Oy:lle

TRE:2703/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-129-1810-31 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 074,97 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 40 960 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 320 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 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 (670 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen. Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta. Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-129-1810-31 varataan YH-Antura Oy:lle (y-tunnus 2354285-7) 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 31.10.2021 asti.

Varausaikana tontista 837-129-1810-31 peritään vuokraa 1 707 euroa kuukaudessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-129-1810-31 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 17.12.2020 - 5.2.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 14 asuntotonttia, joista yksi 108. kaupunginosasta (Särkänniemi), kolme Hervantajärveltä, yksi Härmälänrannasta, yksi Kalevasta, yksi Niemenrannasta, yksi Olkahisista sekä kuusi Vuoreksesta. Lisäksi haettavana oli tontit yksityisen palvelusetelipäiväkodin rakentamiseksi Ranta-Tampellasta ja Niemenrannasta.

Hervantajärven tonteista yksi oli haettavana valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon, 108. kaupunginosan tontti on haettavissa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja Kalevan tontti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Härmälänrannan tontti oli haettavissa siten, että tontille tulisi toteuttaa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa että valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Yhden Hervantajärven tontin ja Härmälänrannan tontin hakemuksen liitteenä tuli olla konseptikuvaus. Vuoreksessa Isokuusi IV:n alueella oli haettavana tontti, jonka luovutuksessa hakijan eduksi katsotaan sitoutuminen tontilla aiemmin järjestetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen toteuttamiseen.

Hakuaikana asuntotontteihin jätettiin 80 hakemusta. Osaan tonteista ei kohdistunut lainkaan hakemuksia tai niitä haki toimija, joka saa tässä haussa tontin toisaalta. Näin ollen kaikkia haettavana olleita tontteja ei esitetä tässä vaiheessa varattavaksi. Luovuttamatta jäävät tontit ovat haettavissa seuraavassa tonttihaussa tai siirtyvät jatkuvaan tonttihakuun.

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.

Tonttihaun ohjeissa oli kerrottu, että 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 asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

pinta-alaltaan vähintään 60 m²:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Kalevassa haettavana ollut tontti sijaitsee asemakaavan nro 8489 mukaisella alueella noin 3 km itään kaupungin keskustasta. Kaava-alue sijoittuu Sammonkadun ja Hervannan valtaväylän rajaamaan kolmioon, jonka sisään jäävät Iskun ja Tampere Areenan tontit, tontti 839-4 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheraluetta. Kaavamuuotos on tehty Tampereen kaupungin sekä alueen vuokralaisten aloitteesta ja kaavamuuoksen jälkeen muodostuneet tontit on jo vuokrattu lukuun ottamatta kahta kaupungin tontinluovutukseen jäänyttä tonttia.

Hakuohjeiden mukaan Kalevan tontti oli haettavana kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tonttiin kohdistui 26 hakemusta; osa hakijoista ilmoitti toteuttavansa hankkeen ARA:n pitkän korkotuen, osa lyhyen korkotuen tuotantona. Kaikissa hakemuksissa ei ollut mainittu rahoitusmuotoa.

Kiinteistötoimi esittää tontin 837-129-1810-31, Ylämummo 11 /Jäähallinkaari 16, varaamista YH-Antura Oy:lle (y-tunnus 2354285-7) 1.5.2021 alkaen hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 1 465 m² ja rakennusoikeus 3 200 k-m².

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnoinnittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään 20.11.2020 hyväksynyt tontilla käytettäväksi hinnaksi 320 euroa/k-m². Näin ollen tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 40 960 euroa (pääoma-arvo 1 024 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 074,97 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä /v. 2020).

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.

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

Vuokra- ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-129-1810-31 tulisi varata YH-Antura Oy:lle 1.5.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.10.2021 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 707 euroa kuukaudessa.

Korttelin 1810 tonttien vuokralaiset ovat laatineet yhteisjärjestelysopimusluonnoksen, jossa sovitaan mm. pysäköintilaitosten ja pihakannen rakentamisesta. Sopimusluonnos oli hakumateriaalin liitteenä.

Alueella on teetetty ympäristötekniinen tutkimus maaperän pilaantuneisuudesta. Raportti (Kalevan Isku ja Tampere Areena, Maaperän haitta-ainetutkimus ja puhdistustarpeen arviointi, Ramboll, 16.11.2017) oli hakumateriaalin liitteenä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-129-1810-31 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

Tiedoksi

hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 27.04.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös lähetetty sähköpostilla 28.04.2021

Muutoksenhakuviranomaisen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
28.04.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§76

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
Aleksis Kiven katu 14-16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

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

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.