

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 53

Asuntotontin 837-65-7048-7 (Hervanta) varaaminen Jatke Pirkanmaa Oy:lle, Mangrove Asumisoikeus Oy:lle ja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle

TRE:1960/10.00.03/2023

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-65-7048-7 vahvistetaan vapaarahoitteen tuotannon (5 300 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4 316,52 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 93 280 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (2 900 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 529,85 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 33 060 euroa).

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 285 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 (440 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tontti 837-65-7048-7 varataan Jatke Pirkanmaa Oy:lle (Y-tunnus 2951086-4) (2900/8200), Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0211539-7) (2400/8200) ja Mangrove Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 3207659-5) (2900/8200) 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisoin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla enintään kuitenkin 30.4.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 3 887 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 1 387 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-65-7048-7 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2022-31.1.2023 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 16 asuntotonttia, joista kolme sijaitsee Haukuluomassa, 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-vuokratasoa 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.

Tonttien 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hervannassa haettavana ollut tontti sijaitsee asemakaavamuutoksen nro 8603 mukaisella alueella, joka sijoittuu Hervannan pohjoisosaan Hervannan valtavyöhykkeen molemmin puolin seitsemän kilometriä Tampereen keskustasta etelään.

Tampereen kaupunki järjesti vuonna 2017 alueen suunnittelusta ideakilpailun, jonka perusteella osa alueen rakennusoikeudesta luovutetaan Hartela Länsi-Suomi Oy:lle tai sen osoittamille yhtiöille ja Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Settlementiasunnot Oy:lle tai niiden osoittamille yhtiöille.

Haettavana ollut tontti sijoittuu kahden tontin muodostamaan kortteliin 7048, johon voi asuin- ja liikerakennusten lisäksi sijoittua huoltoasema.

Hervannan tontin hakijoiksi toivottiin vähintään kahden toteuttajan ryhmittymää; tontille tulee toteuttaa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa että asumisoikeusasuntoja.

Tonttiin 837-65-7048-7, Tieteenkatu 1, kohdistui 8 hakemusta, jotka olivat pääosin hakuohjeiden mukaisia; muutamassa ryhmittymässä ei ollut mukana asumisoikeustoimijaa. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista 1.5.2023 alkaen hankkeen suunnittelemista varten ryhmittymälle Jatke Pirkanmaa Oy, Mangrove Asumisoikeus Oy ja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy hankkeen suunnittelua varten. Hakemuksen mukaan tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja valtion pitkällä korkotuella sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ensisijaisesti opiskelijoille.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Kyseinen tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) oleva tontti, jonka pinta-ala on 3 708 m² ja rakennusoikeus 8 200 (Itot400) k-m². Tontille pitää kaavan mukaan rakentaa kuusi- ja seitsemänkerroksisia asuinrakennuksia.

Hakemuksen mukaan rakennusoikeus jakaantuu seuraavasti:

- omistusasuntoja 2 900 k-m²
- vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 2 400 k-m²
- pitkän korkotuen asumisoikeusasuntoja 2 900 k-m²

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus ja muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät tulisi vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käyttää 440 euron kerrosneliömetrihintaa.

Hervanta sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. kolmosvyöhykkeellä, joten asumisoikeustuotannon osalta hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n ko. vyöhykkeelle hyväksymää ja asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessaan 9.6.2022 § 180 (Akila 17.8.2022 § 115) vahvistamaa 285 euron kerrosneliömetrihintaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Näin ollen tontille saadaan tämänhetkinen vuosivuokra ja elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra seuraavasti:

	Vuosivuokra/ euroa	Perusvuokra/ euroa	Pääoma-arvo/euroa
Vapaarahoitteinen (5 300 k-m ²)	93 280	4 316,52	2 332 000
ARA, pitkä korkotuki (2900 k-m ²)	33 060	1 529,85	826 500

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2161 pistettä /v. 2022). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-65-7048-7 tulisi varata Jatke Pirkanmaa Oy:lle (2900/8200), Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle (2400/8200) ja Mangrove Asumisoikeus Oy:lle (2900/8200) 1.5.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.10.2023 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla, enintään kuitenkin 30.4.2025 asti. Mikäli tontti jaetaan varausaikana useammaksi tontiksi, niin varausaika päättyy vapaarahoitteisen tuotannon tonttien osalta viimeistään 30.4.2024 ja valtion tukeman tuotannon tontin osalta 30.4.2025. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 3 887 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuen tuotannon osalta 1 378 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntolina, 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

Tontin alueelle sijoittuu asemakaavan mukaisesti yleinen kevyen liikenteen väylä, jota kaupunki parhaillaan rakennuttaa. Tontin lohkomisen yhteydessä on kulkuyhteydestä perustettu rasite kaupungin hyväksi. Rasitteen rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa Tampereen kaupunki tarvitsemiltaan osilta.

Purettu rakennus ja pilaantunut maaperä

Kiinteistöllä on sijainnut huoltoasemarakennus, joka on purettu. Purkutöiden jälkeen kiinteistölle on mahdollisesti jäänyt purkamattomia maanalaisia rakenteita, jotka tulevan rakentajan on poistettava uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kustannuksellaan rakentamishankkeen yhteydessä.

Kiinteistöllä sijainneen jakeluaseman purkutöiden jälkeen alueen maaperä on tutkittu ja todettu, että kiinteistöllä ei ole pilaantunutta maata, joka aiheuttaisi kunnostustarpeen. Purkutöiden yhteydessä tehtyjen tutkimuksien ja kaava-alueen maaperätutkimuksien raportit oli esitetty hakuaineistoissa.

Energiatehokkuus

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

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-65-7048-7 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä selvitys energiatehokkuudesta.

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 25.4.2023 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 28.4.2023

Muutoksenhakuviranomaisen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

28.04.2023

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§53

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.