

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 162

Asuntotontin 837-109-990-6 (Ranta-Tampella) varaaminen Virkkula Asumisoikeus Oy:lle

TRE:6644/10.00.03/2022

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: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-109-990-6 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 776,40 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 56 000 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 400 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 (950 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-109-990-6 varataan Virkkula Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 3194917-1) 1.11.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.4.2023 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla enintään kuitenkin 31.10.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Varausaikana tontista 837-109-990-6 peritään vuokraa 2 333 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-109-990-6 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 6.6. – 1.7.2022 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 10 asuntotonttia, joista yksi sijaitsee Kissanmaalla, neljä Ojalassa, yksi Ranta-Tampellassa ja neljä Vuoreksessa.

Ojalan tontteja oli mahdollista hakea sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto) asuntotuotantoon. Vuoreksen tontit olivat haettavissa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Ranta-Tampellan tontti oli haettavissa kohtuuhintaiseen tuotantoon. Kissanmaan tontti oli haettavissa omistusasuntotuotantoon. Lisäksi Kissanmaan tonttihakemuksen liitteenä tuli olla konseptitason suunnitelma siitä, miten tontille sijoitettavassa hankkeessa tullaan hyödyntämään kiertotalouden periaatteiden mukaisia rakennusosia tai -materiaaleja.

Ojalassa ja Kissanmaalla tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 57 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.

109. kaupunginosa (IX eli Ranta-Tampella) sijaitsee keskeisellä paikalla, Tampereen keskustan pohjoisreunalla, Näsijärven rannassa ja Tammerkosken suulla. Haettavana ollut tontti sijaitsee asemakaavan nro 8333 mukaisella alueella, jossa rantakadut ja asuintalojen keskelle rakennettava kanava siltoineen luovat omaleimaisen ja ainutlaatuisen kaupunkimaisen ilmeen. Järvenpuolen asunnoista on näkymiä Näsijärvelle ja eteläsuunnan asunnoista näkymä kanavalle. Tonttihaun

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

rakennukset tulevat sijaitsemaan näkyvällä paikalla Ranta-Tampellan kanavan rannassa, kanavan aurinkoisella puolella.

Tässä haussa oli haettavana tontti 837-109-990-6. Tontti oli haettavissa kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kyseisen korttelin muut tontit on luovutettu vuodenvaihteen 2017-2018 tonttihaun perusteella. Tontit olivat haettavina siten, että hakijoiksi toivottiin ryhmittymiä, joihin kuuluu esim. rakentaja, rakennuttaja, opiskelija-asuntosäätiö tms. Tavoitteena oli, että monipuolisen asuntotuotannon ja -jakauman lisäksi kohteissa kehitetään kaupunkiasumisen uusia konsepteja. Kortteli on jaettu tonteiksi varaajien suunnitelmien pohjalta. Ryhmittymästä, jonka suunnitelmien pohjalta on muodostettu tontit 837-109-990-4, 5 ja 6, on tontin 6 toteuttaja luopunut hankkeesta.

Tässä haussa tonttiin 837-109-990-6, Pumppuasemanraitti 5/Ranta-Tampellankatu 6, kohdistui 18 hakemusta. Tonttia haettiin pääosin vuokra-asuntotuotantoon (lyhyt tai pitkä korkotuki tai konsernin oma vapaarahoitteinen). Kuusikkoaho Oy haki tonttia toteuttaakseen tontille asumisoikeusasuntoja ikäihmisille. Alueella ei ole ennestään asumisoikeustuotantoa, joten kiinteistötoimi esittää tontin varaamista tähän tarkoitukseen. Tuotanto tukee myös alkuperäisen tonttihaun tavoitteita monipuolisesta asuntotuotannosta ja -jakaumasta sekä uusista kaupunkiasumisen konsepteista.

Kuusikkoaho Oy on pyytänyt tontin varaamista omistamansa Virkkula Asumisoikeus Oy:n nimiin. Tontti tulisi varata yhtiölle 1.11.2022 alkaen hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Hanke on tarkoitus toteuttaa valtion pitkällä korkotuella.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 1 100 m² ja rakennusoikeus 3 500 k-m².

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään 23.4.2018 hyväksynyt tontilla käytettäväksi hinnaksi 400 euroa/k-m². Näin ollen tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 56 000 euroa (pääoma-arvo 1 400 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 776,40 euroa. Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2017 pistettä /v. 2021). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Tässä vaiheessa tontti 837-109-990-6 tulisi varata Virkkula Asumisoikeus Oy:lle 1.11.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.4.2023 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla, enintään kuitenkin 31.10.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 2 333 euroa kuukaudessa.

Putkikeräys ja kaukokylmä

Alueelle on suunniteltu jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja kaukokylmä. Tontin vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennusten liittämistä verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä muita mahdollisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan mainittujen ehtojen voimassaolon ja sisällön. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat vuokralaiselle.

Jätteiden imukeräykseen tarkoitettulla putkijärjestelmällä on tarkoitus kerätä alueelta alipaineella neljää eri jätelajiketta keskitettyyn keräyspisteeseen. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän sekä siihen liittyvän toiminnan kokonaisuudessaan toteuttaa Ranta-Tampellan Putkikeräys Oy. Tähän liittyen tarkoituksena on, että alueen kiinteistöt tulevat putkiyhtiön osakkaiksi. Tontin vuokramies/ostaja on velvollinen lunastamaan putkiyhtiön osakkeita tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen sekä siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrimäärien suhteessa ja allekirjoittamaan putkiyhtiön sekä vuokramiehen väliset tarvittavat osakas- ja liityntäsopimukset sekä maksamaan liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Pysäköinti

Korttelin 990 toteuttajien on toteutettava pysäköinti yhteisesti. Pysäköinnistä on sovittava sopimuksin ennen rakennusluvan hakemista. Asemakaavan velvoittamat pysäköinnit eivät kaupungin selvityksen mukaan mahdu korttelin alueelle.

Kortteliin kohdistuu Tampereen kaupungin ja YIT:n välinen sopimus, jolla 23 autopaikkaa korttelista 990 tulee sijoittaa sopimuksen ehtojen mukaisesti kortteliin 992. Toteuttajien on mahdollista hakea poikkeusta asemakaavaan siten, että Pumppuasemanraitin aukion alle korttelien 990 ja 991 väliin voisi sijoittaa pysäköintiä. Jos kortteliin tuotetaan MAL3-sopimuksen mukaista kohtuuhintaista asumista, voi toimija hakea

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asemakaavan määrittelemästä pysäköintinormista poikkeamista siten, että pysäköinti toteutettaisiin "Pysäköinti osana kaupunkikehitystä 31.5.2016" mukaisella normilla.

Osalle korttelin tonteista on edellä olevan mukaisesti haettu ja myönnetty poikkeamislupa poiketa asemakaavan mukaisesta autopaikkavaatimuksesta. Myönnettyissä poikkeamisissa on huomioitu keskitetyn rakenteellisen pysäköinnin kevennys - 20%, yhteiskäyttöautokevennys sekä ARA-tuotanto.

Yhteisjärjestelysopimuksissa on huomioitu, että tontille 6 oli tarkoitus toteuttaa opiskelija-asumista. Tontille ei kuitenkaan ole haettu poikkeamaa asemakaavamääräyksistä. Tontin 6 tulevan rakentajan tulee neuvotella korttelin muiden rakentajien kanssa yhteisjärjestelysopimuksissa sovituista asioista ja mahdollisista muutoksista sekä hakea tarvittaessa poikkeamislupaa.

Yhteisjärjestelysopimukset

Korttelin tonttien 4-9 haltijat ovat laatineet useampia yhteisjärjestelysopimuksia, joista kahdessa on mukana tontti 6. Koko korttelia koskeva yhteisjärjestelysopimus on korttelin tonttien haltijoiden allekirjoittama ja kaupungin päätöksellään hyväksymä. Sopimus liitteineen löytyi hakumateriaalista. Tonttien 4-6 haltijat ovat lisäksi laatineet kyseisiä tontteja koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, jota on tontin haltijoiden allekirjoitusten jälkeen täydennetty. Viimeisin vielä allekirjoittamaton versio liitteineen oli hakumateriaalin liitteenä. Yhteisjärjestelysopimuksissa on sovittu mm. autopaikkojen sijoittamisesta, yhteiskäyttöautoista, jätehuollon järjestelyistä ja yhteistiloista (autohallin sähköpääkeskus, muuntamo, yhteispiha-alueet).

Maaperä

Tampereen kaupunki on kunnostanut alueen maaperän Pirkanmaan ELY-keskuksen antaman päätöksen (Dnro PIRELY/76/07.00/2012, 11.7.2014) ja siihen liittyvän muutospäätöksen (2.9.2016) mukaisesti. Tontinhakumateriaalissa oli esitetty tarkemmin alueen pilaantuneisuuteen liittyviä asioita (Ranta-Tampellan alueen pilaantuneet maat kortteli 990).

Muuta

Tontin alueelle sijoittuu kaavan mukainen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alue. Alueen rakentajan tulee se kustannuksellaan toteuttaa yleissuunnitelman mukaisesti ja hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä.

Alueen toteuttamiseksi on kaupunki yhdessä alueen rakentajien kanssa sopinut yhteisistä työmaajärjestelyistä ja niiden kustannusjaosta. Vuokralainen sitoutuu osallistumaan yhteistyöhön ja kustannuksiin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

osaltaan. Alueen rakentamisen edetessä muutokset järjestelyihin sovitaan yhdessä turvallisuuden ja työmaiden yhteensovittamisen kokouksissa.

Laaturyhmäkäsittely

Ennen rakennusluvan hakemista tontin varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta. Laaturyhmän hyväksynnästä laaditaan muistio, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin. Tontinkäyttösuunnitelmat on syytä toimittaa laaturyhmän käsiteltäväksi hyvissä ajoin, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 18.10.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 25.10.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
25.10.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§162

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 asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> 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.