

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asuntotontin 837-65-7048-7 (Hervanta) vuokraaminen
TRE:2954/10.00.03/2024

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

Asunto Oy Tampereen Hervannan Portti -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 3414018-3) (2900/8200), Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0211539-7) (2400/8200) ja Kiinteistö Oy Kissantassulle (Y-tunnus 2201318-7) (2900/8200) vuokrataan asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana tontti 837-65-7048-7, 60 vuoden ajaksi 1.6.2024 – 31.5.2084 siten, että elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on vapaarahoitteisen tuotannon (5300/8200 k-m²) osalta 4 316,52 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 99 107 euroa) ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (2900/8200 k-m²) osalta 1 529,85 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 35 125 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 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.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

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

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 19.4.2023 §:ssä 53 tekemällä päätöksellä on tontille 837-65-7048-7 vahvistettu luovutusehdot ja päätetty samalla varata tontti Jatke Pirkanmaa Oy:lle (2900/8200), Pirkan Opiskelija-asunnot Oy:lle (2400/8200) ja Mangrove Asumisoikeus Oy:lle (2900

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

/8200) 31.10.2023 asti. Varausaikaa on jatkettu kiinteistöjohtajan 27.10.2023 § 785 tekemällä päätöksellä huhtikuun 30. päivään 2024 asti. Varausaikaa on edelleen jatkettu kiinteistöjohtajan 6.5.2024 § 291 tekemällä päätöksellä 31.5.2024 asti, minkä lisäksi samassa päätöksessä on todettu, että Mangrove Asumisoikeus Oy:n tilalle varaajaksi on tullut Kiinteistö Oy Kissantassu.

Tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu vapaarahoitteisen tuotannon (5300 k-m²) osalta 4 316,52 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 99 107 euroa) ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (2 900 k-m²) osalta 1 529,85 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 35 125 euroa).

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 valtioneutokeen, 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.

Tontin varaajat ovat pyytäneet tontin vuokraamista siten, että vuokralaisina ovat Jatke Pirkanmaa Oy:n perustama yhtiö Asunto Oy Tampereen Hervannan Portti (2900/8200), Pirkan Opiskelija-asunnot Oy (2400/8200) ja Kiinteistö Oy Kissantassu ((2900/8200).

Tontinkäyttösuunnitelmat on esitetty kaupunkikuvatoimikunnassa, joten tontti voidaan vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.6.2024 alkaen.

Kyseinen tontti 837-65-7048-7, Tieteenkatu 4, on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) oleva tontti, jonka pinta-ala on 3 708 m² ja rakennusoikeus 8 200 (ltot400) k-m². Tontille pitää kaavan mukaan rakentaa kuusi- ja seitsemänkerroksisia asuinrakennuksia.

Rasite

Tontin alueelle sijoittuu asemakaavan mukaisesti yleinen kevyen liikenteen väylä. 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

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

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 21.3.2024 § 36 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksikin 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

Jatke Pirkanmaa Oy, Pirkan Opiskelija-asunnot Oy, Kiinteistö Oy Kissantassu, kestävä asuminen ja rakentaminen, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 28.6.2024
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 28.6.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere
28.06.2024

Maria-Liisa Tuominen
Toimistosihiteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 396

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.