

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 194

Asuntotonttien 837-122-652-6 ja 837-122-653-1 (Hatanpää) varaaminen NCC Suomi Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun ja TA-Asumisoikeus Oy:lle

TRE:5937/10.00.03/2021

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: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Tonteille 837-122-652-6 ja 837-122-653-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotut indeksilukua 100 vastaavat perusvuokrat seuraavasti:

Tontti 837-122-652-6:

Tuotanto	k-m ²	Perusvuokra/€	Vuosi- vuokra/€
vapaarahoitteinen	2700(lpa900)	3 556,23	70 200
valtion tukema	1100	780,14	15 400
pysäköinti	11650	1 770,52	34 950

Tontti 837-122-653-1:

Tuotanto	k-m ²	Perusvuokra/€	Vuosi- vuokra/€
vapaarahoitteinen	4900(lpa700)	6 453,90	127 400
valtion tukema	3400	2 411,35	47 600

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 350 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-122-652-6 varataan NCC Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1765514-2) perustettavien yhtiöiden lukuun (2700(lpa900)/3800) vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja (11650) pysäköintilaitoksen rakentamista varten ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) (1100/3800) valtion tukemaa asuntotuotantoa varten siten, että varausajan vuokra on

- vapaarahoitteisen tuotannon osalta 2 925 euroa kuukaudessa
- valtion tukeman tuotannon osalta 641 euroa kuukaudessa
- pysäköintiin osoitetun rakennusoikeuden 1 456 euroa kuukaudessa

Tontti 837-122-653-1 varataan NCC Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1765514-2) perustettavien yhtiöiden lukuun (4900/8300) vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) (3400/8300) valtion tukemaa asuntotuotantoa varten siten, että varausajan vuokra on

- vapaarahoitteisen tuotannon osalta 5 308 euroa kuukaudessa
- valtion tukeman pitkän korkotuen tuotannon osalta 1 983 euroa kuukaudessa.

Tontit 837-122-652-6 ja 837-122-653-1 varataan 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontit vuokrataan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, enintään kuitenkin 30.4.2022 asti.

Tonttien 837122-652-6 ja 837-122-653-1 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 19 asuntotonttia, joista viisi sijaitsee 122. kaupunginosassa (Hatanpää), neljä Hervantajärvellä, yksi Kalevassa, yksi Koivistonkylässä, yksi Santalahdessa, kuusi Ojalassa ja yksi Vuoreksessa.

Hatanpään tonttien hakijoiksi toivottiin vähintään kahden toteuttajan ryhmiä. Tonteille tulee toteuttaa sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa (aran pitkä/lyhyt korkotuki,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto). Lisäksi yhdelle tonteista tulee toteuttaa vaikeavammaisten asumista. KYYTSA-kaavamerkinnällä olevalla tontille tulee toteuttaa pysäköintiä sekä asuntotonttien että sairaalan tarpeisiin. Yhdelle tonteista tulee rakentaa pääosin puurakenteisia asuinrakennuksia. Osalle tonteista tuli hakemuksen lisäksi liittää kirjallinen konseptikuvaus.

Koivistonkylän tontti oli haettavissa ensisijaisesti osuuskunta- tai ryhmärakennuttamiseen. Hervantajärven ja Vuoreksen tontit olivat haettavana vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Ojalan ja Santalahden tontteja oli mahdollista hakea joko vapaarahoitteiseen tai kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kalevan tontti myydään tarjousten perusteella.

Hakuaikana jätettiin 117 hakemusta. Kalevan tonttiin kohdistui 14 tarjousta, joista yksi saapui hakuajan jälkeen.

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.

Hatanpäällä haussa olleet tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8578 mukaisella alueella, joka koskee Hatanpään niemellä sijaitsevaa Hatanpään sairaalaa, Hatanpään kartanoaluetta, puistoalueita sekä entistä kaupunginpuutarhan aluetta. Asemakaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa Hatanpään sairaalan laajentaminen, puistoalueiden kehittäminen sekä entisen kaupunginpuutarhan tontin käyttötarkoituksen muutos.

Asemakaavalla entinen kaupunginpuutarhan tontti on jaettu erillisiksi tonteiksi uutta asuinrakentamista ja pysäköintilaitosta varten.

Hakuohjeiden mukaan tontit 837-122-652-6 ja 837-122-653-1 luovutetaan samalle ryhmittymälle. Tontti 837-122-652-6 on kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja (KYYTSA-1). Tontti 837-122-653-1 on AL eli asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta oleva tontti. KYYTSA tontille toteutettava pysäköintilaitos palvelee nyt haussa olleiden kortteleiden 652 ja 653 lisäksi muuta Hatanpään

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

toimintaa. Hakuohjeissa oli kerrottu, että Tampereen kaupunki vuokraa 100 pysäköintipaikkaa läheisen sairaala-alueen henkilökunnan ja asiakkaiden käyttöön toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella alueen keskimääräisen vuokratason mukaiseen hintaan. Pysäköintipaikkojen tulee olla käytettävissä turvallisesti ympärivuorokautisesti ja osa paikoista tulee olla varustettu sähköauton latauspisteellä.

Hakemuksen liitteenä tuli olla kirjallinen konseptikuvaus, jossa esitetään arvio pysäköintipaikkojen määrästä sekä millaista tuotantoa tonteille on tarkoitus toteuttaa.

Tontteihin 837-122-652-6 ja 837-122-653-1 kohdistui kolme hakemusta, joissa oli hakuohjeiden mukaisesti haettu molempia tontteja ja ryhmittymässä oli mukana sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa toteuttava toimija. Osassa hakemuksista oli haettu vain toista tonteista ja/tai hakijalla ei ollut nimettyä kumppania.

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista ryhmittymälle, johon kuuluvat NCC Suomi Oy, Niam Oy, TA-Asumisoikeus Oy ja Aimo Park Finland Oy.

Hakemuksen mukaan NCC Suomi Oy ja Niam Oy toteuttavat tontille vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja TA-Asumisoikeus Oy pitkän korkotuen asumisoikeustuotantoa. Tavoitteena on, että Aimo Park Finland Oy on pysäköinnin toimija, jolta autopaikat lunastetaan tai vuokrataan.

Hakemuksen mukaan NCC:n toteuttamat kiinteistöt tulevat olemaan joutsenmerkittyjä. Kiinteistöt ovat ympäristöstävällisiä koko niiden elinkaaren ajan - rakennusvaiheesta materiaalien kierrätykseen asti. Molempien tonttien asuntojakauma on monipuolinen pääpainon kohdistuessa perheasuntoihin. Pysäköintihallin päälle toteutetaan asuinrakentamista.

Hakemuksen mukaan tonteille sijoitetaan kaavan mukaisesti liike- ja palvelutilaa. Viihtyisyyttä tonteille saadaan katto- ja sisäpihojen avulla. Yhteisöllisyyden muodostamiseksi kortteliin on tarkoitus toteuttaa asukkaiden yhteinen korttelitupa, jonka läheisyyteen sijoitetaan kierrätyspiste ja pesula. Lisäksi tutkitaan maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntämistä rakennusten lämmitykseen.

Tässä vaiheessa tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot ja varata tontit ryhmittymälle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti 1.11.2021 alkaen.

KYYTSA tontin 837-122-652-6 pinta-ala on 3 762 m² ja rakennusoikeus 3 800 (lpa900)+pys11650 k-m². AL-tontin 837-122-653-1 pinta-ala on 3 934 m² ja rakennusoikeus 8 300(lpa700) k-m².

Ryhmittymä on ilmoittanut erillisellä liitteellä rakennusoikeuden jakautumisen eri tuotantomuotoihin ja sen mukaan tontin 837-122-652-6

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asuntotuotannosta 2 700(lpa900) k-m² on vapaarahoitteista ja 1 100 k-m² valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Tontin 837-122-653-1 asuntotuotannosta 4 900(lpa700) k-m² on vapaarahoitteista ja 3 400 k-m² valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, että vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käytetään 650 euron kerrosneliömetrihintaa ja valtion pitkän korkotuen osalta 350 euron kerrosneliömetrihintaa. Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnoittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään (ARA-03.05-2021-52) 2.6.2021 hyväksynyt tontilla käytettävän hinnan.

Pysäköinnin osalta hinnoittelussa käytetään 50 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen tontille 837-122-652-6 saadaan elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra ja tämänhetkinen vuosivuokra seuraavasti:

Tuotanto	k-m ²	Perusvuokra/€	Vuosi- vuokra/€	Pääoma- arvo/€
vapaarahoitteinen	2700(lpa900)	3 556,23	70 200	1 755 000
valtion tukema	1100	780,14	15 400	385 000
pysäköinti	11650	1 770,52	34 950	582 500

Tontin 837-122-653-1 osalta vuokrat ovat seuraavanlaiset:

Tuotanto	k-m ²	Perusvuokra/€	Vuosi- vuokra/€	Pääoma- arvo/€
vapaarahoitteinen	4900(lpa700)	6 453,90	127 400	3 185 000
valtion tukema	3400	2 411,35	47 600	1 190 000

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

Vuokranmääräytymiskorko on asuinrakentamisen osalta neljä prosenttia ja pysäköinnin osalta kuusi prosenttia (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tässä vaiheessa tontit tulisi varata ryhmittymän toivomalla tavalla.

Tontti 837-122-652-6 varataan NCC Suomi Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun (2700(lpa900)/3800) vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja (11650) pysäköintilaitoksen rakentamista varten ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (1100 /3800) valtion tukemaa asuntotuotantoa varten siten, että varausajan vuokra on

- vapaarahoitteisen tuotannon osalta 2 925 euroa kuukaudessa
- valtion tukeman tuotannon osalta 641 euroa kuukaudessa
- pysäköintiin osoitetun rakennusoikeuden 1 456 euroa kuukaudessa.

Tontti 837-122-653-1 varataan NCC Suomi Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun (4900/8300) vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (3400/8300) valtion tukemaa asuntotuotantoa varten siten, että varausajan vuokra on

- vapaarahoitteisen tuotannon osalta 5 308 euroa kuukaudessa
- valtion tukeman pitkän korkotuen tuotannon osalta 1 983 euroa kuukaudessa.

Tontit varataan 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.4.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tonteista tehdään pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Varausajalta perittävä vuokra on puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta.

Kaavan ja hakuohjeiden mukaisesti kortteleiden 652 ja 653 pysäköintipaikat tulee sijoittaa KYYTSA-tontille 837-122-652-6 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen, jonka rakentamisesta ja autopaikkojen jakautumisesta tonttien 837-122-652-6 ja 7 sekä 837-122-653-1, 2 ja 3 vuokralaisten tulee yhteisesti sopia. Tontilla 653-1 voi olla myös oma pysäköintiratkaisu kannen alaisena.

Haussa olleiden tonttien toteuttajien tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, jossa valitaan pysäköintiratkaisu, ja yleispiirteinen pihasuunnitelma sekä näiden jälkeen tontinkäyttösuunnitelma.

Tontinkäyttösuunnitelmien hyväksyntä laaturyhmässä on edellytyksenä tontinluovutukselle.

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 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista

Alueelle on tehty pilaantuneen maaperän tutkimukset. Tutkimusraportti (Hatanpään ak 8578 kaava-alueen maaperä- ja pohjavesitutkimukset 2020-2021, 15.4.2021, Ramboll) on liitetty tonttien hakumateriaaliin. Alueella on todettu osittain kohonneita haitta-ainepitoisuuksia maaperässä. Vuokranantaja vastaa pilaantuneen maaperän aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista viranomaisen vaatimaan puhdistustasoon saakka. Mahdollisesti tarvittavat kunnostukset tullaan tekemään vuokralaisen toimesta tontin maanrakentamisen yhteydessä.

Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on kaikista maaperän kunnostukseen liittyvistä toimista sovittava hyvissä ajoin vuokranantajan kanssa.

Alueella olevat rakennukset ja rakennelmat puretaan vuoden 2021 aikana. Tonteilla olevat pysäköintipaikat poistuvat käytöstä 28.2.2022 mennessä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 2.11.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 2.11.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
02.11.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§194

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.