

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 14

Asuntotontin 837-122-653-1 (Hatanpää) vuokraaminen

TRE:331/10.00.03/2025

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: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Tällä päätöksellä kumotaan asunto- ja kiinteistölautakunnan tekemä päätös 27.10.2021 § 194 ja kiinteistöjohtajan 12.1.2024 § 16 tekemä päätös.

Tontille 837-122-653-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotut indeksilukua 100 vastaavat perusvuokrat seuraavasti:

Tuotanto	Rakennus- oikeus/k-m ²	Perus- vuokra/ €	Vuosi- vuokra/ €	Pääoma- arvo/€
asuminen, vapaarahoitteinen	3 250	4 274,83	98 150	2 453 750
asuminen, valtion pitkä korkotuki	4 917	3 486,41	80 048	2 001 219
liike- ja palvelutila, vapaarahoitteinen	133	174,91	4 016	100 415

Valtion pitkän korkotuen asuntotuotannon (4 917 k-m²) osalta hinnoittelu perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hinnoitteluun (407 e/k-m²). 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

valtioneuvoston päätös (2012/21/EU, EUVL /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 (755 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 1.1.2025 – 30.11.2083.

Tontti 837-122-653-1 vuokrataan Asunto Oy Hatanpään Boijenkatu 1, Tampere -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 3490220-5) (3 250/8300) ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) (4917/8300) sekä TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) (133/8300) perustettavan yhtiön lukuun (133/8300).

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

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

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana viisi tonttia 122. kaupunginosasta (Hatanpää). Tonttien hakijoiksi toivottiin vähintään kahden toteuttajan ryhmiä. Tonteille tuli toteuttaa sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto).

Hakuohjeissa oli kerrottu, että 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. Hakuohjeiden mukaan KYYTSA-tontille toteutettava pysäköintilaitos palvelee haussa olleiden kortteleiden 652 ja 653 lisäksi muuta Hatanpään 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. Hakemuksen liitteenä tuli olla kirjallinen konseptikuvaus, jossa esitetään arvio pysäköintipaikkojen määrästä sekä millaista tuotantoa tonteille on tarkoitus toteuttaa.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 27.10.2021 § 194 tekemällä päätöksellä on tonteille 837-122-652-6 ja 653-1 vahvistettu luovutusehdot ja päätetty varata tontit 30.4.2022 asti NCC Suomi Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja pysäköintilaitoksen rakentamista varten ja TA-Asumisoikeus Oy:lle valtion tukemaa asuntotuotantoa varten. Varausta on sittemmin jatkettu kiinteistöjohtajan tekemillä päätöksillä 31.10.2023 asti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kiinteistöjohtajan päätöksellä 12.1.2024 § 16 tontti päätettiin vuokrata NCC Suomi Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun ja TA-Asumisoikeus Oy:lle 1.11.2023 alkaen. Päätöksenteon jälkeen NCC Suomi Oy vetäytyi hankkeesta.

Alueen kolmesta muusta tontista (837-122-652-7, 653-2 ja 3) tehtiin niin ikään vuokrauspäätökset ja yhtä lukuun ottamatta vuokralaiset ovat allekirjoittaneet vuokrasopimukset.

Tonteilla ei ole kuitenkaan voitu aloittaa rakentamista, koska alueen pysäköinti sijoittuu tontille 6, jonka toinen varaaja luopui.

Alueen rakentajille annettiin mahdollisuus neuvotella keskenään pysäköinnin uudelleen toteuttamisesta sekä tonttien 652-6 ja 653-1 vuokraamisesta.

Vuoden 2024 aikana käytiin useita neuvotteluita, joihin alueen toimijoiden ja kaupungin lisäksi osallistui Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha), jonka tarpeisiin hakumateriaalissa alun perin kaupungin käyttöön tarkoitettujen 100 autopaikan piti soteuudistuksen myötä tulla. Syksyn 2024 aikana Pirha ilmoitti, ettei heillä ole tarvetta autopaikoille. Näin ollen toimijoiden piti jälleen suunnitella uudestaan pysäköinnin toteuttaminen.

Loppuvuodesta 2024 toimijat esittivät kaupungille hyväksyttävän ratkaisun pysäköinnin toteuttamiseksi ja tonttien 837-122-652-6 ja 653-1 vuokraamiseksi.

Tammikuun 13. päivä 2025 päivätyllä hakemuksella Rakennusliike Lapti Oy ja TA-Asumisoikeus Oy ovat pyytäneet saada vuokrata tontin 837-122-653-1. Rakennusliike Lapti Oy:n perustama Asunto Oy Hatanpään Boijenkatu 1, Tampere (3 250/8300) toteuttaisi tontille vapaarahoitteista asuntotuotantoa (3 250 k-m²). TA-Asumisoikeus Oy toteuttaisi valtion pitkän korkotuen asuntotuotantoa (4 917 k-m²) ja perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteista liike- ja palvelutilaa (133 k-m²).

Toimijat hakevat poikkeamista kaavasta liiketiloihin osoitetun rakennusoikeuden (700 k-m²) käyttämiseksi pääosin asuinrakentamiseen.

Tontille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontti hakemuksen mukaisesti 1.1.2025 alkaen.

Tontin 837-122- 653- 1, Boijenkatu 1, pinta- ala on 3 934 m² ja rakennusoikeus 8 300 (lpa700) k-m².

Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnottelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään (ARA-03.05-2021-52) 2.6.2021 hyväksynyt tontilla käytettäväksi hinnaksi 350 euroa/k-m². Ottaen huomioon indeksikorotus saadaan tämänhetkiseksi kerrosneliömetrihinnaksi 407 euroa/k-m². ARA

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

on 4.12.2024 saapuneella sähköpostilla hyväksynyt korotetun hinnan. Vapaarahoitteen tuotannon osalta hinnoittelussa tulisi niin ikään käyttää indeksillä korotettua hintaa eli 755 euroa.

Näin ollen tontille 837-122-653-1 saadaan elinkustannusindeksiin sidotut perusvuokrat ja tämänhetkiset vuosivuokrat seuraavasti:

Tuotanto	Rakennus- oikeus/k-m ²	Perus- vuokra/ €	Vuosi- vuokra/ €	Pääoma- arvo/€
asuminen, vapaarahoitteinen	3 250	4 274,83	98 150	2 453 750
asuminen, valtion pitkä korkotuki	4 917	3 486,41	80 048	2 001 219
liike- ja palvelutila, vapaarahoitteinen	133	174,91	4 016	100 415

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

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2296 pistettä /v. 2023).

Vuokra-ajan tulisi olla 1.1.2025 – 30.11.2083, jolloin vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy samaan aikaan kun tonttien 652-6 ja 7 ja 653-2 ja 3 vuokrasopimukset päättyvät.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä. Suunnitelma tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Alueelle on teetetty ympäristötekkinen tutkimus (Hatanpään AK 8578 kaava-alueen maaperä- ja pohjavesitutkimukset 2020-2021, Ramboll, 15.4.2021). Tutkimuksien perusteella alueella on todettu viitteitä pilaantuneesta maa-aineksesta. Alueelle on lisäksi teetetty pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (Boijenkatu, Hatanpää, Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, Ramboll, 23.1.2023), josta on annettu ELY-keskuksen puhdistamista koskeva päätös PIRELY/3114/2023, 12.6.2023.

Ennen maarakennustöiden aloittamista on vuokralaisen otettava yhteyttä vuokranantajaan, jolloin sovitaan maarakennustöiden yhteydessä tehtävistä seurannoista haitta-aineiden osalta. Vuokranantaja korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaiselle tai vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

Aiemmat päätökset liittyen tontin 837-122-653-1 luovutusehtojen vahvistamiseen (asunto- ja kiinteistölautakunta 27.10.2021 § 194) ja vuokraamiseen (kiinteistöjohtaja 12.1.2024 § 16) tulisi kumota.

Tiedoksi

Rakennusliike Lapti Oy, TA-Asumisoikeus Oy, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 28.1.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.1.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
29.01.2025

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§14

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.