

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asuntotontin 837-122-652-6 (Hatanpää) vuokraaminen
TRE:5495/10.00.03/2023

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

NCC Suomi Oy:lle (Y- tunnus 1765514-2) (2700(lpa900)+pys11650/15450) perustettavien yhtiöiden lukuun ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y- tunnus 0813688-5) (1100/15450) vuokrataan asuntotarkoitukseen maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana tontti 837-122-652-6, 60 vuoden ajaksi (1.11.2023 – 31.10.2083) siten, että elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on:

Tuotanto	k-m ²	Perus- vuokra/ €	Vuosivuokra (2023) /€
vapaarahoitteinen	2 700 (lpa900)	3 556,23	76 850
valtion tukema, ara pitkä	1 100	780,14	16 858
pysäköinti	11 650	1 770,52	38 260

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 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.

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

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

NCC Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy ovat pyytäneet tontin 837-122-652-6 vuokraamista 1.11.2023 alkaen siten, että vuokralaisina ovat: NCC Suomi Oy perustettavien yhtiöiden lukuun (2700(lpa900)+pys11650 /15450) ja TA-Asumisoikeus Oy (1100/15450).

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 27.10.2021 § 194 tekemällä päätöksellä on tontille 837-122-652-6 vahvistettu luovutusehdot ja päätetty varata tontti 30.4.2022 asti 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.

Varausta on sittemmin jatkettu kiinteistöjohtajan 1.6.2022, 21.11.2022 ja 5.5.2023 tekemillä päätöksillä 31.10.2023 asti.

Tontti 837-122-652-6, Boijenkatu 2, 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). Tontin pinta-ala on 3 762 m² ja rakennusoikeus 3 800 (lpa900)+pys11650 k-m².

Tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi vuokraksi on vahvistettu:

Tuotanto	k-m ²	Perus- vuokra/ €	Vuosivuokra (2023) /€
vapaarahoitteinen	2 700 (lpa900)	3 556,23	76 850
valtion tukema, ara pitkä	1 100	780,14	16 858
pysäköinti	11 650	1 770,52	38 260

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 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

KYYTSA tontille toteutettava pysäköintilaitos palvelee nyt 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. Pysäköintipaikkojen tulee olla käytettävissä turvallisesti ympärivuorokautisesti ja osa paikoista tulee olla varustettu sähköauton latauspisteellä.

Sote-uudistuksen takia edellä mainittujen 100 pysäköintipaikan vuokraamisesta tulee sopia Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa.

Alueelle on teetetty ympäristötekniinen 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.

NCC Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy ovat esittäneet tontista hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, joten tontti voidaan vuokrata yhtiöiden esittämällä tavalla 1.11.2023 alkaen.

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

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

euroa tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta tai palvelualueen johtaja on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

Tiedoksi

NCC Suomi Oy, TA-Asumisoikeus Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 15.1.2024
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 15.1.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere
15.01.2024

Maria-Liisa Tuominen
Toimistos sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 19

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, joulu- 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.