

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 113

Asuntotontin 837-264-7923-3 (Niemenranta) varaaminen ENLI Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:2602/10.00.03/2025

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: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-264-7923-3 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 405,49 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 32 776 euroa). Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Korttelia 7923 koskevat rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset siirtyvät oikeuksineen ja velvollisuuksineen tontin 837-264-7923-3 vuokrasopimuksen allekirjoituksella vuokralaiselle.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja

Tontti 837-264-7923-3 varataan ENLI Oy:lle (Y-tunnus 2063358-5) perustettavan yhtiön lukuun 1.6.2025 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.11.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 31.5.2027 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-264-7923-3 peritään vuokraa 1 365 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-264-7923-3 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Perustelut

Tampereen kaupungin asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti yleisten tonttihakujen ja/tai -kilpailujen kautta. Tonttihauissa vapaaksi jääneet siirretään jatkuvaan hakuun, jonne laitetaan haettavaksi myös sellaiset tontit, joista varaajat/vuokralaiset luopuvat. Tontit on yleisten tonttihakujen tapaan tarkoitettu ennen kaikkea rakennusliikkeille, joiden päätoimialana on asuinrakentaminen sekä rakennuttajille ja sijoitusyrityksille.

Jatkuvan haun sivuja päivitetään tontteja hakuun lisättäessä ja/tai tontteja jatkuvan haun perusteella luovutettaessa. Sivuja on viimeksi päivitetty huhtikuussa 2025. Tontteja on tarjolla Haukiluomasta, Ikurista, Kämnniemestä, Linnainmaalta, Lahdesjärveltä (Västringinmäki), Ojalasta, Multisillasta, Niemenrannasta, Tesomajärveltä ja Vuoreksesta.

Kaupungin nettisivuilla on kerrottu, että hakemuksia käsitellään saapumisjärjestyksessä. Käsittelyssä otetaan huomioon 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.

Tonttiin 837-264-7923-3 on tullut yksi hakemus 10.4.2025. Tontti tulisi hakemuksen perusteella varata ENLI Oy:lle hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Yhtiö on ilmoittanut toteuttavansa tontille valtion tukemaa lyhyen korkotuen asuntotuotantoa.

Kyseinen tontti 837-264-7923-3, Niemenrannan puistokatu 6, on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 1 221 m² ja asuinrakennusoikeus 1 600+yht100 k-m². Tontille voi rakentaa enintään viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontti on ollut aiemmin varattuna valtion pitkän korkotuen tuotantoon ja sille on vahvistettu sen mukaisesti luovutusehdot elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen johtajan päätöksellä 23.10.2020 § 124 ARA:n 12.2.2018 hyväksymän ja asunto- ja kiinteistölautakunnan 28.3.2018 vahvistaman hinnoittelun mukaisesti.

Luovutettaessa tontteja valtion tukemaan lyhyen korkotuen tuotantoon hinnoitellaan maanvuokra vapaarahoitteisen hinnoittelun mukaisesti.

Ottaen huomioon tontin sijainti, rakennusoikeus ja alueen aiempi vapaarahoitteinen hinnoittelu saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 32 776 euroa (pääoma-arvo 819 400 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 405,49 euroa. Hinnoittelussa on käytetty 482 euron kerrosneliömetriarvoa (vuokranmääräytymiskorko 4 % ja keski-indeksi 2332 pistettä/v. 2024).

Tässä vaiheessa tontti 837-264-7923-3 tulisi varata ENLI Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.6.2025 alkaen toistaiseksi yhden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.11.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 31.5.2027 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 365 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

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 perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset

Hakumateriaalin liitteenä oli korttelia 7923 koskevat rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset, jotka siirtyvät oikeuksineen ja velvollisuuksineen tontin 837-264-7923-3 vuokrasopimuksen allekirjoituksella vuokralaiselle.

Tonttien 837-264-7923-2 ja 3 yhteinen autohalli

Hakumateriaalin liitteenä oli rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten lisäksi tonttien 837-264-7923-2 ja 3 yhteisen autohallin rakentamiseen liittyvää materiaalia.

Tontin 2 rakennushankkeen yhteydessä autohallin rakenteita oli tehtävä myös tontin 3 puolelle, mistä on sovittu kaupungin rakennusvalvonnan ja kiinteistötoimen kanssa.

Tonttien 837-264-7923-2 ja 3 varaajan ja vuokralaisen tulee keskenään tarkemmin sopia yhteisen autohallin rakentamiseen liittyvistä asioista

Pilaantuneen maaperän kunnostukset

Alueella on aikoinaan sijainnut Niemen saha ja sen lautatarhat vuosina 1889-1970. Alueella harjoitetun sahatoiminnan johdosta alueen maaperä on ollut paikoin pilaantunut. Alueella on toteutettu useita pilaantuneen maaperän puhdistustöitä vuosien 2008 ja 2014 välillä. Kunnostukset on toteutettu Pirkanmaan ympäristökeskuksen (nyk. ELY-keskus) päätöksen PIR-2007-Y-151-114 mukaisesti. Hakumateriaaleissa on esitetty kunnostuksiin liittyvät raportit.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Hiilijalanjälki

Tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-264-7923-3 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

Toimivalta: Hallintosäätö 21 § 2. mom. kohta 3) Asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi

ENLI Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite Akila 8.5.2025 Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta.2023

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 13.5.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 13.5.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

13.05.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§113

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 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 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.