

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asuntotontin 837-233-3072-32 (Rahola) varaaminen Kiinteistö Oy Kissantassulle**TRE:4589/10.00.03/2023****Lisätietoja päätöksestä**

Johtaja Teppo Rantanen, puh. 0400 235 442, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualueen johtajan 25.09.2023 § 117 tekemä päätös poistetaan.

Tontille 837-233-3072-32 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 555,30 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 12 000 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. 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 (350 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tontti 837-233-3072-32 varataan Kiinteistö Oy Kissantassulle (Y-tunnus 2201318-7) 1.10.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla, enintään kuitenkin 30.9.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-233-3072-32 peritään vuokraa 500 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-233-3072-32 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualueen johtajan 25.09.2023 § 117 tekemällä päätöksellä on päätetty varata asuntotontti 837-233-3072-32 Kiinteistö Oy Kissantassulle. Päätösponnosta on epähuomiossa jäänyt

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

pois luovutusehtojen vahvistamista koskeva kohta, minkä lisäksi perustelutekstistä puuttuu markkinahinnan ja arahinnan väliseen, ns. SGEI-tukeen liittyvä kohta.

Näin ollen 25.9.2023 § 117 tehty päätös tulee poistaa ja tehdä asiasta uusi päätös.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2023 tonttihaun, missä oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 15 asuntotonttia, joista kaksi sijaitsee Haukiluomassa, yksi Kalevassa, yksi Linnainmaalla, yksi Multisillassa, yksi Niemenrannassa, kolme Ojalassa, yksi Raholassa, yksi Ranta-Tampellassa ja neljä Vuoreksessa.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, mitkä tonteista olivat haettavissa vapaarahoitteiseen ja mitkä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto. Kaksi tonteista oli haettavissa ensisijaisesti ryhmä- tai osuuskuntarakentamiseen.

Multisillan ja yhden Vuoreksen tontin osalta hakemuksen liitteeksi tuli laittaa konseptikuvaus sekä Kalevan tontin osalta täyttää Excel-taulukko: laadukkaat, joustavat ja toimivat kodit.

Asuntojakaumatavoite oli kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 27 hakemusta. Kolmeen tonttiin: toinen Haukiluoman tontti, yksi Ojalan tontti ja Multisillan tontti, ei kohdistunut yhtään hakemusta.

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.

Raholassa oli haettavana yksi tontti. Asemakaavan muutoksella nro 8707 mahdollistetaan uuden kaupunkimaisen asuinalueen sekä työpaikka- ja palvelutilojen rakentaminen Raholan kaupunginosaan, Tesoman valtatie varteen, nykyisen teollisuusalueen tilalle. Vanhat teollisuustontit on asemakaavalla muutettu kerrostalovaltaisen asumisen ja työpaikka- ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

liiketilojen korttelialueeksi, jonne on osoitettu varaus myös päivittäistavarakaupalle, paloasemalle, päiväkodille, seurakuntarakennukselle sekä polttoaineenjaketun kylmäasemalle.

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavoituksen yhteydessä tehtyjen sopimusten perusteella kaupungin luovutukseen on tullut joitakin asuntotontteja.

Kesäkuun haussa oli haettavana tontti 837-233-3072-32 valtion tukemaan asuntotuotantoon (ara pitkä/lyhyt korkotuki).

Tonttiin 837-233-3072-32, Kolismaankatu 51, kohdistui neljä hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Kiinteistö Oy Kissantassulle 1.10.2023 alkaen hankkeen suunnittelua varten. Yhtiö on ilmoittanut toteuttavansa tontille vuokra-asuntoja valtion pitkällä korkotuella.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 994 m² ja asuinrakennusoikeus 1 500 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa nelikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Rahola sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. nelosvyöhykkeellä, joten tontin vuokran hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 12 000 euroa (pääoma-arvo 300 000 euroa) vuodessa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 555,30 euroa (keski-indeksi 2161 pistettä/v. 2022).

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

Tässä vaiheessa tontti 837-233-3072-32 tulisi varata Kiinteistö Oy Kissantassulle 1.10.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisoin irtisanomisajoin 31.3.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.9.2025 asti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 500 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, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 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.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Yhteisjärjestelysopimus

Korttelin 3072 tonttien 24 ja 34 omistajat ovat laatineet luonnoksen yhteisjärjestelysopimukseksi koskien tontteja 837-233-3072-24, 32 ja 34. Sopimusluonnos oli hakumateriaalin liitteenä.

Toisin kun sopimusluonnoksessa mainitaan, kaupunki ei maksa rasitteista aiheutuvia kustannuksia, vaan ne peritään tontin 32 haltijalta sen jälkeen, kun tontti on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Pilaantunut maaperä

Jatke Pirkanmaa Oy on teettänyt alueelle ympäristöteknisen tutkimuksen (Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Kolismaankatu 3, 12.12.2022, Geopalvelu Oy). Asemakaavaprosessin yhteydessä Arkta Rakennus Oy on teettänyt koko kaava-alueen koskevan pilaantuneisuuden koontiraportin (Raholan radanvarsikortteli 8707, Pima-koontiraportti, 8.12.2020, Ramboll Finland Oy). Teetettyjen selvityksien perusteella luovutettavalla tontilla ei ole todettu pilaantunutta maata. Selvitykset olivat hakumateriaalin liitteenä.

Energiatehokkuus

Vuoden 2023 alusta yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Hiilijalanjälki

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontinkäyttösuunnitelma

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-233-3072-32 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä hiilijalanjäljen laskenta.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen johtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta yli 10 vuodeksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on 200 000 ja 500 000 euron välillä tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Kissantassu, Master Yhtiöt Oy, TA-Asumisoikeus Oy, Enli Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet:

1 Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta.2023

Allekirjoitus

Johtaja Teppo Rantanen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä 27.10.2023

www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 25.10.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta.

Tampere

25.10.2023

Miia Anttila

HR-asiantuntija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 131

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

Tampere

Johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

Ote viranhaltijapäätöksestä

25.10.2023

7 (7)

§ 131

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.