

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 13

KYYTSA-tontin 837-122-652-6 (Hatanpää) vuokraaminen

TRE:5549/10.00.03/2024

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 § 19 tekemä päätös.

Tontille 837-122-652-6 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotut indeksilukua 100 vastaavat perusvuokrat seuraavasti:

Tuotanto	Rakennus- oikeus/k- m ²	Perus- vuokra/ €	Vuosi- vuokra/ €	Pääoma- arvo/€
asuminen, valtion pitkä korkotuki,	3 723	2 639,81	60 610	1 515 261
liike- ja palvelutila, vapaarahoitteinen	77	101,26	2 325	58 135
pysäköinti	11 650	1 522,21	34 950	582 500

Valtion pitkän korkotuen asuntotuotannon (3 723 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL 7/2012). 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 837-122-652-6 vuokrataan TA-Yhtymä Oy:lle (Y-tunnus 1589823-9) (3 800/3 800) perustettavan yhtiön lukuun ja perustetulle mutta vielä rekisteröimättömälle Kiinteistö Oy Hatanpään Pysäköinti -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 3498219-6) (11 650/11 650).

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-vuokratasa 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 ympäristöhaiiriötä 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 § 19 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.

Marraskuun 28. päivä päivätyllä hakemuksella ja 13.1.2025 saapuneella sähköpostilla Lujatalo Oy ja TA-Yhtymä Oy ovat pyytäneet saada vuokrata tontin 837-122-652-6. Lujatalo Oy toteuttaisi tontille pysäköintilaitoksen (11 650 k-m²) ja TA-Yhtymä Oy asuinrakennusoikeuden (3 723 k-m²) valtion pitkän korkotuen tuotantona ja liike- ja palvelutilarakennusoikeutta (77 k-m²) vapaarahoitteisena tuotantona. Pysäköintilaitokseen sijoittuu tonttien 837-122-652-6 ja 7 sekä 837-122-653-1-3 autopaikat.

Hakemuksen mukaan toimijat hakevat poikkeamista kaavasta, jotta asuminen ja pysäköinti voidaan eriyttää erillisiin rakennuksiin. Lisäksi haetaan poikkeamista liiketiloihin osoitetun rakennusoikeuden (900 k-m²) käyttämiseksi pääosin asuinrakentamiseen.

Tontille 837-122-652-6 tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontti hakemuksen mukaisesti 1.1.2025 alkaen perustetulle mutta vielä rekisteröimättömälle Kiinteistö Oy Hatanpään Pysäköinti -nimiselle yhtiölle ja TA-Yhtymä Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun.

Tontin 837-122-652-6, Boijenkatu2, pinta-ala on 3 762 m² ja rakennusoikeus 3 800 (lpa900)+pys11650 k-m².

Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnoittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Pysäköinnin osalta hinnoittelussa tulisi käyttää 50 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen tontille 837-122-652-6 saadaan elinkustannusindeksiin sidotut perusvuokrat ja tämänhetkiset vuosivuokrat seuraavasti:

Tuotanto	Rakennus- oikeus/k- m ²	Perus- vuokra/ €	Vuosi- vuokra/ €	Pääoma- arvo/€
asuminen, valtion pitkä korkotuki,	3 723	2 639,81	60 610	1 515 261
liike- ja palvelutila, vaparaahoitteinen	77	101,26	2 325	58 135
pysäköinti	11 650	1 522,21	34 950	582 500

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 asuin- ja liike/palvelutilarakentamisen osalta neljä prosenttia ja pysäköinnin osalta kuusi 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 652-7 ja 653-1-3 vuokrasopimukset päättyvät.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

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.

Aiemmat päätökset liittyen tontin 837-122-652-6 luovutusehtojen vahvistamiseen (asunto- ja kiinteistölautakunta 27.10.2021 § 194) ja vuokraamiseen (kiinteistöjohtaja 12.1.2024 § 19) tulisi kumota.

Tiedoksi

Lujatalo Oy, TA-Yhtymä Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 28.1.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.1.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

29.01.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§13

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.