

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Asuntotonttien 837-312-5397-13 ja 16 (Koivistonkylä) vuokraaminen****TRE:3673/10.00.03/2021****Lisätietoja päätöksestä**

Suunnittelija Tiia Joki, puh. 040 576 8684, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Valmistelijan yhteystiedot**

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

**Päätös**

Tontille 837-312-5397-13 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 678,62 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 13 396 euroa), vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.6.2021 - 31.5.2081).

Tontille 837-312-5397-16 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 798,38 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 15 760 euroa), vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.6.2021 - 31.5.2081).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 197 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 (327 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokrasopimuksen liitteenä olevan kaupungin, Amodus Oy:n ja Arkta Rakennus Oy:n välisen, 11.2.2019 allekirjoitetun toteutus sopimuksen ehdot sitovat osaltaan myös tontin vuokralaista. Muuten tontin vuokraehdot ovat tavanomaiset.

Tontit 837-312-5397-13 ja 16 vuokrataan Asunto Oy Tampereen Auringonhattu -nimiselle yhtiölle (y-tunnus 2982176-9).

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

**Perustelut**

Arkta Rakennus Oy on pyytänyt tonttien 837-312-5397-13 ja 16 vuokraamista pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Tampereen Auringonhattu -nimiselle yhtiölle. Tonteille on tarkoitus toteuttaa asumisoikeusasuntoja valtion pitkällä korkotuella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Yhtiön tarkoittama tontit sijaitsevat Ilokkaanpuistoksi nimettyä peltoaluetta, Hylliniitynpuistoa sekä Hylliniitynkadun aluetta koskevan kaavamuutoksen nro 8617 mukaisella alueella.

Alueen kehittämistä on tehty kaupunginhallituksen 16.3.2015 hyväksymä yhteistyösopimus kaupungin, Amodus Oy:n ja Arkta Rakennus Oy:n välillä.

Yhteistyösopimuksen ja kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti asemakaavan toteuttamisesta on sovittu erillisessä toteutussopimuksessa (akila 20.2.2019) em. mainittujen yhtiöiden muodostaman työyhteisöliittymän kanssa.

Työyhteisöliittymä toteuttaa sopimuksen kohteena olevalle alueelle asuntorakentamista, joka on osa E-lukulaskentaan ja nollaenergia-rakentamiseen liittyvää kehityshanketta. Hankkeen perusajatuksena on toteuttaa uusiutuvan energian voimalaitoksia keskitetysti itse asuntoalueen ulkopuolella palvelemaan alueen kiinteistöjä. Työyhteisöliittymä suunnittelee, kehittää, rakentaa ja toteuttaa voimalaitoshankkeena Teiskon Viitapohjaan aurinkovoimalan, joka tuottaa energiaa Ilokkaanpuiston asuntotonteille.

Toteutussopimuksen mukaan asemakaavassa nro 8617 osoitettujen Ilokkaanpuiston asuintonttien 5397-13, -14, -15, -16 ja -17 tultua rekisteröidyiksi kaupunki vuokraa ne työyhteisöliittymän perustamille asunto-osakeyhtiölle käypään markkinahintaiseen vuokraan. Tontit vuokrataan kaupungin tavanomaisin sopimusehdoin kuitenkin ottaen huomioon hankkeen erityispiirteet.

Ennen pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten allekirjoittamista alueiden tontinkäyttösuunnitelmat tulee hyväksyttäväksi kaupungilla. Tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä tulee työyhteisöliittymän osoittaa sopimukset ja muut asiakirjat, joilla tämän toteutussopimuksen mukaisesti vuokrattavat tontit liitetään Viitapohjan aurinkovoimalaan ja miten kohteet toteuttavat nettonollaenergiankulutusta.

Hankkeen seuranta tapahtuu sitä varten perustetussa kaupungin ohjaus-/seurantaryhmässä, mikä valvoo toteutussopimuksen toteutumista ja seuraa hankkeen raportointia.

Toteutussopimuksen allekirjoituksen jälkeen Arkta Rakennus Oy:n, Amodus Oy:n ja kaupungin kesken on sovittu, että osa työyhteisöliittymälle toteutussopimuksen perusteella luovutettavasta rakennusoikeudesta voidaan toteuttaa asumisoikeustuotantona.

Huhtikuun 16. päivänä saapuneen hakemuksen perusteella Asunto Oy Tampereen Auringonhatun muuttaminen Asumisoikeus Oy Tampereen Ilokkaanrinne 5-6 -nimiseksi yhtiöksi on vireillä. Asumisoikeus Oy Tampereen Ilokkaanrinne 5-6 puolestaan sulautuu myöhemmin Mangrove Asumisoikeus Oy:öön, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) nimeää yleishyödylliseksi. Sopimukset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

aurinkovoimalan toteuttamisesta on tehty Asunto Oy Tampereen Auringonhattu- nimiselle yhtiölle.

Tässä vaiheessa tonteille 837-312-5397-13 ja 16 tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontit Asunto Oy Tampereen Auringonhattu -nimiselle yhtiölle pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Asuinkerrostalojen (AK) korttelialuetta olevan tontin 837-312-5397-13, Ilokkaanrinne 5, pinta-ala on 2 573 m<sup>2</sup> ja asuinrakennusoikeus 1 700 k-m<sup>2</sup>. Tontin 837-312-5397-16, Ilokkaanrinne 6, pinta-ala on 2 244 m<sup>2</sup> ja asuinrakennusoikeus 2 000 k-m<sup>2</sup>. Tontille 13 voi rakentaa kolme-viisikerroksisia asuinrakennuksia ja tontille 16 neljä-viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Koivistonkylä sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. kakkosvyöhykkeellä. Käyttäen hinnoittelussa ARA:n ko. vyöhykkeelle hyväksymää ja kaupunginhallituksen 28.3.2018 vahvistamaa 197 euron kerrosneliömetrihintaa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020) saadaan tonteille tämänhetkiset vuosivuokrat ja elinkustannusindeksiin sidotut indeksilukua 100 vastaavat perusvuokrat seuraavasti:

tontti 837-212-5397-13

- tämänhetkinen vuosivuokra 13 396 euroa (pääoma-arvo 334 900 euroa)
- elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra 678,62 euroa

tontti 837-212-5397-16

- tämänhetkinen vuosivuokra 15 760 euroa (pääoma-arvo 394 000 euroa)
- elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra 798,38 euroa

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 tukeen, 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 (327 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Arkta Rakennus Oy on esittänyt hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, joten tontit voidaan vuokrata 1.6.2021 alkaen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Helmikuun 11. päivä 2019 allekirjoitettu kaupungin, Amodus Oy:n ja Arkta Rakennus Oy:n välinen toteutussopimus on vuokrasopimuksen liitteenä. Toteutussopimuksen ehdot sitovat osaltaan myös vuokralaista.

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**

Arkta Rakennus Oy/Timo Ristamäki, Amodus Oy/Jukka Mäkelä, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

**Allekirjoitus**

Johtaja Teppo Rantanen

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on nähtävänä 31.5.2021

[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty tiedoksi sähköpostilla 26.5.2021.

**Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta.

Tampere

26.05.2021

Tiia Joki

Suunnittelija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Oikaisuvaatimus**

§ 95

### **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  
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487  
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla [kirjaamo@tampere.fi](mailto: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**

21.05.2021

6 (6)

**§ 95**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.