

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 141

Asuntotontin 837-237-3884-2 (Ikuri) varaaminen Elämäni Kodit 40 Oy:lle

TRE:5212/10.00.03/2024

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

Tontille 837-237-3884-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 393,73 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 32 000 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 (320 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-237-3884-2 varataan Elämäni Kodit 40 Oy:lle (Y-tunnus 3135666-7) 1.12.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.5.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.11.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Varausaikana tontista 837-237-3884-2 peritään vuokraa 1 333 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-237-3884-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

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

Esteellisyys

Mirja Salmijärvi ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 4) kohdan perusteella. Salmijärvi poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kokouskäsittely

Hanna Hiltunen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana ja hän poistui päätöksenteon jälkeen.

Nuorisovaltuuston edustajat Rasmus Riikonen ja Aarre Lantelankallio poistuivat kokouksesta päätöksenteon jälkeen.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi ja Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha) järjestivät 14.10.– 8.11.2024 tonttihaun, jossa oli haettavana tontti 837-237-3884-2.

Tontti sijaitsee asemakaavan nro 8539 mukaisella alueella Ikurin kaupunginosan itäreunalla, Tesoman jää- ja uimahallien pohjoispuolella. Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen alueelle, joka on tällä hetkellä metsäistä viheraluetta ja Tampereen kaupungin taimistoa. Alueelta on luovutettu yksi tontti aiemman tonttihaun perusteella, ja alueella on tällä hetkellä tontteja jatkuvassa haussa.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, että haettavana oleva tontti 837-237-3884-2 asetetaan haettavaksi valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon. Lisäksi hankkeelle tulee hakea erityisryhmien investointiavustus. Tontille tulee vuokra-asumisen lisäksi toteuttaa kehitysvammaisten yksikkö, joka tulee koostumaan yhteisöllisestä asumisesta. Asumisyksikössä tulee olla 13–14 asuntoa. Lisäksi asuinkortteliin tulee toteuttaa 10–12 tukiasuntoa, jotka sijoitetaan vapaasti muun asumisen joukkoon.

Mahdolliset tonttihakuun liittyvät kysymykset tuli esittää sähköisellä lomakkeella keskiviikkoon 23.10.2024 mennessä. Hakua koskien saapui kaksi kysymystä. Vastaukset kysymyksiin on julkaistu maanantaina 28.10.2024.

Hakemuksen liitteenä tuli olla konseptikuvaus. Sen selostuksessa piti kuvata ja perustella ehdotuksen keskeiset suunnitteluratkaisut. Selostuksesta tuli ilmetä ratkaisun arkkitehtonisiin ja toiminnallisiin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

ratkaisuihin liittyvät periaatteet. Kuvauksessa tuli ilmetä, miten ratkaisu tukee kehitysvammaisten yhteisöllistä asumista, itsenäistä elämää sekä yhteisöllisyyttä asuinympäristössä ja integraatiota muuhun asuinyhteisöön korttelissa.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, että tontin saajan valinnassa arvioidaan konseptikuvaksen lisäksi myös yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti Tampereen kaupungin maapolitiikan linjausten mukaisesti seuraavia seikkoja:

1. hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto,
2. kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit,
3. alueiden monimuotoisuus ja
4. asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen,
5. rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä
6. kilpailun edistäminen.

Saapuneita konseptikuvauksia arvioitiin myös etukäteen julkaistuun laadullisiin kriteereihin Pirhan toimesta. Laadulliset kriteerit olivat:

1. konseptin toiminnallisuus ja käytettävyys,
2. yhteisöllisyys ja sosiaalinen integraatio,
3. ulkotilat ja suhde ympäristöön,
4. kestävyys ja ympäristöystävällisyys,
5. asukkaiden osallistaminen ja yksilöllisyys,
6. kokemus ARA yhteistyöstä ja
7. digitaalisuuden hyödyntäminen asumisen palveluissa.

Laadulliset kriteerit pisteytettiin niin, että jokaisesta kriteeristä maksimipistemäärä oli 3 pistettä, jolloin kokonaispistemäärä oli 21 pistettä.

Hakuaikana jätettiin kolme hakemusta. Yksi hakijoista ei ollut yleishyödyllinen yhteisö eikä näin ollen täyttänyt konseptihaun hakukriteeriä. Tämän vuoksi toimijan hanketta ei olisi voitu toteuttaa valtion pitkän korkotuen hankkeena, jolloin hakija rajautui pois hausta. Valinta tehtiin kahden muun hakijan hakemuksen perusteella.

Toimijan valinta

Konseptihaun kautta tontin saajaksi valikoitui Elämäni Kodit 40 Oy hankkeellaan "Elämän kodit". Laadullisesti Elämän kodit -hanke sai 15/21 pistettä. Myös Tampereen kaupungin arviointikriteeristön pohjata valinta osoittautui samaan hankkeeseen. Elämäni Kodit 40 Oy:llä ei ole toteuttamatonta tonttivarantoa.

Toinen arvioitu hakija sai Pirhan laadullisessa arvioinnissa 12 pistettä. Hakijalla on toteuttamatonta tonttivarantoa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hankkeen valmistelu tulee jatkumaan yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa, kun tontinluovutus saa lainvoimaisuuden. Tampereen kaupunki tukee jatkossa hankkeen edistämistä.

Kiinteistötoimi ja Pirha esittävät tontin varaamista Elämäni Kodit 40 Oy:lle 1.12.2024 alkaen hankkeen suunnittelua ja rahoituksen järjestämistä varten.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta olevan tontin 837-237-3884-2 (osoite Maakaari 6) pinta-ala on 4 450 m² ja rakennusoikeus 4 000 k-m². Tontille voi kaavan mukaan sijoittaa palveluasumista (palas-3).

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Tontin hinnoittelussa tulisi käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa. Näin ollen tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 32 000 euroa (pääoma-arvo 800 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 393,73 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2296 pistettä /v. 2023). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

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

Tässä vaiheessa tontti 837-237-3884-2 tulisi varata Elämäni Kodit 40 Oy:lle 1.12.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.5.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.11.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 333 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Kehitysvammaisten yhteisöllisen asumisen yksikön tulee sisältää 14 asuntoa yhteiskäyttötiloineen sekä erikseen määritellyt vapaaseen asuntokantaan integroidut tukiasunnot. Kehitysvammaisten asuinkokonaisuuden asuinpinta-alan tulee olla alle 50 % koko hankkeen kokonaisasuinpinta-alasta.

Maaperätutkimus

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on teetetty ympäristötekniinen tutkimus, jonka raportti oli hakumateriaalin liitteenä. Tutkimusten perusteella alueella ei ole todettu kunnostustarvetta.

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.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-237-3884-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä hiilijalanjäljen laskenta.

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

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan hyvinvointialue

Liitteet

1 Liite Akila 28.11.2024 Hiilijalanjäljenlaskentaohje TRE 2023

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 3.12.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Päätös on lähetetty sähköpostilla 4.12.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

04.12.2024

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§141

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.