

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 134

Asuntotontin 837-65-7134-14 (Hervanta) vuokraaminen TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 -nimiselle yhtiölle

TRE:51113/10.00.03/2023

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-65-7134-14 vahvistetaan vapaarahoitteen tuotannon (yksi k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 0,81 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 17,60 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (2 909 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 534,60 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 33 162,60 euroa).

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 285 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 (440 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta (1.11.2023 – 31.10.2083).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tontti 837-65-7134-14 vuokrataan TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) (2909/2910) ja perustetulle, mutta vielä rekisteröimättömälle yhtiölle Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 (Y-tunnus 3397995-6) (1/2910).

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

TA-Asumisoikeus Oy ja Hartela Pirkanmaa Oy ovat pyytäneet tontin 837-65-7134-14 vuokraamista pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella siten, että vuokralaisina ovat TA-Asumisoikeus Oy ja perustettu, mutta vielä rekisteröimätön Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1.

Kyseinen tontti sijaitsee Hervannassa asemakaavamuutoksen nro 8603 mukaisella alueella, joka sijoittuu Hervannan pohjoisosaan Hervannan valtavyhlän molemmin puolin seitsemän kilometriä Tampereen keskustasta etelään. Alueella on ollut polttoaineen jakeluasemia ja pysäköintialueita, joille sijoittui lähiympäristön asuinkortteleiden autopaikkoja.

Tampereen kaupunki järjesti alueen suunnittelusta ideakilpailun vuonna 2017. Tarkoitus oli ratkaista maankäytön yleiset suuntaviivat asemakaavoituksen pohjaksi ja löytää yhteenliittymiä, jotka pystyvät jatkamaan korttelien kehittämistä laadukkaaseen toteutukseen asti yhteistyössä kaupungin kanssa.

Ideakilpailun painopiste oli kaupunkisuunnittelussa ja korttelitasoisessa suunnittelussa sekä asumisen monimuotoisuuden varmistamisessa. Tavoitteena oli myös uudistaa asuinkerrostaloasumisen konsepteja sekä luoda raikkaita ideoita ja toteutuksia erikokoisten kotitalouksien ja perheiden asumiselle.

Asunto- ja kiinteistölautakunta päätti 12.9.2017 § 29, että yhteistyökumppaneiksi valitaan "Keinutaan" ja "Pons-Hervannan sillat" -töiden tekijäryhmät. Päätöksen mukaan kaupunki tulee luovuttamaan rakennusoikeutta suunnittelualueelta "Keinutaan"- työn pohjalta Hartela Länsi-Suomi Oy:lle tai sen osoittamille yhtiöille ja "Pons-Hervannan sillat" -työn pohjalta Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Settlementiasunnot Oy:lle tai niiden osoittamille yhtiöille, kun Hervannan pohjoisakselin suunnittelualueelle yhteistyössä laadittu asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja asemakaavamuutoksen mukaiset tontit on muodostettu ja rekisteröity.

Asemakaavamuutoksen nro 8603 yhteydessä laadittiin toteutus sopimus, jonka mukaan Hartela Länsi-Suomi Oy:lle tai sen osoittamille yhtiöille tullaan luovuttamaan AL-tontit 837-65-7134-8, 837-65-7134-9, 837-65-7134-11 ja LPA-tontti 837-65-7134-7.

Mainittakoon, että Hartela Länsi-Suomi Oy:ssä on toteutettu osittaisjakautuminen, jonka seurauksena Pirkanmaalla rakennusliiketoiminta on siirretty Hartela Pirkanmaa Oy:öön.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Toteutus sopimuksen mukaan tonttien 837-65-7134-8, 837-65-7134-9 ja 837-65-7134-11 asuinrakennusoikeudesta noin 30 % on toteutettava MAL4-sopimuksen mukaisena kohtuuhintaisena asuntotuotantona.

Kaavatontti 837-65-7134-8 on jaettu erillisellä tonttijaolla tonteiksi 13 ja 14. Tontti 13 on jo aiemmin vuokrattu Hartela Pirkanmaa Oy:n perustamille yhtiöille Asunto Oy Tampereen Hervannan Novelli ja Asunto Oy Tampereen Hervannan Lyriikka.

Tontille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontti hakemuksen mukaisesti TA-Asumisoikeus Oy:lle (2909/2910) ja perustetulle, mutta vielä rekisteröimättömälle yhtiölle Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 (1/2910) 1.11.2023 alkaen.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta olevan tontin 837-65-7134-14, Aasianpiha 3/Hervannan valtavyöly 64, pinta-ala on 1 363 m² ja rakennusoikeus 2 910 k-m². Tontille tulee kaavan mukaan rakentaa viisi- ja kuusikerroksisia asuinrakennuksia.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus ja muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät tulisi vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käyttää 440 euron kerrosneliömetrihintaa.

Hervanta sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, ARA, aluejakokartassa ns. kolmosvyöhykkeellä, jossa ARA:n 9.6.2022 hyväksymä (Akila 17.8.2022 § 115) AK-tontin kerrosneliömetrihintaa on 285 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 (440 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Näin ollen tontille saadaan tämänhetkinen vuosivuokra ja elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra seuraavasti:

| | Vuosivuokra /euroa | Perusvuokra /euroa | Pääoma-arvo /euroa |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vapaarahoitteinen (yksi k-m ²) | 17,60 | 0,81 | 440 |
| ARA, pitkä korkotuki (2 909) k-m ² | 33 162,60 | 1 534,60 | 829 065 |

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2161 pistettä /v. 2022). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Toteutussopimuksen mukaan tonteille 837-65-7134-8, 837-65-7134-9 ja 837-65-7134-11 rakennettavien asuntojen lukumäärästä enintään 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 40 m². Asuntokokojakauman ja keskipinta-alan toteutuminen pitää osoittaa mainittujen tonttien yhteisen tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä. Tontinkäyttösuunnitelma tontin 837-65-7134-14 osalta on esitetty ja hyväksytty kaupunkikuvatoimikunnassa.

Pysäköinnin toteutuksesta on sovittu toteutussopimuksissa ja osakassopimuksessa. Pysäköinnin järjestämiseksi on perustettu pysäköintiyhtiö, joka vuokraa korttelin 7134 LPA-tontin 7 sekä asemakaavamuutoksen mukaisten tonttien 8-11 maanalaiset alueet, toteuttaa pysäköintiä varten tarvittavan rakentamisen ja jää omistamaan ja hallinnoimaan pysäköintiyhtiötä yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Korttelin 7134 vuokralaisten tulee laatia tarvittavat yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.

Mainittakoon lisäksi, että tontin alueelle sijoittuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Perustetun kulkuoikeusrasitteen suunnittelu-, rakentamis- ja kunnossapitovastuista on sovittu 23.1.2023 allekirjoitetulla rasitesopimuksella (kiinteistöjohtajan päätös 30.1.2023 § 164).

Tiedoksi

TA-Asumisoikeus Oy, Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1/Hartela Pirkanmaa Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 7.11.2023 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 8.11.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

08.11.2023

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§134

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.