

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 85

Asuntotontin 837-325-6523-5 (Multisilta) varaaminen T2H Pirkanmaa Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun ja Avain Asumisoikeus Oy:lle

TRE:2773/10.00.03/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

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: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-325-6523-5 vahvistetaan vapaarahoitteisen tuotannon (5 200 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 093,71 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 62 400 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (5 000 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1 745,17 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 35 200 euroa).

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 176 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 (300 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontti 837-325-6523-5 varataan T2H Pirkanmaa Oy:lle (Y-tunnus 2706173-5) (5200/10200) perustettavien yhtiöiden lukuun ja Avain Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1951766-7) (5000/10200) 1.6.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 30.11.2022 asti.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 2 600 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 1 467 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-325-6523-5 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2021 – 4.2.2022 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 15 asuntotonttia, joista kaksi sijaitsee Holvastissa, kaksi Multisillassa, viisi Ojalassa, yksi Olkahisissa ja viisi Vuoreksessa.

Holvastin, Ojalan ja Olkahisen tontteja oli mahdollista hakea sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokrataso vastaava vuokra-asuntotuotanto) asuntotuotantoon. Vuoreksen tontit olivat haettavissa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Multisillan tonteista toinen oli haettavissa osin omistus- ja osin asumisoikeusasuntotuotantoon ja toinen omistusasuntotuotantoon

Hakuaikana jätettiin 92 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.

Haussa olleista tonteista kaksi sijoittuu Multisiltaan asemakaavan nro 8647 mukaiselle alueelle, Multisillan entisen koulun alueelle. Kaavassa on osoitettu uusi tontti päiväkodille sekä kahdelle asuintontille. Asuinalue toteutuu pääosin kerrostalovaltaisena. Kerrostalojen pysäköinti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

osoitetaan LPA-alueelle, jonka kautta osoitetaan ajo etelän puoleiselle rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle. Rivitaloilla ja kytketyillä pientaloilla lisätään alueen asumismuotojen monipuolisuutta.

Multisillan aluetta kehitetään voimakkaasti osana Tampereen kaupungin Peltolammin-Multisillan lähiöohjelmaa. Peltolammin ja Multisillan kehittämiskokonaisuus kuuluu osaksi valtakunnallista ympäristöministeriön koordinoimaa lähiöohjelmaa 2020-2022, jonka tavoitteena on hyvinvoivat ja vetovoimaiset lähiöt. Peltolammin ja Multisillan alueiden kehittämisteemat ovat hyvinvoivat asukkaat, hyvä arjen ympäristö, palvelut lähellä ja yhdessä tekeminen. Alueen asukkaat näkevät alueen vahvuutena erityisesti sen luonnonläheisyyden ja väljyyden.

Multisillassa oli haettavana tontit 837-325-6523-5 ja 6528-1. Tontit luovutetaan erikseen. LPA-tontti 6523-6 vuokrataan asuntotontin 5 vuokralaiselle/vuokralaisille pitkäaikaisen vuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

Tontti 837-325-6523-5 on kaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Hakuohjeiden mukaan tontille tulee sijoittaa vapaarahoitteista omistusasumista ja asumisoikeusasumista. Molempien hallintamuotojen toteuttajien tuli olla mukana hakijoiden yhteenliittymässä.

Hakuohjeiden mukaan kaupungin tavoitteena on, että täydennysrakentamisessa huomioidaan alueen vahvuudet ja hyödynnetään niitä vetovoimatekijöinä. Hakemuksen liitteenä tuli esittää tiivis, enintään kahden A4-sivun pituinen konseptikuvaus, josta käy ilmi, miten hanke toteuttaa vetovoimaista ja luonnonläheistä asumista. Konseptikuvaus sai koostua tekstistä ja/tai kuvista, mutta suunnitelmia ei tarvinnut esittää. Konseptikuvaukset on huomioitu hakemusten arvioinnissa muiden kriteerien lisäksi.

Tontille toteutettavien asuntojen kokonaismäärästä vähintään 30 % tulee toteuttaa vähintään kolmen huoneen perheasuntoina, ja vähintään 10 % suurempina, vähintään neljän huoneen perheasuntoina (lasketaan myös edelliseen). Enintään 30 % asuntojen kokonaismäärästä saa toteuttaa yksiöinä.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta olevaan tonttiin 837-325-6523-5 kohdistui kahdeksan hakemusta. Kaikissa hakemuksissa ei ollut mukana pyydettyä konseptikuvausta ja/tai kahta toimijaa. Esitettyjen hakemusten ja konseptikuvausten perusteella kiinteistötoimi esittää tontin varaamista ryhmittymälle: T2H Pirkanmaa Oy ja Avain Yhtiöt Oy.

Hakemuksen liitteenä olleen konseptin "Ihania koteja Multisiltaan" mukaan vetovoimaista asumista toteutetaan kohteessa kylämäisellä ja perheitä kutsuvalla pihapiirillä sekä laadukkailla asumisen ratkaisuilla. Luonnonläheisyyttä korostetaan tuomalla kortteliin viherkattoja, puusta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tehtyjä ulkorakennuksia ja varautumalla omavaraisuutta lisääviin energiaratkaisuihin. Konseptissa luvataan toteuttaa piha-alueen suunnittelukilpailu, jonka kriteereissä toivotaan otettavan huomioon erityisesti luonnonläheisyyttä korostavat ja lisäävät ratkaisut.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot ja varata tontti ryhmittymälle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti 1.6.2022 alkaen hankkeen suunnittelua varten.

Tontin 837-325-6523-5 pinta-ala on 8 388 m² ja asuinrakennusoikeus 10 200 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa neljä-kahdeksankerroksisia asuinrakennuksia.

Hakijat ovat hakemuksessaan ilmoittaneet, että T2H Pirkanmaa Oy toteuttaa rakennusoikeudesta puolet omistusasuntotuotantona ja Avain Yhtiöt Oy toteuttaa toisen puolen valtion pitkällä korkotuella asumisoikeustuotantona Avain Asumisoikeus Oy:n nimissä. Päätöksen valmistelun yhteydessä hakijat ovat tarkentaneet, että omistusasumisen osuus on 5 200 k-m² ja asumisoikeuden 5 000 k-m².

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus ja muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät tulisi vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käyttää 300 euron kerrosneliömetrihintaa.

Multsilta sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. kolmosvyöhykkeellä, joten asumisoikeustuotannon osalta hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n ko. vyöhykkeelle hyväksymää ja kaupunginhallituksen 28.3.2018 vahvistamaa 176 euron kerrosneliömetrihintaa.

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 (300 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	62 400	3 093,71	1 560 000
ARA, pitkä korkotuki	35 200	1 745,17	880 000

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 2017 pistettä /v. 2021). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tontti 837-325-6523-5 tulisi varata T2H Pirkanmaa Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun ja Avain Asumisoikeus Oy:lle 1.6.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.11.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 2 600 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuen tuotannon osalta 1 467 euroa kuukaudessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-325-6523-5 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, joiden yhteydessä tulee esittää, kuinka konseptissa esitetyt asiat toteutuvat.

Todettakoon, että kiinteistöllä on sijainnut koulurakennus, joka on purettu. Purkutöiden jälkeen kiinteistölle on mahdollisesti jäänyt purkamattomia maanalaisia rakenteita, jotka tulevan rakentajan on poistettava uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kustannuksellaan rakentamishankkeen yhteydessä.

Tiedoksi

hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite Akila 17.5.2022 Konseptikuvaus T2H Avain

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 24.5.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 27.5.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
27.05.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§85

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 asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

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

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.