

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 102

Asuntotontin 837-330-6276-1 (Lahdesjärvi) varaaminen YH-Antura Oy:lle

TRE:4100/10.00.03/2024

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

Asuinrakennusoikeuden (6800 k-m²) osalta tontille 837-330-6276-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 369,34 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 54 400 euroa).

Pysäköinnin (2000 k-m²) osalta tontille 837-330-6276-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 156,79 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 3 600 euroa).

Asumisen osalta 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 (330 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittaa erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuores alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Tontti 837-330-6276-1 varataan YH-Antura Oy:lle (Y-tunnus 2354285-7) 1.10.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.9.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-330-6276-1 peritään vuokraa asumisen osalta 2 267 euroa kuukaudessa ja pysäköinnin osalta 150 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-330-6276-1 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.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 5 – 28.6.2024 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haettavana oli yhteensä seitsemän tonttia, joista kaksi Kalevassa ja viisi Lahdesjärvellä (Västingimäessä).

Lahdesjärven tontteja oli mahdollista hakea joko vapaarahoitteiseen tai kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto). Kalevan tontit myydään tarjousten perusteella.

Hakuaikana Lahdesjärven tontteihin jätettiin kaksi hakemusta. Kalevan tonttiin kohdistui kuusi tarjousta.

Lahdesjärven tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8587 mukaisella alueella. Kaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen Lahdesjärven kaupunginosaan, Vuoreksen läheisyyteen. Asemakaavalla mahdollistetaan talotyypeiltään monimuotoisen asuinalueen rakentaminen. Keskuksen suurkortteleita ja pysäköintitaloja lukuun ottamatta rakentamisen tulee olla pääosin puurakenteista.

Tonttiin 837-330-6276-1 kohdistui yksi hakemus. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista YH-Antura Oy:lle hankkeen suunnittelua varten. Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan vuokra-asumista valtion pitkällä korkotuella.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, että yhteisen pysäköinnin takia korttelin 6726 tontit 1 ja 2 on hankala toteuttaa erikseen, joten molemmat tontit varataan useamman toimijan yhteenliittymälle. YH-Antura Oy haki

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

ainoastaan tonttia 1. Tontti voidaan varata yhtiölle, mutta yhtiön tulee ottaa huomioon tontille rakennettavien pysäköintilaitosten suunnittelussa myös tontin 2 autopaikkatarve. Pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuneet todelliset kustannukset tulee esittää tontin 2 tulevalle rakentajalle open book -menetelmällä.

Tontin 837-330-6276-1, Kalamajankatu 5/Särkisaarencatu 11, pinta-ala on 7 777 m² ja rakennusoikeus 6 800+pys2000 k-m². Tontille voi rakentaa enintään viisikerroksisia asuinrakennuksia. Pysäköintilaitos voi olla kaksikerroksinen.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Lahdesjärvi sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. nelosvyöhykkeellä, joten tontin vuokran hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa.

Näin ollen asuntorakennusoikeuden (6 800 k-m²) osalta tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 54 400 euroa (pääoma-arvo 1 360 000 euroa) vuodessa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 369,34 euroa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023).

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

Pysäköinnin (2 000 k-m²) osalta tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 3 600 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 156,79 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 30 euron kerrosneliömetriarvoa ja kuuden prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023).

Tässä vaiheessa tontti 837-330-6276-1 tulisi varata YH-Antura Oy:lle 1.10.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 30.9.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli asumisen osalta 2 267 euroa kuukaudessa ja pysäköinnin osalta 150 euroa kuukaudessa.

Asuntojakauma

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 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.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti 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.

Vuores Palvelu

Tampereen kaupunki on perustanut Vuores Palvelu Oy -nimisen yhtiön valokuituun perustuvan alueellisen tietoliikenneverkon toteuttamista ja toimintaa varten. Palveluyhtiö järjestää myös alueen kiinteistöjen ylläpitopalveluita. Västingimäki on palveluyhtiön toimialuetta (tietoverkon IV-rakennusvaihe) Tampereen kaupungin, yhtiön ja osakkaiden väliseen sopimukseen sekä yhtiöjärjestykseen pohjautuen. Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittaa erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut

Jätteen lähikeräys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Jätehuolto järjestetään lähikeräysjärjestelmän avulla. Lähikeräyspisteitä sijoitetaan keskusalueilla AKR-tonteille (keräyspisteet on suunniteltava korttelisuunnitelmissa) ja pientaloalueilla mahdollisuuksien mukaan alle 200 m etäisyydelle asuintaloista.

Pientaloalueiden jätteiden lähikeräyspisteiden sijoituspaikat on merkitty kaavaan, mutta kerrostalokortteleissa lähikeräyspiste voi palvella useampia lähikortteleita ja sen sijoitus suunnitellaan korttelisuunnittelun yhteydessä, yhteistyössä myös jätehuollon toimijan kanssa. Lähikeräyspiste tulee olla helposti saavutettavissa ja tyhjennettävissä ja se maisemoidaan niin, että se sopii pihan muihin rakenteisiin ja ilmeeseen. Suunnitteluohje pyydetään jätehuollon toimijalta.

Laaturyhmä

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä.

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

Tiedoksi

YH-Antura Oy, Vuores Palvelu Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite 1 Akila 12.9.2024 Hiilijalanjäljenlaskentaohje TRE 2023

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 17.9.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 17.9.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
17.09.2024

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§102

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.