

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 136**Asuntotontin 837-264-7922-2 (Niemenranta) varaaminen Kiinteistö Oy Onnenlähde -nimiselle yhtiölle, asiavirheen korjaaminen**

TRE:4638/10.00.03/2023

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

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 5.10.2023 § 119 tekemä päätös poistetaan.

Tontille 837-264-7922-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 363,67 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 29 469 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 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 (450 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-264-7922-2 varataan Kiinteistö Oy Onnenlähde -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 52155834-5) 1.11.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.4.2024 asti. Varausta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla, enintään kuitenkin 31.10.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-264-7922-2 peritään vuokraa 1 228 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-264-7922-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 5.10.2023 § 119 tekemällä päätöksellä on päätetty varata asuntotontti 837-264-7922-2 Kiinteistö Oy Onnenlähde -nimiselle yhtiölle. Päätösponnosta on epähuomiossa jäänyt pois luovutusehtojen vahvistamista koskeva kohta, minkä lisäksi perustelutekstistä puuttuu markkinahinnan ja ARA-hinnan väliseen, ns. SGEI-tukeen liittyvä kohta.

Näin ollen 5.10.2023 § 119 tehty päätös tulee poistaa ja tehdä asiasta uusi päätös.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2023 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 15 asuntotonttia, joista kaksi sijaitsee Haukiluomassa, yksi Kalevassa, yksi Linnainmaalla, yksi Multisillassa, yksi Niemenrannassa, kolme Ojalassa, yksi Raholassa, yksi Ranta-Tampellassa ja neljä Vuoreksessa.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, mitkä tonteista olivat haettavissa vapaarahoitteiseen ja mitkä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: ARAn pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto. Kaksi tonteista oli haettavissa ensisijaisesti ryhmä- tai osuuskuntarakennuttamiseen.

Multisillan ja yhden Vuoreksen tontin osalta hakemuksen liitteeksi tuli laittaa konseptikuvaus sekä Kalevan tontin osalta täyttää Excel-taulukko: laadukkaat, joustavat ja toimivat kodit.

Asuntojakaumatavoite oli kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 27 hakemusta. Kolmeen tonttiin, toinen Haukiluoman tontti, yksi Ojalan tontti ja Multisillan tontti, ei kohdistunut yhtään 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Niemenrannan ns. kolmosalueella oli haettavana yksi tontti. Asemakaavalla nro 8496 ja kahdella aiemmalla kaavalla on entinen teollisuusalue muutettu asuntoalueeksi. Vesialueita lukuun ottamatta kaava-alue oli alun perin Metsä Board Oyj:n omistuksessa. YIT Suomi Oy (entinen YIT Rakennus Oy) on ollut Metsä Board Oyj:n yhteistyökumppani kaikissa eri kaavavaiheissa. Kaavamutoksen yhteydessä käytyjen neuvottelujen ja sopimusten perusteella kaupungin omistukseen on tullut joitakin asuintontteja sekä yksi lähipalvelurakennusten korttelialuetta oleva tontti päiväkotia varten.

Tonttiin 837-264-7922-2, Suvialankaari 4, kohdistui neljä hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Tyvene Oy:n hakemuksen mukaisesti Kiinteistö Oy Onnenlähde -nimiselle yhtiölle 1.11.2023 alkaen hankkeen suunnittelua varten. Hakemuksen mukaan Tyvene Oy:n omistama yleishyödyllinen yhteisö Kiinteistö Oy Onnenlähde toteuttaa tontille yhteisöllistä seniorivuokra-asumista valtion pitkällä korkotuella.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 1 004 m² ja asuinrakennusoikeus 2 200+yht150 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa seitsemänkerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Niemenranta sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, ARA, aluejakokartassa ns. kolmosvyöhykkeellä, jossa AK-tontin kerrosneliömetrihinta on 285 euroa. ARA:n 9.6.2022 hyväksymän (Akila 17.8.2022 § 115) hinnoittelun mukaisesti enimmäishintoja voidaan korottaa 0–10 %:lla, mikäli tontti sijaitsee kaupallisten ja julkisten palvelujen keskittymässä, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Näin ollen tontin 837-264-7922-2 hinnoittelussa tulisi käyttää 10 %:lla korotettua hintaa eli 313,50 euroa/kerrosneliömetri ja neljän prosentin korkokantaa. Tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 29 469 euroa (pääoma-arvo 736 725 euroa) vuodessa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 363,67 euroa (keski-indeksi 2161 pistettä/v. 2022).

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).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Tässä vaiheessa tontti 837-264-7922-2 tulisi varata Kiinteistö Oy Onnenlähde -nimiselle yhtiölle 1.11.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.4.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 31.10.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 228 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, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 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.

Yhteisjärjestelysopimus

Hakumateriaalin liitteenä oli YIT Suomi Oy:n (korttelin tonttien 3-5 haltijana, tonttien 8-10 omistajana sekä tonttien 6-7 rakentajana) laatima luonnos yhteisjärjestelysopimukseksi, jolla sovitaan autopaikoista, kulkuyhteyksien ja johtojen sijoittamisesta, leikki- ja oleskelualueista yms. Lisäksi liitteenä oli esitys kustannusten jaosta edellä mainittuun sopimukseen liittyen. Pysäköintihallipaikkojen hinnaksi YIT Suomi Oy on arvioinut 40 000 euroa/kpl ja kansipaikkojen hinnaksi 8 000 euroa/kpl.

Pysäköintihalli AH-tontilla 837-264-7922-8

Tontille 837-264-7922-8 rakennettava pysäköintihalli sijoittuu osin nyt haettavana olevan tontin 837-264-7922-2 alle. Kaupunki on vuokrannut Kiinteistö Oy Suvialankaaren Pysäköinti -nimiselle yhtiölle noin 365 m²:n suuruisen maanalaisen alueen tontista 2. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti 837-264-7922-2 luovutetaan vuokralaiselle. Maanvuokrasopimuksen mukaisesti alkuperäinen maanvuokrasopimus korvataan tontin luovutuksen yhteydessä erillisellä vuokralaisen ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kiinteistö Oy Suvialankaaren Pysäköinti -nimisen yhtiön välisellä alivuokrasopimuksella, saman sisältöisin ehdoin kuin alkuperäisessä maanvuokrasopimuksessa on sovittu. Alivuokraukselle tulee pyytää kaupungin lupa.

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.

Tontinkäyttösuunnitelma

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-264-7922-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä hiilijalanjäljen laskenta.

Tiedoksi

Tyvene Oy / KOY Onnenlähde, Avain Yhtiöt Oy, A-Kruunu Oy, Enli Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite Akila 2.11.2023 Hiilijalanjäljen laskentaohje TRE 2023

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 7.11.2023 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 8.11.2023

Muutoksenhakuviranomaisen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

08.11.2023

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§136

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.