

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 118

Asuntotontin 837-327-7747-1 (Vuores) varaaminen A-Kruunu Oy:lle

TRE:4428/10.00.03/2021

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 837-327-7747-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 278,82 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 44 984 euroa).

Vuokra perustuu asuinrakennusoikeuden osalta 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 (255 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Vuokralainen on velvollinen ostamaan tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittamaan 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen ja siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrien yhteismäärän suhteessa kaupungin erikseen osoittaman jätehuollon keräys- ja noutopalveluja tuottavan putkiyhtiön osakkeita ja tässä tarkoituksessa allekirjoittamaan liittymisvahvistuksen sitoutumisesta osapuoleksi osakassopimukseen, sekä lisäksi allekirjoittamaan keräys- ja noutopalvelun käyttöä ja palvelutasoa määrittelevän liityntäsopimuksen ja maksamaan liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-327-7747-1 varataan A-Kruunu Oy:lle (y-tunnus 1736841-8) 1.8.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 31.1.2022 asti.

Varausaikana tontista 837-327-7747-1 peritään vuokraa 1 874 euroa kuukaudessa.

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

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 17.12.2020 - 5.2.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 14 asuntotonttia, joista yksi 108. kaupunginosasta (Särkänniemi), kolme Hervantajärveltä, yksi Härmälänrannasta, yksi Kalevasta, yksi Niemenrannasta, yksi Olkahisista sekä kuusi Vuoreksesta. Lisäksi haettavana oli tontit yksityisen palvelusetelipäiväkodin rakentamiseksi Ranta-Tampellasta ja Niemenrannasta.

Hervantajärven tonteista yksi oli haettavana valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon, 108. kaupunginosan tontti on haettavissa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja Kalevan tontti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Härmälän tontti oli haettavissa siten, että tontille tulisi toteuttaa sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa että valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Yhden Hervantajärven tontin ja Härmälän tontin hakemuksen liitteenä tuli olla konseptikuvaus. Vuoreksessa Isokuusi IV:n alueella oli haettavana tontti, jonka luovutuksessa hakijan eduksi katsotaan sitoutuminen tontilla aiemmin järjestetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen toteuttamiseen.

Hakuaikana asuntotontteihin jätettiin 80 hakemusta. Osaan tonteista ei kohdistunut lainkaan hakemuksia tai niitä haki toimija, joka saa tässä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

haussa tontin toisaalta. Näin ollen kaikkia haettavana olleita tontteja ei esitetä tässä vaiheessa varattavaksi. Luovuttamatta jäävät tontit ovat haettavissa seuraavassa tonttihaussa tai siirtyvät jatkuvaan tonttihakuun.

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.

Tonttihaun ohjeissa oli kerrottu, että 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 asuntona. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m²:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Vuoreksen Isokuusen alueelle on jo aiemmin vahvistettu asemakaavat nro 8466, 8349 ja 8639 (Isokuusi I, II ja III). Kyseisten alueiden tontit on pääosin luovutettu rakentajille, ja osa tonteista on jo rakentunut.

Vuores Isokuusi IV:n asemakaavalla nro 8717 muodostuu neljä korttelialuetta, joihin osoitetaan myös liike- ja toimistotiloille varattua kerrosalaa. Asunnot sijoittuvat suurimmaksi osaksi kerrostaloihin, mutta asemakaava mahdollistaa myös rivitalojen, kerrospientalojen tai townhouse-tyyppisten asuinrakennusten rakentamisen alueelle.

Puurakentamisen edistämishjelman tavoitteita huomioidaan kaava-alueella julkisivujen suunnittelua ohjaavin määräyksin. Lisäksi tontilla 837-327-7747-1 on vaatimuksena puurakenteisuus.

Kaava-alueelta oli haettavana tontti 837-327-7747-1, joka sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan. Tontti oli Tampereen kaupungin suunnittelukohteena Asuntoreformi 2018 -kilpailussa, jonka järjestivät Tampereen, Jyväskylän ja Vantaan kaupungit, Tampereen teknillinen yliopisto, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ja Alvar Aalto -säätö. Tampereen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

osalta tavoitteena oli luoda yhteisöllinen ja pikkukaupunkimainen, Vuoreksen puukaupunki-identiteettiin sopiva kortteli, jossa on monipuolinen jakauma asuntoja erilaisille perheille.

Tampereen kilpailun voittaja oli Studio A/H:n ehdotus "Kide". Asemakaava on tontin 837-327-7747-1 osalta laadittu voittajaehdotuksen pohjalta.

Kaupungin tavoitteena on, että tontti toteutuisi mahdollisimman pitkälti Asuntoreformi 2018 -kilpailun voittajaehdotuksen "Kide" mukaisena sekä ehdotuksen sisällöllisten ideoiden että niitä tukevan suunnitteluratkaisujen osalta. Tonttihakuehdotuksissa oli kerrottu, että tontinluovutuksessa hakijan eduksi katsotaan sitoutuminen kilpailun voittajaehdotuksen toteuttamiseen. Tavoitteen toteuttamiseksi hakijan eduksi katsotaan myös jatkosuunnittelutyön tilaaminen voittajaehdotuksen tekijältä. Tontin hakijan tuli tuoda hakemuksessa esiin, sitoutuuko tämä voittajaehdotuksen toteuttamiseen ja/tai jatkosuunnittelutyön tilaamiseen ehdotuksen tekijältä.

Tonttiin 837-327-7747-1 kohdistui neljä hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista A-Kruunu Oy:lle, joka ainoana hakijoista oli liittänyt hakemukseen kuvauksen hankkeen toteutuksen etenemisestä yhdessä asuntoreformikilpailun voittajan kanssa.

Hakemuksen mukaan Asuntoreformi 2018 -kilpailun voittajaehdotuksen sisällölliset ideat ja niitä tukevat suunnitteluratkaisut otetaan huomioon järjestämällä kohteen rakentamisesta käännteinen kilpailutus (ranskalainen urakka), jossa A-Kruunu toimii rakennuttajana ja hankkeen tilaajana. Kilpailussa kohteen rakentamiselle määritellään kohtuuhintaiselle tuotannolle hyväksyttävä hintataso yhteistyössä ARA:n kanssa ja urakoitsijat kilpailevat pelkästään laadulla. Kohteen toteuttamisen arvioidaan edellyttävän muutoksien tekemistä asuntoreformikilpailun voittajaehdotukseen, erityisesti massoittelun ja pysäköintiratkaisun osalta. Esitetyllä menettelyllä pystytään parhaiten varmistamaan, että kohde toteutetaan parhaalla mahdollisella laadulla ja asuntoreformikilpailun voittajaehdotuksen tavoitteiden mukaisesti.

A-Kruunu Oy on hakemuksessaan ilmoittanut rakentavansa tontille valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa.

Tässä vaiheessa tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan mukaisesti ja varata tontti A-Kruunu Oy:lle 1.8.2021 alkaen.

Kyseinen tontti on asuinrakennusalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 6 079 m² ja asuinrakennusoikeus 6 100 k-m². Tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusosalalla käytettävä vähintään 200 k-m² liike-, toimisto- tai työtiloina. Lisäksi tontille on osoitettu 1 700 k-m² rakennusoikeutta pysäköintilaitokselle. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuores sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) aluejakokartassa ns. kolmosvyöhykkeellä. Käyttäen asuinrakennusoikeuden 6 100 k-m² osalta hinnoittelussa ARA:n ko. vyöhykkeelle hyväksymää ja kaupunginhallituksen 28.3.2018 vahvistamaa 176 euron kerrosneliömetrihintaa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1974 pistettä/v. 2020) saadaan tontille tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 42 944 euroa (pääoma-arvo 1 073 600 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 175,48 euroa.

Pysäköintilaitokselle osoitetun rakennusoikeuden 1 700 k-m² osalta tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 2 040 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 103,34 euroa. Hinnoittelussa on käytetty 30 euron kerrosneliömetriarvoa.

Yhteensä tontin 837-327-7747-1 elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on 2 278,82 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 44 984 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 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 (255 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-327-7747-1 tulisi varata A-Kruunu Oy:lle 1.8.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.1.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 874 euroa kuukaudessa.

Vuorekseen rakennetaan valokuituun perustuva alueellinen tietoliikenneverkko, jonka toteuttamista ja toimintaa varten on Tampereen kaupunki perustanut Vuores Palvelu Oy -nimisen yhtiön. Palveluyhtiö järjestää myös alueen kiinteistöjen ylläpitopalveluita. 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Todettakoon vielä, että Vuoreksen keskeisille korttelialueille rakennetaan nykyaikainen jätteiden imukeräykseen tarkoitettu putkijärjestelmä. Järjestelmällä on tarkoitus kerätä keskeisiltä alueilta alipaineella neljää eri jätelajiketta keskitettyyn keräyspisteeseen. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän sekä siihen liittyvän toiminnan kokonaisuudessaan toteuttaa Pirkan Putkikeräys Oy, jonka yhtiön Pirkanmaan Jätehuolto Oy on perustanut juuri tätä toimintaa varten. Tähän liittyen tarkoituksena on, että ko. korttelialueiden kiinteistöt tulevat putkiyhtiön osakkaiksi. Tontin luovutuksen yhteydessä kukin kiinteistö lunastaa putkiyhtiön osakkeita tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen sekä siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrimäärien suhteessa ja allekirjoittaa putkiyhtiön sekä vuokralaisen väliset tarvittavat osakas- ja liityntäsopimukset sekä maksaa liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta. Laaturyhmän hyväksynnästä laaditaan muistio, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Tontinkäyttösuunnitelmat on syytä toimittaa laaturyhmän käsiteltäväksi hyvissä ajoin, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 22.6.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 24.6.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
24.06.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§118

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.