

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 195

Asuntotontin 837-122-652-7 (Hatanpää) varaaminen Lujatalo Oy:lle ja MVH-Asunnot Oy:lle

TRE:5941/10.00.03/2021

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 837-122-652-7 vahvistetaan vapaarahoitteisen tuotannon (2 700 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 556,23 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 70 200 euroa).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA, pitkä korkotuki) luovutettavan rakennusoikeuden (3 300 k-m²) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 2 340,43 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 46 200 euroa).

Valtion pitkän korkotuen osalta vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään 350 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 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 (650 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontti 837-122-652-7 varataan Lujatalo Oy:lle (Y-tunnus 0172688-2) (2700 /6000) ja MVH-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2290813-2) (3300/6000) 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 30.4.2022 asti.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteisen tuotannon osalta 2 925 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 1 925 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-122-652-7 varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2021 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 19 asuntotonttia, joista viisi sijaitsee 122. kaupunginosassa (Hatanpää), neljä Hervantajärvellä, yksi Kalevassa, yksi Koivistonkylässä, yksi Santalahdessa, kuusi Ojalassa ja yksi Vuoreksessa.

Hatanpään tonttien hakijoiksi toivottiin vähintään kahden toteuttajan ryhmiä. Tonteille tulee toteuttaa sekä vapaarahoitteista että kohtuuhintaista asuntotuotantoa (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto). Lisäksi yhdelle tonteista tulee toteuttaa vaikeavammaisten asumista. KYYTSA-kaavamerkinnällä olevalla tontille tulee toteuttaa pysäköintiä sekä asuntotonttien että sairaalan tarpeisiin. Yhdelle tonteista tulee rakentaa pääosin puurakenteisia asuinrakennuksia. Osalle tonteista tuli hakemuksen lisäksi liittää kirjallinen konseptikuvaus.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 117 hakemusta. Kalevan tonttiin, joka oli myytävänä tarjousten perusteella, kohdistui 14 tarjousta, joista yksi saapui hakuajan jälkeen.

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 toteutumisen 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hatanpäällä haussa olleet tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8578 mukaisella alueella, joka koskee Hatanpään niemellä sijaitsevaa Hatanpään sairaalaa, Hatanpään kartanoaluetta, puistoalueita sekä entistä kaupunginpuutarhan aluetta. Asemakaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa Hatanpään sairaalan laajentaminen, puistoalueiden kehittäminen sekä entisen kaupunginpuutarhan tontin käyttötarkoituksen muutos.

Hakuohjeiden mukaan asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta olevaa (AL) tonttia 837-122-652-7 hakevassa ryhmittymässä tuli olla sellainen yleishyödyllinen rakennuttaja, joka sitoutuu toteuttamaan tontille valtion pitkän korkotuen asuntotuotantona vammaisten henkilöiden asuntoryhmän (tavoitteena 5-8 henkilöä) sekä muiden vuokra-asuntojen joukkoon vammaisten henkilöiden asuntoja 12-15 henkilölle. Asuntoryhmällä ei tarkoiteta ryhmäkotia vaan samassa kerroksessa lähemmäs olevia yksittäisiä asuntoja. Asunnoissa tulee huomioida erityisesti esteettömyys sekä erilaiset teknologiaan liittyvät ratkaisut (esim. hoitajahälytys, epilepsiahälyttimet, netti- ja videoasiointiyhteydet). Myös mahdollisen yhteisen tilan tarve tulee huomioida. Yhteistilassa voivat toteutua: oleskelu (sosiaalinen kuntoutuminen) ja ruokailu. Vammaisten asumisen osuus tulee suunnitella yhdessä kaupungin edustajien kanssa. Kaupunki tuottaa itse palvelun vammaisille henkilöille. Kaupunki ei toimi välivuokraajana, vaan asukkaalla on suora oma vuokrasopimuksensa kiinteistönomistajan kanssa.

Hakemuksen liitteenä tuli olla kirjallinen konseptin kuvaus, josta tulee selvittää, miten vammaisten asuntoryhmä ja muut asunnot sijoittuvat suhteessa muihin asuntoihin. Lisäksi konseptissa tuli olla esitys yhteisöllisyyden toteuttamisesta.

Tonttiin kohdistui 12 hakemusta. Hakemukset käytiin läpi psykososiaalisen tuen palvelujen palvelujohtaja Maritta Närhin ja vammaisten palvelujen palvelupäällikkö Marjaana Räsänen kanssa.

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista ryhmittymälle, johon kuuluvat Lujatalo Oy ja MVH-Asunnot Oy.

Hakemuksen mukaan Lujatalo Oy toteuttaa tontille vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja MVH-Asunnot Oy valtion korkotukemaa vuokratuotantoa, jonka yhteyteen sijoittuvat vammaisten henkilöiden asunnot.

Tässä vaiheessa tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot ja varata tontti ryhmittymälle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti 1.11.2021 alkaen.

AL-tontin 837-122-652-7 pinta-ala on 3 383 m² ja rakennusoikeus 6 000 k-m².

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakemuksen mukaan tuotannosta 45 % eli 2 700 k-m² on vapaarahoitteista ja 55 % eli 3 300 k-m² valtion korkotukemaa asuntotuotantoa. MVH-Asunnot Oy on ilmoittanut, että hakuohjeiden mukaisesti vammaisten asumisen osalta tuotanto on pitkän korkotuen mukaista, mutta osa tuotannosta saatetaan toteuttaa lyhyen korkotuen tuotantona.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, että vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käytetään 650 euron kerrosneliömetrihintaa ja valtion pitkän korkotuen osalta 350 euron kerrosneliömetrihintaa. Tontti sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vyöhykehinnoittelun mukaan hinnoittelemattomalla alueella, mutta ARA on päätöksellään (ARA-03.05-2021-52) 2.6.2021 hyväksynyt tontilla käytettävän hinnan.

Näin ollen tontille 837-122-652-7 saadaan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi vapaarahoitteisen tuotannon eli 2 700 k-m² osalta 70 200 euroa (pääoma-arvo 1 755 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 556,23 euroa vuodessa.

Valtion pitkän korkotuen eli 3 300 k-m² osalta tämänhetkiseksi vuosivuokraksi saadaan 46 200 euroa (pääoma-arvo 1 155 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 340,43 euroa.

Vuokranmääräytymiskorko on neljä prosenttia (keski-indeksi 1974 pistettä /v. 2020). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

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

Mikäli osa tuotannosta toteutetaan valtion lyhyellä korkotuella, vahvistetaan vuokra siltä osin uudelleen, sillä lyhyen korkotuen osalta hinnoittelussa käytetään samaa kerrosneliömetrihintaa, kun vapaarahoitteisessa tuotannossa.

Tontti 837-122-652-7 tulisi varata Lujatalo Oy:lle (2700/6000) ja MVH-Asunnot Oy:lle (3300/6000) 1.11.2021 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.4.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tämänhetkisestä tontinvuokrasta, mikä tarkoittaa vapaarahoitteen tuotannon osalta 2 925 euroa kuukaudessa ja valtion tukeman pitkän korkotuotannon osalta 1 925 euroa kuukaudessa.

Kaavan ja hakuohjeiden mukaisesti kortteleiden 652 ja 653 pysäköintipaikat tulee sijoittaa KYYTSA-tontille 837-122-652-6 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen, jonka rakentamisesta ja autopaikkojen jakautumisesta tonttien 837-122-652-6 ja 7 sekä 837-122-653-1,2 ja 3 vuokralaisten tulee yhteisesti sopia. Tontilla 653-1 voi olla myös oma pysäköintiratkaisu kannen alaisena.

Haussa olleiden tonttien toteuttajien tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, jossa valitaan pysäköintiratkaisu, ja yleispiirteinen pihasuunnitelma sekä näiden jälkeen tontinkäyttösuunnitelma.

Suunnitelmien hyväksyntä laaturyhmässä on edellytyksenä tontinluovutukselle.

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 asuntoina. 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

Alueelle on tehty pilaantuneen maaperän tutkimukset. Tutkimusraportti (Hatanpään ak 8578 kaava-alueen maaperä- ja pohjavesitutkimukset 2020-2021, 15.4.2021, Ramboll) oli liitetty tonttien hakumateriaaliin. Alueella on todettu osittain kohonneita haitta-ainepitoisuuksia maaperässä. Vuokranantaja vastaa pilaantuneen maaperän aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista viranomaisen vaatimaan puhdistustasoon saakka. Mahdollisesti tarvittavat kunnostukset tullaan tekemään vuokralaisen toimesta tontin maanrakentamisen yhteydessä. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on kaikista maaperän kunnostukseen liittyvistä toimista sovittava hyvissä ajoin vuokranantajan kanssa.

Alueella olevat rakennukset ja rakennelmat puretaan vuoden 2021 aikana. Tonteilla olevat pysäköintipaikat poistuvat käytöstä 28.2.2022 mennessä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi,
Maritta Närhi, Marjaana Räsänen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 2.11.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 2.11.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
02.11.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§195

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.