

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 66

Asuntotonttien 837-237-3885-1 ja 2 (Ikuri) varaaminen MVH-Jalava Oy:lle

TRE:1575/10.00.03/2025

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: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-237-3885-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 720,41 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 16 800 euroa).

Tontille 837-237-3885-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 548,89 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 12 800 euroa).

Vuokra perustuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) (entinen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 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 valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (325 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontit 837-237-3885-1 ja 2 varataan MVH-Jalava Oy:lle (Y-tunnus 3248551-6) 1.4.2025 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.9.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 31.3.2027 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tonteista tehdään pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset.

Varausajalta peritään vuokraa tontin 837-237-3885-1 osalta 700 euroa kuukaudessa ja tontin 837-237-3885-2 osalta 533 euroa kuukaudessa.

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

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

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 11.12.2024 – 14.2.2025 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen. Lisäksi haettavana oli päiväkotitontti Raholan kaupunginosasta.

Haussa oli yhteensä yhdeksän asuntotonttia, joista yksi 124 eli Nekalan kaupunginosassa, kolme Ikurissa ja viisi Lapinniemiessä.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, mitkä tonteista olivat haettavissa vapaarahoitteiseen ja mitkä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: valtion pitkä/lyhyt korkotuki, kuntakonsernin oma valtion tukemaa tuotantoa vastaava vuokra-asuntotuotanto. Lapinniemen tonteista kaksi sekä Nekalan tontti oli haettavana myytäväksi tarjousten perusteella. Lisäksi yksi Lapinniemen tonteista oli haettavana konseptihaun perusteella.

Hakuaikana asuntotontteihin jätettiin hakemuksia seuraavasti: Lapinniemen vuokrattaviin tontteihin 20 hakemusta ja Ikurin tontteihin yksi hakemus. Lisäksi jätettiin yksi hakemus, joka kohdistui sekä Lapinniemen että Ikurin tontteihin. Lapinniemen tarjousten perusteella myytäviin tontteihin tuli yhteensä kahdeksan tarjousta. Nekalan tontista ei jätetty yhtään tarjousta.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ikurissa oli haettavana yksi asuinkerrostalotontti ja kaksi asuinrakennusten korttelialuetta olevaa tonttia, jotka sijaitsevat asemakaavan nro 8539 mukaisella alueella Ikurin kaupunginosan itäreunalla, Tesoman jää- ja uimahallien pohjoispuolella.

Asuinrakennusten korttelialuetta olevat tontit 837-237-3885-1 ja 2 olivat haettavissa vapaarahoitteiseen tai kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Tontteihin kohdistui kaksi hakemusta. MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy oli hakemuksessaan ilmoittanut rakentavansa tontille valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Luovutusehtojen vahvistamiseen vaikuttaa, onko kyse pitkän vai lyhyen korkotuen tuotannosta, joten hakijalta varmistettiin, kummasta tuotannosta on kyse. MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy ilmoitti, että lähtökohtaisesti tuotanto on valtion pitkän korkotuen tuotantoa, ja näin ollen tontit tulisi varata MVH-Jalava Oy:lle, joka on yleishyödyllinen yhteisö.

Kiinteistötoimi esittää tonttien varaamista MVH-Jalava Oy:lle hankkeen suunnittelua varten 1.4.2025 alkaen.

Tontin 837-237-3885-1, Maakaari 5, pinta-ala on 2 184 m² ja asuinrakennusoikeus 2 100 k-m²; tontille tulee rakentaa kaksi ja nelikerroksisia rakennuksia, minkä lisäksi tontille voi rakentaa enintään viisikerroksisen rakennuksen. Tontin 837-237-3885-2 pinta-ala on 1 986 m² ja rakennusoikeus 1 600 k-m²; tontille voi rakentaa enintään nelikerroksisen rakennuksen, minkä lisäksi tontille tulee rakentaa kaksi ja kolmekerroksisia rakennuksia.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Ikuri sijaitsee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) (entinen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA) aluejakokartassa ns. nelosvyöhykkeellä, joten tonttien vuokrien hinnoittelussa tulisi käyttää ARA:n 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa.

Tonteille saadaan vuokrat seuraavasti:

tontti 837-237-3885-1

- elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 720,41 euroa vuodessa
- tämänhetkinen vuosivuokra 16 800 euroa
- pääoma-arvo 420 000 euroa

tontti 837-237-3885-2

- elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 548,89 euroa
- tämänhetkinen vuosivuokra 12 800 euroa
- pääoma-arvo 320 000 euroa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (325 euroa/k-m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Hinnoittelussa on käytetty 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2332 pistettä/v. 2024). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontit 837-237-3885-1 ja 2 tulisi varata MVH-Jalava Oy:lle 1.4.2025 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.9.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoissa, valtion tukeman tuotannon ollessa kyseessä maksimissaan kahdeksi vuodeksi eli 31.3.2027 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tonteista tehdään pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli tontin 837-237-3885-1 osalta 700 euroa kuukaudessa ja tontin 837-237-3885-2 osalta 533 euroa kuukaudessa.

Hakuohjeissa oli kerrottu, että tonttien 837-237-3885-1 ja 2 pysäköinti sijoittuu kaavan mukaisesti LPA-tontille 3, joka tullaan vuokraamaan tonttien 1 ja 2 vuokralaiselle pitkäaikaisten vuokrasopimusten tekemisen yhteydessä.

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.

Maaperä

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on teetetty ympäristötekniinen tutkimus, jonka raportti on hakumateriaalin liitteenä. Tutkimusten perusteella alueella ei ole todettu kunnostustarvetta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

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

Toimivalta: Hallintosäätö 21 § 2. mom. kohta 3) Asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi

Hakijat, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite Akila 20.3.2025 Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta 2023

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 25.3.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 26.3.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
26.03.2025

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§66

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.