

Oikaisuvaatimus Pirkanmaa Jatke Oy/Kerrostalotontin, kortteli 114 / Ydinkeskustakorttelit Kortteli/tontti 114/1 varaussopimuksen muutos

Kunnanhallitus 19.06.2023 § 182

Yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa

Yhdyskuntajohtaja on tonttipäällikön sijaisena hyväksynyt päätöksellään 14.9.2022 1/2022 varaussopimuksen Ydinkeskustakorttelit kortteli/tontti 114/1 Jatke Pirkanmaan Oy:n kanssa. Varaussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Jatke Pirkanmaa Oy on ollut yhteydessä ja pyytänyt varaussopimuksen päivittämistä, sillä heillä on tullut muutoksia hankkeeseen. Allekirjoitetun varaussopimuksen mukaan tontti luovutetaan vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, mutta varaajan hankkeessa on tarkoitus toteuttaa tontista yhteensä 2 700 k-m² valtion tukemaan pitkän korkotukilainan asuntotuotantoon (ARA-tuotanto). Tämän vuoksi varaussopimusta täytyy muuttaa. Kun osa tontista luovutetaan ARA-tuotantoon tonttihinnoittely määräytyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen enimmäishintatonttitaulukon mukaisesti. ARA-tuotannon tonttihinta on 187 €/k-m². Koska tontti sijaitsee keskuksessa erityisen hyvällä paikalla juna-aseman läheisyydessä (alle 500 m) taulukon mukaista enimmäishintaa on korotettu 10 prosentilla.

Jatke Pirkanmaa Oy:n toiveena on allekirjoitetusta varaussopimuksesta poiketen, että ARA-tuotantoon tarkoitettu osa korttelista vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Tämä on myös muutettu varaussopimukseen. Muu osa korttelista on tarkoitus lunastaa alkuperäisen varaussopimuksen mukaisesti.

Lisäksi varaussopimusta on tarkoituksenmukaista muuttaa siten, että varaussopimuksen voimassaoloa jatketaan 31.12.2024 asti. Ensimmäisen vaiheen rakentaminen tontilla on aloitettava viimeistään 30.4.2024.

Päätöksen liitteenä on muutettu varaussopimus karttaliitteineen.

Lempäälän kunnan hallintosäännön mukaisesti 3 luvun 6.3.2. §:n kohdan 2 mukaisesti tonttipäällikkö päättää kerrostalotonttien varaamisesta, kun valtuusto on vahvistanut myynnissä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset perusteet. Valtuuston hyväksymät yleiset perusteet eivät pidä sisällään ARA-hinnoittelua, minkä vuoksi varaussopimuksen muuttamisessa toimivaltainen viranomainen päättämään asiasta on kunnanhallitus.

Lisätietoja yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, puh 050 3839608

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä varaussopimuksen muutoksen asuinkerrostalotontin Ydinkeskustakorttelit Kortteli/tontti 114/1 Jatke Pirkanmaa Oy perustettavien yhtiöiden kanssa.

Käsittely

Keskustelun kuluessa Totti Hämäläinen teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Kunnanhallitus päättää, ettei se hyväksy varaussopimuksen muutosta.”

Keskustelun kuluessa Pasi Huhtala ja Pauliina Österberg kannattivat Totti Hämäläisen muutosehdotusta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Totti Hämäläisen tekemää muutosehdotusta on kannatettu, joten asiassa tulee äänestää.

Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Totti Hämäläisen muutosehdotusta äänestävät EI. Kunnanhallitus hyväksyi ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Maria Päivänen, Ville Hämäläinen, Hannele Lehikoinen ja Kari Virtanen) ja 7 EI-ääntä (Riina Aspila, Veijo Niemi, Pasi Huhtala, Totti Hämäläinen, Elina Kiiveri, Mika Korkatti ja Pauliina Österberg).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4 - 7 Totti Hämäläisen muutosehdotus on voittanut äänestyksen.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallituksen päätökseksi on tullut Totti Hämäläisen muutosehdotus.

Päätös	Kunnanhallitus päätti, ettei se hyväksy varaussopimuksen muutosta.
Otteet	Pirkanmaa Jatke Oy/Anssi Kankaanpää
Tiedoksi	yhdyskuntajohtaja, tonttipäällikkö, hankejohtaja

Kunnanhallitus 07.08.2023 § 197
943/10.00.02/2022

Valmistelija yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa

Jatke Pirkanmaa Oy on tehnyt oikaisuvaatimuksen kunnanhallituksen päätökseen 19.6.2023 § 182. Jatke pyytää kunnanhallitusta oikaisemaan päätöksensä ja hyväksymään varaussopimuksen muutoksen kunnanhallitukselle esitetyn mukaisesti. Jatke perustelee oikaisuvaatimustaan seuraavasti:

"Varaussopimuksen muutoksella osa Jatkeelle Varaussopimuksen perusteella varatusta korttelista 114/1 varattaisiin valtioon tukemaan pitkän korkotukilainan asuntotuotantoon ja loppuosa allekirjoitetun Varaussopimuksen mukaisesti vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Varaussopimuksen muutoksen taustalla on siis mahdollisuus toteuttaa Lempäälän kortteliin 114/1 hankkeen ensimmäisessä vaiheessa ARA:n pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Jatkeen ja Jatkeen kumppanin tarkoituksena on toteuttaa ko. kortteliin toteutettavan hankkeen ensimmäisessä vaiheessa ARA:n pitkän korkotuen asumisoikeusasuntoja. Asumisoikeusasumisessa asukas ostaa asumisoikeuden asuntoon ja maksaa tämän jälkeen kuukausittaista käyttövastiketta. Asumisoikeusasunnossa asukas voi asua niin kauan kuin haluaa eikä talon omistaja voi irtisanoa asumisoikeussopimusta ilman perusteltua syytä. Tarkoituksena ei ole siis toteuttaa korkotuetta vuokra-asumista, vaan asumisoikeusasumista mikä Jatkeen näkemyksen mukaan palvelee ko. korttelin ja alueen käyttötarkoitusta.

Lisäksi todettakoon, että kunnanhallitukselle esitetty Varaussopimuksen muutos mahdollistaisi Lempäälän korttelin 114/1 rakentamisen aloittamisen nykysuhdanteessa, mikäli myös ARA antaisi puollon hankkeelle. Nykyisessä suhdanteessa vapaarahoitteisten hankkeiden aloittaminen on

erittäin haastavaa, joten pitkä korkotuettu rakentaminen mahdollistaisi hankkeen aloittamisen.

Edelleen Jatke toteaa, että Jatkeen kumppanin asumisoikeusasuntojen huoneistojakauma on poikkeuksellisen isoa, mikä käytännössä tarkoittaa, että asumisoikeusasuntoja toteutettaisiin perheasuntoina.

Vaparaahoitteisena asuinrakentamisena huoneistojen keskipinta-ala on noin 25–30 % pienempää. Varaussopimuksen muutoksella tavoiteltava ARA:n pitkän korkotuen asuntotuotanto mahdollistaisi siis myös isompien asuntojen tuotannon, mikä Jatkeen käsityksen mukaan palvelee Lempäälän kunnan korttelin 114/1 tarkoitusta.”

Kunnanhallitus käyttää harkintavaltaansa sen suhteen, että minkälaista rakentamista Lempäälän keskustan alueelle halutaan. Kunnanhallituksella on mahdollisuus harkita varaussopimuksen muuttamista uudelleen.

Oikaisuvaatimusmenettely

Oikaisuvaatimusmenettely on kunnan sisäistä hallintomenettelyä, josta säädetään kuntalain 16 luvussa. Oikaisuvaatimus on kunnallisvalituksen pakollinen esivaihe. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jatke Pirkanmaa Oy:n oikaisuvaatimus on päivätty 28.6.2023 ja se on saapunut kuntaan muutoksenhakuajan aikana.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyssä sovelletaan kuntalakia ja lisäksi hallintolain säännöksiä toissijaisina ja täydentävinä. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viivytyksettä.

Oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta seuraavissa tilanteissa:

- jos päätös, johon oikaisua haetaan, koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa,
- jos oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole asianosainen eikä kunnan jäsen tai
- jos oikaisuvaatimusaikaa ei ole noudatettu.

Oikaisuvaatimus voidaan hylätä, jos päätöksessä ei todeta laillisuusvirheitä. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella, alkuperäinen päätös joko kumotaan tai sen tilalle tehdään uusi päätös.

Lempäälän kunta toteaa, että Jatke Pirkanmaa Oy:n oikaisuvaatimus tutkitaan. Lempäälän kunta toteaa, että oikaisuvaatimus hyväksytään tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Lisätietoja: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, puh 050 383 9608, tonttipäällikkö Jukka Suhonen 050 383 3778 ja hallintojohtaja Riina Kivistö, puh. 040 133 7485.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus

1. hyväksyy oikaisuvaatimuksen tarkoituksenmukaisuusperusteella.
2. päättää kumota kunnanhallituksen 19.6.2023 § 182 tekemän päätöksen.

3. päättää hyväksyä varaussopimuksen muutoksen asuinkerrostalotontin Ydinkeskustakorttelit Kortteli/tontti 114/1 Jatke Pirkanmaa Oy perustettavien yhtiöiden kanssa.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tonttipäällikkö Jukka Suhonen saapui kokoukseen ennen tämän pykälän käsittelyä klo 15.57.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 15.59.

Otteet

Pirkanmaa Jatke Oy/Anssi Kankaanpää

Tiedoksi

yhdyskuntajohtaja, tonttipäällikkö, hankejohtaja