

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

§ 62

Asuntotonttien 837-37-5727-1 ja -2 vuokraaminen Lujatalo Oy:n perustamille yhtiöille

TRE:7027/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi hyväksyttiin toivomusponsi: Rakentamisen edetessä tulee huomioida melusuojaus näillä tonteilla ja niiden lähialueilla.

Eriävä mielipide

Riina-Eveliina Eskelinen ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen, joka liitetään pöytäkirjan liitteeksi.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-037-5727-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 535,11 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 29 904 euroa), vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.5.2019–30.4.2079).

Tontille 837-037-5727-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 718,69 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 14 000 euroa), vuokra-ajaksi 60 vuotta (1.5.2019–30.4.2079).

Muuten vuokrauksissa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-037-5727-1 vuokrataan Asunto Oy Tampereen Linnainmaan Elonkorjuu -nimiselle yhtiölle ja tontti 837-037-5727-2 Asunto Oy Tampereen Linnainmaan Sadonkorjuu -nimiselle yhtiölle.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Kokouskäsitely

Riina-Eveliina Eskelinen esitti asian pöydälle jättämistä. Koska esitys ei saanut kannatusta, se raukesi.

Riina-Eveliina Eskelinen teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen, jota kannatti Ilkka Porttikivi:

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Rakentamisen edetessä tulee huomioida melusuojaus näillä tonteilla ja niiden lähialueilla.

Toivomusponsi hyväksyttiin yksimielisesti.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi ja maankäytön suunnittelu järjestivät 25.6.2015–14.10.2015 avoimen korttelikilpailun Linnainmaan uudelle asuinalueelle.

Kilpailun kohteena oli Linnainmaan asemakaavaluonnoksen nro 8559 aloituskortteli 5727. Tarkoituksena oli löytää työryhmiä, jotka pystyvät kilpailukorttelin laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen ja joiden kanssa kaupunki jatkaa asemakaavaluonnoksen kehittämistä asemakaavaehdotukseksi.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kortteliin kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaita, rakennus- ja asuntotyypeiltään monipuolisia sekä innovatiivisia asumisratkaisuja. Tavoitteena on, että kilpailu- ja asemakaava-alueelle rakennetaan monipuolisesti eri hallintamuodon asuntoja (omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja).

Korttelikilpailun tavoitteena oli löytää aloituskortteliin useampia (2–4 kpl) toteuttajia ja mahdollistaa alueen toteuttaminen pienempinä toteutusyksiköinä. Useampi toteuttaja tuo mukanaan myös useampia suunnittelijoita ja erilaisia suunnitteluratkaisuja.

Kilpailuun jätettiin 12 ehdotusta. Tuomaristo katsoi, että vaikka kilpailun yleinen taso oli hyvä, mikään ehdotuksista sellaisenaan ei vastannut kaikkia asetettuja tavoitteita.

Parhaaksi arvioitiin ehdotus ”Elonkorjuulla”. Ehdotus vastasi parhaiten kilpailun tavoitteisiin kaupunkimaisen pientalorakentamisen osalta ja ehdotus on taitavasti laadittu. Ratkaisu vaikuttaa toteuttamiskelpoiselta ja kohtuuhintaiselta.

Toiseksi parhaaksi arvioitiin ehdotus ”Lili Linné”. Ehdotus kehittää kiinnostavasti kaupunkimaisen pientaloasumisen talotyypistöä ja sopii mittakaavaltaan hyvin kilpailualueelle.

Ehdotusten nimikuoria avatessa tekijöiksi todettiin:

Elonkorjuulla: Lujatalo Oy, pääsuunnittelijana Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy.

Lili Linné: Arkta Rakennuttajat Oy ja TA-Asumisoikeus Oy, pääsuunnittelijana Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & Co Oy.

Asemakaavatyötä jatkettiin yhdessä voittaneiden työryhmien kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 14.8.2017 § 216, mutta kaavasta valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitukset hylättiin ja kaava sai lainvoiman 21.8.2018.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Kaavan vahvistumisen jälkeen työryhmät ovat viimeistelleet suunnitelmiaan ja käyneet esittämässä niitä kiinteistötoimelle, kaavoitukseen, rakennusvalvontaan sekä kaupunkikuvatoimikunnalle.

Lujatalo Oy kilpailun voittajana valitsi kehitettäväkseen tontit 837-037-5727-1 ja 2. Arkta Rakennuttajat, nykyisin Arkta Rakennus Oy, ja TA-Asumisoikeus Oy:n suunnitelmia on sovitettu tonteille 837-5727-4 ja 6. Yhtiöiden autopaikat sijoittuvat korttelissa oleville pysäköintitonteille 837-037-5727-3 ja 5.

Lujatalo Oy on pyytänyt saada vuokrata tontit 837-037-5727-1 ja 2 pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla siten, että tontin 1 vuokramies on Asunto Oy Tampereen Linnainmaan Elonkorjuu ja tontin 2 vuokramies Asunto Oy Tampereen Linnainmaan Sadonkorjuu.

Tonteille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja vuokrata tontit perustettavien yhtiöiden lukuun 1.5.2019 alkaen.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevan tontin 837-037-5727-1, Hipunkatu 5, pinta-ala on 2 029 m² ja rakennusoikeus 2 550+lto70+yht 50 k-m². Lisäksi taloustiloille on rakennusoikeutta 300 k-m². Tontille voi rakentaa neljä-viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Asuinrakennusten korttelialuetta (A) olevan tontin 837-037-5727-2, Hipunkatu 3, pinta-ala on 2 040 m² ja rakennusoikeus 1 200+yht.50 k-m². Taloustiloille on varattu rakennusoikeutta 150 k-m². Tontille voi rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Ottaen huomioon tonttien sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus ja muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tonteille vuokrat seuraavasti:

837-037-5727-1

- tämänhetkinen vuosivuokra 29 904 euroa (pääoma-arvo 747 600 euroa)
- elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 1 535,11 euroa

837-037-5727-2

- tämänhetkinen vuosivuokra 14 000 euroa (pääoma-arvo 350 000 euroa)
- elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 718,69 euroa

Hinnoittelussa on käytetty 280 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Esitettyjen suunnitelmien mukaan asuintonttien pysäköintipaikat on osoitettu tonteille 837-037-5727-3 ja 5. Niiden vuokraamisesta valmistellaan erilliset kiinteistöjohtajan päätökset.

Tonttien tulevat vuokralaiset ovat tietoisia siitä, että alueen kunnallistekniikka rakentuu pääosin vuoden 2020 aikana. Vuokralaisten tulee yhteen sovittaa talojen rakentaminen kunnallistekniikan rakentamisen kanssa. Asuinkerrostalotontille osin sijoittuvien meluvallin, kevyen liikenteen väylän ja mahdollisten johtojen siirtämisestä /poistamisesta on sovittava kaupungin kanssa ennen tonttien rakentamisen aloittamista.

Tiedoksi

Lujatalo Oy/Markus Peltonen, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Riina-Eveliina Eskelisen eriävä mielipide

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 29.4.2019
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.4.2019.

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
29.04.2019

Minna Kareinen
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§62

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 ja se on tekijän allekirjoitettava.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.