

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

§ 24

Luovutusehtojen vahvistaminen asuntotontille 837-327-7692-1 (Vuores) ja tontin varaaminen Siklatilat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:6395/10.00.03/2017

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi Johanna

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Päätösvalmistelusihteri Karoliina Vehmaanperä, puh. 040 142 4654, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus

Tontille Vuores-7692-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 634,60 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 50 400 euroa) ja vuokra-ajaksi 60 vuotta.

Vuokramies 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 Vuores-7692-1 varataan Siklatilat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2017 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, enintään kuitenkin 31.3.2018 asti.

Varausaikana tontista Vuores-7692-1 peritään vuokraa 2 100 euroa kuukaudessa.

Tontin Vuores-7692-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat Vuoreksen laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä. Muuten varauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 27.4. - 9.6.2017 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen. Lisäksi haettavana oli yksi yleisten rakennusten korttelialuetta oleva tontti Linnainmaalta.

Haussa oli yhteensä 32 tonttia, joista kaksi Hervantajärven Lintuhytin alueella, yksi Ikurissa, kuusi Kämminniemessä, yksi Linnaimaalla ja 22 Vuoreksessa.

Haku aikana jätettiin 51 hakemusta. Osaan tonteista ei kohdistunut lainkaan hakemuksia tai niitä haki toimija, joka saa tässä haussa tontin toisaalta. Näin ollen kaikkia haettavana olleita tontteja ei esitetä tässä vaiheessa varattavaksi. Luovuttamatta jäävät tontit ovat haettavissa seuraavassa tonttihaussa.

Tonttien saajien valinnassa on arvioitu yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti 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.

Hakuohjeissa kerrottiin, että Vuoreksen Isokuusen tontit on tarkoitettu erityisesti puurakentamiseen. Osalla kerrostaloille (AK, AKR) osoitetuista tonteista edellytetään, että rakennusten kantavan rungon ja julkisivujen tulee olla pääsääntöisesti puuta (pois lukien kellarirakenteet, maanvastaiset rakenteet, väestönsuojat ja tarkoituksenmukaiset jäykistävät rakenteet, kuten hissikuilut). Osalla tonteista edellytyksenä on, että julkisivujen materiaali on puuta, mutta rungon materiaali on vapaasti valittavissa. Eräillä tonteilla edellytetään, että puuta käytetään ainakin julkisivujen päämateriaalina.

Vuoreksen Isokuusen ensimmäisen vaiheen asemakaava ns. Harjanteen kaava on laadittu neljän keskustakorttelin (7690-7693) osalta kumppanuuskaavoitushankkeena. Vuoden 2012 aikana järjestettiin kaavoitus- ja toteutuskumppaneiden suunnittelukilpailutyypinen valintaprosessi. Ehdotuksista neljä päätettiin ottaa mukaan hankkeeseen ja tämän jälkeen toteuttajien ja Vuores-hankkeen yhteistyönä on jatkotyöstetty korttelikohtaisia tontinkäyttösuunnitelmia.

Kortteleihin 7692 ja 7693 valitut toteuttajat ovat ilmoittaneet luopuvansa hankkeesta, joten tontit laitettiin haettavaksi tonttihakuun.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Kiinteistötoimi esittää tontin Vuores-7692-1 varaamista Siklatilat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille vapaarahoitteista asuntotuotantoa yhteistyössä hankkeessa alun perin mukana olleen Arkkitehtitoimisto Sarlin+Sopanen kanssa.

Tontille tulisi tässä vaiheessa vahvistaa luovutusehdot maapolitiikan linjausten mukaisesti ja varata tontti Siklatilat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun hankkeen suunnittelua varten 1.10.2017 alkaen.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 6 091 m² ja rakennusoikeus 6 000 k-m². Tontille voi rakentaa viisikerroksisia asuinrakennuksia. Hakuohjeen mukaisesti rakennuksessa tulee olla puurunko ja -julkisivut.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 50 400 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 634,60 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 210 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1913 pistettä/v. 2016). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä on tarkoitus allekirjoittaa osakekauppakirja, jolla kaupunki myy Vuores Palvelu Oy:n osakkeita yhtiölle. Osakekaupan yhteydessä allekirjoitetaan myös erillinen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja yhtiön välinen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalvelujen järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskeva sopimus. Sopimuksella liitytään Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon sekä sovitaan siitä, kuinka Vuores Palvelu Oy:n kilpailuttamat kiinteistöjen hoitoon liittyvät palvelut ovat käytettävissä.

Todettakoon vielä, että Vuoreksen keskeisille korttelialueille rakennetaan nykyaikainen jätteen imukeräykseen tarkoitettu putkijärjestelmä. Järjestelmällä on tarkoitus kerätä keskeisiltä alueilta alipaineella neljää eri jätelajiketta keskitettyyn keräyspisteeseen. Jätteen 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 vuokramiehen väliset tarvittavat osakas- ja liityntäsopimukset sekä maksaa liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Tässä vaiheessa tontti Vuores-7692-1 tulisi varata Siklatilat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2017 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisoin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.3.2018 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 2 100 euroa kuukaudessa.

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

Tiedoksi

Siklatilat Oy/Juho Palokangas, Huukki Oy/Jussi Ahonen, Rakennusvarma Oy/Lassi Hintikka, Rakennusvarma Pirkanmaa Oy/Lassi Hintikka, Vuores Palvelu Oy, Reetta Hynynen, Pirkan Putkikeräys Oy, Jarkko Nissinen, Kirsti O Toivonen, Pertti Tamminen, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 19.9.2017:
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 19.9.2017.

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin internetsivulla www.tampere.fi.
Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Asiassa, joka koskee kahta tai useampaa asianosaista yhteisesti, tiedoksianto toimitetaan yhteisessä asiakirjassa ilmoitetulle yhdyshenkilölle. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, tiedoksianto toimitetaan asiakirjan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Vastaanottajan on ilmoitettava tiedoksisaannista muille allekirjoittajille. (Hallintolaki 56 §)

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
19.09.2017

Karoliina Vehmaanperä
Päätösvalmistelusihteeri

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§24

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 osimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Puutarhakatu 6, 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, joulukuun 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.