

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 140

Asuntotontin 837-264-7925-1 (Niemenranta) varaaminen Primus-kodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:5848/10.00.03/2020

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: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-264-7925-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 291,67 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 45 100 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-264-7925-1 varataan Primus-kodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.11.2020 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 30.4.2021 asti.

Varausaikana tontista 837-264-7925-1 peritään vuokraa 1 879 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-264-7925-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 3.6. - 3.7.2020 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 14 tonttia, joista yksi Haukiluomassa, viisi Hervantajärvellä, yksi Kalevassa, yksi Kumpulassa, kaksi Niemenrannassa, yksi Ranta-Tampellassa ja kolme Vuoreksessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yksi Hervantajärven tonteista oli haettavana valtion tukemaan pitkän korkotuen tuotantoon ja Niemenrannan tontit joko pitkän tai lyhyen korkotuen tuotantoon. Ranta-Tampellan ja Kalevan tonteille haettiin ryhmittymiä ja hakemuksen liitteenä tuli olla konseptikuvaus.

Hakuaikana jätettiin 75 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 tai siirtyvät jatkuvaan tonttihakuun.

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 varauspääöstä jäävät hakijat, ovat seuraavassa haussa taas uudessa asemassa.

Niemenrannan ns. kolmosalueella oli haettavana kaksi tonttia. Asemakaavalla nro 8496 ja kahdella aiemmalla kaavalla on entinen teollisuusalue muutettu asuntoalueeksi. Vesialueita lukuun ottamatta kaava-alue oli alun perin Metsä Board Oyj:n omistuksessa. YIT Suomi Oy (entinen YIT Rakennus Oy) on ollut Metsä Board Oyj:n yhteistyökumppani kaikissa eri kaavavaiheissa. Kaavamuutoksen yhteydessä käytyjen neuvottelujen ja sopimusten perusteella kaupungin omistukseen on tullut joitakin asuintontteja sekä yksi lähipalvelurakennusten korttelialuetta oleva tontti päiväkotia varten.

Tässä tonttihaussa olleet Niemenrannan tontit olivat haettavissa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeustuotantoon. Tontit sijaitsevat kortteleissa, jotka ovat pääosin yksityisen omistuksessa. Osa tonteista on jo lähdössä rakentumaan ja osa on suunnitteluvaiheessa.

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 asuntolina. 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

40 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Tonttiin 837-264-7925-1, Raamikatu 9, kohdistui yhdeksän hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Primus-kodit Oy:lle 1.11.2020 alkaen hankkeen suunnittelua, rahoituksen järjestämistä ja rakennusluvan hakemista varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille vuokra-asuntoja valtion lyhyellä korkotuella, perustettavan yhtiön lukuun.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 654 m² ja asuinrakennusoikeus 2 600+yht150 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään kahdeksankerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 45 100 euroa (pääoma-arvo 1 127 500 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2 291,67 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 410 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1968 pistettä/v. 2019). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-264-7925-1 tulisi varata Primus-kodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.11.2020 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisoin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 30.4.2021 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varusajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 879 euroa kuukaudessa.

Tontin 7925-1 autopaikat sijoittuvat AH-tontille 7925-5 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jonka toteuttamisesta korttelin 7925 asuntotonttien rakentajat yhdessä vastaavat. Lisäksi kortteliin 7925 tulee tehtäväksi yhteisjärjestelysopimus; hakumateriaalin liitteenä oli luonnos YIT Suomi Oy:n laatimasta ehdotuksesta yhteisjärjestelysopimukseksi.

Korttelin 7925 osalta liitteenä oli myös autohallin pohjakuva ja asemapiirros korttelipihaan sen hetken suunnittelutilanteesta.

Lisäksi aineistossa oli kerrottu YIT Suomi Oy:n ilmoittamat autopaikkojen hinnat:

Kiinteistö Oy Rantakylän Pysäköinnin osakkeet:

- autohallipaikka 23 kpl 35 000 euroa/kpl yhteensä 805 000 euroa
- autopaikka pihakannelle 3 kpl 7 000 euroa/kpl yhteensä 21 000 euroa

(pihakansipaikat mahdollista jättää suunnitelmista pois, mikäli autopaikkatarve pienempi kuin 1/100).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-264-7925-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, maanvuokrat

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 27.10.2020 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 27.10.2020

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
27.10.2020

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§140

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 asiainnin 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.

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.