

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 63

Asuntotontin 837-128-1270-4 (Lapinniemi) varaaminen Asuva Oy:lle perustettavan yhtiön /perustettavien yhtiöiden lukuun

TRE:1516/10.00.03/2025

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 837-128-1270-4 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 9 768,44 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 227 800 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-128-1270-4 varataan Asuva Oy:lle (Y-tunnus 0860558-1) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun 1.4.2025 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.9.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 31.3.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Varausajalta peritään 9 492 euroa kuukaudessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä. Laaturyhmän ennakkoaineiston liitteeksi tulee laatia selvitys, jossa on sanallisesti ja/tai suunnitelma-aineiston avulla esitetty selkeästi kaikkien konseptihaussa esitettyjen ominaisuuksien toteutuminen. Hankkeen toteutuminen niin, että esitetty kokonaispistemäärä toteutuu, on edellytyksenä pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen tekemiselle.

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

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 tukema pitkä/lyhyt korkotuki, kuntakonsernin oma valtion tukemaa vuokratasoa 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.

Lapinniemiessä haettavana olleet tontit sijaitsevat asemakaavan nro 8568 mukaisella alueella noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Alue rajautuu Lapinkaareen, Rauhaniementiehen, Kaupin kansanpuistoon sekä Näsijärveen. Suunnittelualueella on Koukkuniemen vanhainkodin toimintaan liittyviä rakennuksia, perhetukikeskus Päiväperho, Rauhaniemen kansankylpylä ja Rauhaniemen pienvenesatama sekä yhdistysten venesatamat.

Haettavana oli neljä asuinkerrostalotonttia ja kaksi asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta olevaa tonttia.

Tontti 837-128-1270-4 oli laitettu haettavaksi konseptihaun perusteella. Konseptihaun tavoitteena oli edistää laadukkaiden, arjessa toimivien ja erilaisiin elämäntilanteisiin joustavien asuntojen rakentamista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Konseptihakuun osallistuttiin täyttämällä Excel-taulukko, ja palauttamalla se hakemuksen liitteenä. Taulukkoon oli koottu konseptihaun tavoitteita edistäviä ominaisuuksia, jotka oli pisteytetty etukäteen. Tontin hakijan tuli esittää, mitkä listan ominaisuuksista sitoutuu toteuttamaan hankkeessa, ja kuinka suuressa osassa asunnoista. Lisäksi hakijalla oli mahdollisuus esittää enintään kolme omaa innovaatiota, jotka kaupunki pisteytti niiden asukkaalle tuoman lisäarvon perusteella. Etukäteen pisteytettyjen ominaisuuksien maksimipistemäärä oli 72 ja omien innovaatioiden maksimipistemäärä oli 15 pistettä, eli yhteensä pisteitä oli mahdollista saada 87.

Lapinniemen tontille kohdistui yhteensä yhdeksän hakemusta. Hakemusten keskimääräinen kokonaispistemäärä oli 74 pistettä. Tarkempi erittely pisteistä on varauspäättöksen liitteenä. Parhaat kokonaispisteet, 85 pistettä, sai Asuva Oy. Pisteet jakautuivat seuraavasti: etukäteen pisteytetyt ominaisuudet saivat 70 pistettä ja omat innovaatiot 15 pistettä. Esitetyt omat innovaatiot olivat *Älyä ja laatua talotekniikkaan* (5 pistettä) *Pientalomaista kerrostaloasumista* (5 pistettä) sekä *Sporttikellari* (5 pistettä). Kukin innovaatio konkreettisine toteutustapoineen oli kuvattu tarkemmin erillisellä liitteellä.

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Asuva Oy:lle perustettavan yhtiön /perustettavien yhtiöiden lukuun hankkeen suunnittelua varten 1.4.2025 alkaen.

Tontin 837-128-1270-4, Romsinkuja 4, pinta-ala on 4 539 m² ja rakennusoikeus 6 700 k-m². Tontille voi rakentaa viisi-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 227 800 euroa (pääoma-arvo 5 695 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 9 768,44 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 850 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2332 pistettä/v. 2024). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-128-1270-4 tulisi varata Asuva Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun 1.4.2025 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisoin irtisanomisajoin 30.9.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 31.3.2026 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 9 492 euroa kuukaudessa.

Purettava rakennus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tonttien alueella on sijainnut vanhainkotirakennus, joka puretaan kevään 2025 aikana. Purkutöiden jälkeen alueelle saattaa jäädä purkamattomia maanalaisia rakenteita, jotka tulevan rakentajan on poistettava uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kustannuksellaan rakentamishankkeen yhteydessä.

Vesihuolto

Vesijohto:

- Normaalikäytäntö
- Tampereen Vesi määrittää liitoskohdan

Jätevesiviemäri:

- kiinteistöjen jätevesiviemäröinti vaatii kiinteistökohtaisen jätevedenpumppaamon
 - kiinteistön on varmistettava kiinteistökohtaisen jätevedenpumppaamon mitoitus Tampereen Vedeltä
- osa kiinteistöistä liittyy Tampereen Veden verkostoon paineviemärillä ja osa liittyy viettoviemärillä (nämäkin kohteet vaativat kiinteistölle kiinteistökohtaisen jätevedenpumppaamon)
- Tampereen Vesi määrittää liitoskohdan

Pysäköinti

Korttelissa 1270 saa pihalle tai pihakannelle sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan korttelialueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Maanlaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.

Energiatohokkuus

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. Laaturyhmän ennakoaineiston liitteeksi tulee laatia selvitys, jossa on sanallisesti ja/tai suunnitelma-aineiston avulla esitetty selkeästi kaikkien konseptihaussa esitettyjen ominaisuuksien toteutuminen. Hankkeen toteutuminen niin, että esitetty kokonaispistemäärä toteutuu, on edellytyksenä pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen tekemiselle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Toimivalta: Hallintosääntö 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 1 Akila 20.3.2025 Kooste Lapinniemen pisteistä

2 Liite 2 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

§63

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 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.

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.