

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 93

Asuntotonttien 837-129-1810-32 ja 33 varaaminen Marvea Oy:lle perustettavan yhtiön /perustettavien yhtiöiden lukuun

TRE:3591/10.00.03/2024

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: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Tontit 837-129-1810-32 ja 33 varataan Marvea Oy:lle (Y-tunnus 3013011-3) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun 1.9.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 28.2.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 31.8.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään kauppa.

Varausajalta peritään vuokraa 7 725 euroa kuukaudessa.

Varausmaksu huomioidaan osana kauppahintaa. Varausmaksulle ei makseta korkoa. Mikäli kauppa ei tontin varaajista johtuvista syistä toteudu, ei varausmaksuja palauteta.

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

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 5. -28.6.2024 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä seitsemän tonttia, joista kaksi Kalevassa ja viisi Lahdesjärvellä (Västingimäessä).

Lahdesjärven tontteja oli mahdollista hakea joko vapaarahoitteiseen tai kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokrataso vastaava vuokra-asuntotuotanto). Kalevan tontit myydään tarjousten perusteella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hakuaikana Lahdesjärven tontteihin jätettiin kaksi hakemusta. Kalevan tonttiin kohdistui kuusi tarjousta.

Kalevassa haettavana olleet tontit sijaitsevat ns. Isku-Areenan kaavamuutoksen alueella, jonka alueen tontit ovat nyt haussa olevia tontteja lukuun ottamatta vuokrattu ja rakentaminen on pääosin toteutunut.

Kesäkuun haussa oli haettavana tontit 837-129-1810-32 ja 33. Tontit ovat muodostuneet tontista 837-129-1810-30, joka aiemman varaajan aloitteesta jaettiin kahdeksi tontiksi. Yhteisen pysäköintihallin takia rakentaminen on helpompi toteuttaa, kun tonteilla on sama toteuttaja.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, että molemmat tontit myydään tarjousten perusteella yhdelle toimijalle/useamman toimijan yhteenliittymälle tonteista tarjotun yhteishinnan perusteella.

Asuinkerrostalotontin (AK) 837-129-1810-32, Ylämummo 7a/Jäähallinkaari 12, pinta-ala on 583 m² ja rakennusoikeus 1 995 k-m²;
asuinkerrostalotontin (AK) 837-129-1810-33, Ylämummo 7b/Jäähallinkaari 14, pinta-ala on 1 620 m² ja rakennusoikeus 2 205 k-m²

Korkeimman tarjouksen 4 635 000 euroa tonteista 837-129-1810-32 ja 33 teki Marvea Oy perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista tarjouksen tekijälle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti hankkeen suunnittelua varten 1.9.2024 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 28.2.2025 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla enintään kuitenkin 31.8.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään kauppa. Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan varausajalta peritään vuokraa, joka vastaa 50 % tämänhetkisestä vuosivuokrasta (vastaava taso myyntitonteilla). Tarjotun kauppahinnan, 4 635 000 euroa, perusteella varausajan vuokraksi saadaan 7 725 euroa kuukaudessa.

Varausmaksu huomioidaan osana kauppahintaa. Varausmaksulle ei makseta korkoa. Mikäli kauppa ei tontin varaajista johtuvista syistä toteudu, ei varausmaksuja palauteta.

Lopulliset kauppaehdot vahvistaa kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

Asuntojakauma

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 perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti. Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä, ennen tontin lopullista luovuttamista.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai ikääntyneille rakennettavat asunnot.

Yhteisjärjestelysopimukset

Korttelin 1810 tonttien haltijoiden kesken on 13.6.2022 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimukset, joilla on sovittu asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä ja niihin läheisesti liittyvistä asioista. Yhteisjärjestelysopimuksissa on osapuolena tontti 837-129-1810-30, josta on myöhemmin muodostettu tontit -32 ja -33. Yhteisjärjestelysopimukset oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyvät kauppakirjan allekirjoituksella ostajalle kokonaisuudessaan.

Yhteisjärjestelysopimukset olivat hakumateriaalin liitteenä.

Maaperä

Alueella on teetetty ympäristötekniinen tutkimus maaperän pilaantuneisuudesta. Raportti (Kalevan Isku ja Tampere Areena, Maaperän haitta-ainetutkimus ja puhdistustarpeen arviointi, Ramboll, 16.11.2017) oli hakumateriaalin liitteenä.

Pysäköintihalli

Viereisen tontin Kalevan Ylämummo 11 (837-129-1810-31) pysäköintihalli sijoittuu usealle eri tontille ja myös aiemman tontin 837-129-1810-30 alueelle. Kaupunki on antanut valtakirjan pysäköintihallin rakentajalle YH-Antura Oy:lle nykyisen tontin 837-129-1810-33 maanalaiselle osalle osittain rakentuvan pysäköintihallin rakennusluvan hankkimiseksi.

YH-Antura Oy:ltä saadun tiedon mukaan pysäköintihallin vaiheen 1 aikana tontille 33 syntyneet kustannukset ovat yhteensä 412 670 euroa. (Laskutus kiinteistön rakennusluvan myöntämisen jälkeen).

Tontin 837-129-1810-33 tulevan haltijan tulee sopia pysäköintihallin rakentamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista tontin 837-129-1810-31 vuokralaisen YH-Antura Oy:n kanssa, jonka tulee esittää todelliset aiheutuneet kustannukset tulevalle rakentajalle open book -menetelmällä.

Energiatehokkuus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Hiilijalanjälki

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tontinsaajan tulee laskea ja raportoida rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ohjeistus laskentaan on päätöksen liitteenä.

Tontinkäyttösuunnitelma tulee esittää ennen kaupan tekoa.

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

Tiedoksi

Marvea Oy, tarjouksen tekijät, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi, Kirsi Grönberg

Liitteet

- 1 Liite 1 Akila 22.8.2024 Tarjousten avauspöytäkirja 1.7.2024 allekirjoitettu
- 2 Liite 2 Akila 22.8.2024 Hiilijalanjäljenlaskentaohje TRE 2023

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 27.8.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 27.8.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
27.08.2024

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§93

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 tietoturvasuudesta.

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.