

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asuntotontin 837-37-5727-2 (Linnainmaa) varaaminen Kastelli-talot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun
TRE:4717/10.00.03/2023

Lisätietoja päätöksestä

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Päätös

Tontti 837-37-5727-2 varataan Kastelli-talot Oy:lle (Y-tunnus 2821066-7) perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla, enintään kuitenkin 30.9.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-37-5727-2 peritään vuokraa 647 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-37-5727-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2023 tonttihaun, missä oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 15 asuntotonttia, joista kaksi sijaitsee Haukiluomassa, yksi Kalevassa, yksi Linnainmaalla, yksi Multisillassa, yksi Niemenrannassa, kolme Ojalassa, yksi Raholassa, yksi Ranta-Tampellassa ja neljä Vuoreksessa.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, mitkä tonteista olivat haettavissa vapaarahoitteiseen ja mitkä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto. Kaksi tonteista oli haettavissa ensisijaisesti ryhmä- tai osuuskuntarakennuttamiseen.

Multisillan ja yhden Vuoreksen tontin osalta hakemuksen liitteeksi tuli laittaa konseptikuvaus sekä Kalevan tontin osalta täyttää Excel-taulukko: laadukkaat, joustavat ja toimivat kodit.

Asuntojakaumatavoite oli kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 27 hakemusta. Kolmeen tonttiin: toinen Haukiluoman tontti, yksi Ojalan tontti ja Multisillan tontti, ei kohdistunut yhtään hakemusta.

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.

Linnainmaalla haussa ollut tontti sijaitsee asemakaavan nro 8559 mukaisella alueella noin 7 km kaupungin keskustasta itään. Osin yksityisen ja osin kaupungin omistamalle maalle on muodostunut asuinalue, mille voi kaavan mukaan rakentaa asuinkerroskerrostaloja, rivitaloja ja muita kytettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja.

Asemakaavaluonnosvaiheessa vuonna 2015 järjestettiin suunnittelukilpailu, jonka tarkoituksena oli löytää kortteliin kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaita, rakennus- ja asuntotyypeiltään monipuolisia sekä innovatiivisia asumisratkaisuja. Tavoitteena oli, että kilpailu- ja asemakaava-alueelle rakennetaan monipuolisesti eri hallintamuodon asuntoja (omistus-, vuokra-, asumisoikeusasuntoja).

Osa alueen tonteista on luovutettu järjestetyn suunnittelukilpailun perusteella ja osa tonttihaun perusteella. Nyt haettavana ollut tontti 837-37-5727-2 on ollut vuokrattuna em. kilpailun perusteella, mutta vuokralainen luopui tontista.

Tonttiin 837-37-5727-2, Hipunkatu 3, kohdistui viisi hakemusta. Tontti oli haettavissa erityisesti ryhmä- tai osuuskuntarakennuttamiseen, mutta yksikään hakemuksista ei ollut osoitettu em. tuotantoon. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Kastelli-talot Oy:lle 1.10.2023 alkaen hankkeen suunnittelua varten. Yhtiö on ilmoittanut toteuttavansa tontille vapaarahoitteista omistusasumista.

Kyseinen tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A) oleva tontti, jonka pinta-ala on 2 040 m² ja asuinrakennusoikeus 1 200+yht150 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontille on vahvistettu luovutusehdot asunto- ja kiinteistölautakunnan 17.4.2019 § 62 tekemällä päätöksellä. Tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 718,69 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 15 530 euroa).

Tässä vaiheessa tontti 837-37-5727-2 tulisi varata Kastelli-talot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 30.9.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 647 euroa kuukaudessa.

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, joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m². Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen 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.

Yhteisjärjestelysopimus

Tontin aiempi vuokralainen on ollut osapuolena korttelin 5727 tonttien haltijoiden kesken laaditussa yhteisjärjestelysopimuksessa, jolla on sovittu asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä ja niihin läheisesti liittyvistä asioista kuten mm. johtojen sijoittamisesta ja jätekeräyksestä. Sopimus oli hakumateriaalin liitteenä.

Yhteisjärjestelysopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyy tontin 837-37-5727-2 vuokrasopimuksen allekirjoituksella vuokralaiselle.

Autopaikat

Korttelin 5727 asuintonttien autopaikat sijoittuvat korttelissa oleville LPA-tonteille, jotka on vuokrattu asuintonttien vuokraamisen yhteydessä. Tontin 837-37-5727-2 vuokraamisen yhteydessä vuokralaisen tulee osallistua myös LPA-tontin 837-37-5727-3 vuokraamiseen. LPA-tontin vuokrasopimus oli hakumateriaalin liitteenä.

Hiilijalanjälki

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-37-5727-2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, jonka yhteydessä tulee esittää myös asuntojakauma sekä hiilijalanjäljen laskenta.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksi ajaksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on alle 200 000 euroa tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta tai palvelualueen johtaja on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

Tiedoksi

Kastelli-talot Oy, Rakennusliike Markku Haataja Oy, T2H Pirkanmaa Oy, Rakennus Kodix Oy, Kenora Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen

Liitteet:

1 Hiilijalanjäljenlaskentaohje TRE 2023

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 29.9.2023
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.9.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere
Kiinteistöjohtaja

Ote viranhaltijapäätöksestä
29.09.2023

5 (7)
§ 747

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tampere
29.09.2023

Maria-Liisa Tuominen
Toimistos sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 747

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, joulu- 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.