

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 518

Ratapihankadun tontinluovutus- ja konseptikilpailuun liittyvä kiinteistön ja rakennusten kauppa

TRE:2672/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Teppo Rantanen

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemi, puh. 040 806 4007 ja tonttipäällikkö Pasi Kamppari, puh. 040 779 5615, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Ratapihankadun tontinluovutus- ja konseptikilpailuun liittyvä tontti 837-116-443-1 sekä siirretty tavara-asemarakennus ja rautatieläisten asuinrakennus myydään yhteensä 6 543 210 euron kauppahinnalla Jatke Pirkanmaa Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun.

Liitteenä oleva osapuolten välinen 2.12.2020 allekirjoitettu ehdollinen kauppakirja hyväksytään.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Teppo Rantaselle sekä kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Tampereen kaupunginhallitus päätti 25.6.2018 § 297 Ratapihankadun tontinluovutus- ja konseptikilpailun käynnistämisestä.

Kilpailun kohteena oli jäljempänä yksilöidyt kolme keskustatoimintojen korttelialuetta lainvoimaisen asemakaavan nro 8330 alueella Ratapihankadun ja Morkun aukion tuntumassa. Rautatieaseman ympäristö ja Ratapihankadun alue kehittyi tällä hetkellä erittäin voimakkaasti. Alueella on käynnissä useita hankkeita, joiden seurauksena alueelle muuttaa uusia asukkaita, syntyy uusia työpaikkoja sekä aktiivisuus ja liikenne alueella kasvavat merkittävästi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kilpailun voittaja ostaa Tampereen kaupungilta toimitilakorttelin 443 rakennusoikeuden ja tontin sekä kortteleihin 446 ja 449 sijoittuvat suojellut rakennukset (siirretty tavara-asema ja asuinrakennus). Kilpailun voittaja ottaa vuokralle mainittujen suojeltujen rakennusten tontit.

Kilpailu oli luonteeltaan tontinluovutus- ja konseptikilpailu. Tarjouksessa tuli esittää alustava hintatarjous, nykyisen asemakaavan mukainen toteutus- ja konseptisuunnitelma sekä tulevaisuuden kehittämiskonsepti. Tulevaisuuden kehittämiskonseptissa tuli visioida Morkun aukion ympäristön mahdollisen kaavamuutoksen mukaista lisärakentamista.

Kilpailun kohteena ollut kolmen korttelin kokonaisuus:

Kortteli 443 (toimitilakortteli)

kiinteistötunnus 837-116-443-1

Tontin pinta-ala 3 011 m²

Rakennusoikeus 11 800 k-m²

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset: C-4 Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto-, tuotanto- ja palvelutiloja lukuun ottamatta asumiseen rinnastettavia ja ympäristöhäiriöille herkkiä toimintoja kuten päiväkodit, palvelutalot tai asuntolat.

Tontti on rakentamaton ja se myydään.

Kortteli 446 (tavara-asema)

kiinteistötunnus 837-116-446-1

Tontin pinta-ala 1 109 m²

Rakennusoikeus 1 700 k-m²

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset: C-5 Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

Tontilla sijaitsee siirretty ja asemakaavalla suojeltu tavara-asemarakennus. Rakennus myydään ja tontti vuokrataan. Rakennuksen ostaja sitoutuu turvaamaan rakennuksen säilymisen ja tekemään suojeltuna säilymistä edellyttävät rakennustyöt kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Kortteli 449 (asuinrakennus)

kiinteistötunnus 837-116-449-1

Tontin pinta-ala 356 m²

Rakennusoikeus 500 k-m²

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset: C-6 Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa tai asuntoja.

Tontilla sijaitsee asemakaavalla suojeltu vanha rautatieläisten asuinrakennus. Rakennus myydään ja tontti vuokrataan. Rakennuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

ostaja sitoutuu turvaamaan rakennuksen säilymisen ja tekemään suojeltuna säilymistä edellyttävät rakennustyöt kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Rakentamattoman toimitilakorttelin 443 toteuttamiseksi saamisen ehtona on suojeltujen rakennusten peruskorjaaminen ja ottaminen konseptikilpailussa esitettyyn käyttöön osana kokonaisuuden ensivaiheen toteutusta. Konseptisuunnitelman ensimmäisessä vaiheessa esitettävän ratkaisun tuli olla voimassa olevan asemakaavan ja rakentamistapaohjeen, jo laadittujen yleisten alueiden suunnitelmien ja Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen.

Neuvotteluryhmään ja kilpailun valmistelijaryhmään kuuluivat maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemi ja tonttipäällikkö Pasi Kamppari kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmästä sekä hankekehityspäällikkö Juha Kaivonen ja talous- ja hankintavastaava Pekka Ranta Viiden tähden keskusta -kehitysohjelmasta. Lisäksi asemakaavalliset arviot laati projektiarkkitehti Marjut Ahponen asemakaavoituksesta.

Ratapihankadun tontinluovutus- ja konseptikilpailun kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen julkaistiin Tampereen kaupungin verkkosivulla 26.6.2019. Kilpailijoilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä 14.8.2019 mennessä. Kysymyksiin vastattiin ja asiakirjoja täydennettiin kilpailun verkkosivulle 22.8.2019.

Määräaikaan 27.9.2019 klo 15.00 mennessä saatiin neljä alustavaa tarjousta.

A. Ahlström Kiinteistöt Oy ja Terrieri Kiinteistöt Ky 4 700 000 euroa
Jatke Pirkanmaa Oy 5 755 000 euroa
NCC Property Development Oy 5 000 000 euroa
Peab Invest Oy 5 500 000 euroa

Saapuneiden tarjousten vertailussa tarkasteltiin hintatarjouksen lisäksi konseptisuunnitelman kilpailuohjelman mukaisuus.

Neuvotteluvaiheeseen kutsuttiin A. Ahlström Kiinteistöt Oy ja Terrieri Kiinteistöt Ky sekä Jatke Pirkanmaa Oy. Kaksi muuta saatua tarjousta eivät täyttäneet kilpailuohjelman mukaisia velvoitteita siitä, että osatarjouksia pelkästä rakentamattomasta toimitilakorttelista ei hyväksytä, eikä ensivaiheen toteutus saa poiketa voimassa olevasta asemakaavasta.

Neuvotteluja käytiin 22.11.2019, 10.12.2019 ja 10.2.2020. Neuvottelujen perusteella annetut lisätiedot ja asiakirjat toimitettiin saman sisältöisenä molemmille mukana oleville kilpailijoille. Kilpailuohjelmassa sanotun mukaisesti neuvotteluissa annettuihin lisätietoihin sisältyi valintaperusteiden täsmentäminen.

Valintaperusteet (ei tärkeysjärjestyksessä):

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

1. Kilpailija on sitoutunut turvaamaan suojeltavien rakennusten säilymistä ja tekemään suojeltuna säilymistä edellyttävät rakennustyöt kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti
2. Alustavan tarjouksen osana on esitetty kilpailun kohteeseen vaiheistettu kehittämiskonsepti
3. Konseptisuunnitelman ensimmäisessä vaiheessa esitettävä ratkaisu on voimassaolevan asemakaavan mukainen
4. Pysäköintikonseptista ja -kapasiteetista on esitetty suunnitelma
5. Esitetty yleistä pyöräpysäköintilaa ja pyörähuoltotilaa osana pyöräpysäköinnin asemakaavan mukaista toteutusta (kaavan velvoitepaikkamäärä käytettävissä myös yleiseen pyöräpysäköintiin)
6. Tarjouksen vertailuhinta

Neuvotteluvaiheen perusteella mukana olevien kilpailijoiden tuli jättää lopullinen sitova tarjous 28.2.2020 klo 15:00 mennessä. Lopullisessa tarjouksessa tuli esittää edelleen kilpailuohjelman mukainen konseptisuunnitelma sekä lopullinen hintatarjous kilpailukohdekokonaisuudesta.

Lopullisten sitovien tarjousten jättämisen määräaikaan mennessä saatiin tarjoukset kummaltakin neuvotteluvaiheeseen kutsutulta toimijalta.

Lopullisten tarjousten vertailuhinta:

Ahlström kiinteistöt Oy ja Terrieri kiinteistöt Ky 5 457 200 euroa
Jatke Pirkanmaa Oy 7 390 410 euroa

Molemmat tarjoukset täyttivät kilpailun ehdot ja vastasivat kilpailun tavoitteita. Vertailuhinta sisälsi myyntihinnan lisäksi kaupungille tulevia vuokratuloja sekä varaumia kaupungin maksettavaksi tulevista kustannuksista.

Lopullisten tarjousten arvioinnin tuloksena arvosteluryhmä esittää kilpailukohteen luovuttamista Jatke Pirkanmaa Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun. Toimitilakorttelin 443 ja vanhojen rakennusten myyntihinta on tarjouksen perusteella 6 543 210 euroa. Tarjousten jättämisen jälkeen voittajaksi esitettävän konsortion sijoittajakumppani on vaihtunut alkuperäisen sijoittajan vetäytyessä hankkeesta. Tarjous on kuitenkin tehty Jatke Pirkanmaa Oy:n nimissä, eikä konseptisuunnitelmaan ole esitetty muutoksia. Sijoittajan vaihtuminen ei siten vaikuta valintaperusteisiin ja korkeimman lopullisen tarjouksen jättänyt tarjoaja esitetään kilpailun voittajaksi.

Kiinteistötoimi on yhdessä lakiyksikön kanssa laatinut kauppakirjan rakentamattoman toimitilakorttelin 443 ja rakennusten myymisestä.

Kauppan toteuttaminen varmistaa omalta osaltaan Ratapihankadun varren toimitilakokonaisuuden ja Morkun aukion ympäristön toteuttamisen asemakaavan mukaisesti. Ratapihankatu toteutetaan Morkun aukion läheisyydessä jo talven 2020-2021 aikana. Itse Morkun aukion toteuttamisen aikataulua sidotaan toimitilakorttelin sekä tavara-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

aseman ja entisen rautatielaisten asuintalon peruskorjauksen aikatauluun. Tavara-aseman siirto toteutettiin kesällä 2020 onnistuneesti. Siirron kustannukset olivat 3 085 727,48 euroa sisältäen myös Morkun purkamisen. Kauppakirjan mukaisesti ostaja ottaa vastaan siirretyn rakennuksen sellaisenaan eli kaupunki ei tule investoimaan tavara-asemaan lisää.

Hallintosäännön 22 §:n mukaan asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta. Näin ollen tonttien 837-116-449-1 ja 837-116-446-1 vuokraamisesta päätetään erikseen asunto- ja kiinteistölautakunnassa.

Tiedoksi

Kilpailijat, Virpi Ekholm, Heli Toukonieni, Pasi Kamppari, Kirsi Grönberg, Anita Liecks, kitiatalous@tampere.fi

Liitteet

- 1 Liite Kh 7.12.2020 Allekirjoitettu kauppakirja
- 2 Liite Kh 7.12.2020 Konseptisuunnitelma
- 3 Liite Kh 7.12.2020 Tarjous
- 4 Liite Kh 7.12.2020 Valintaperustetaulukko
- 5 Liite Kh 7.12.2020 Sijoittajan vaihtuminen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§518

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)