

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 111

Asuntotontin 837-109-990-6 (Ranta-Tampella) varaaminen Suomen keskus kodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:4257/10.00.03/2023

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: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-109-990-6 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 6 154,56 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 133 000 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-109-990-6 varataan Suomen keskus kodit Oy:lle (Y-tunnus 2826843-9) perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla enintään kuitenkin 30.9.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-109-990-6 peritään vuokraa 5 542 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-109-990-6 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Kokouskäsitely

Petri Rajala poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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-vuokratasa 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.

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.

109. kaupunginosa (IX eli Ranta-Tampella) sijaitsee keskeisellä paikalla, Tampereen keskustan pohjoisreunalla, Näsijärven rannassa ja Tammerkosken suulla. Haettavana ollut tontti sijaitsee asemakaavan nro 8333 mukaisella alueella, jossa rantakadut ja asuintalojen keskelle rakennettava kanava siltoineen luovat alueelle omaleimaisen ja ainutlaatuisen kaupunkimaisen ilmeen. Järvenpuolen asunnoista on näkymiä Näsijärvelle ja eteläsuunnan asunnoista näkymä kanavalle. Tonttihaun rakennukset tulevat sijaitsemaan näkyvällä paikalla Ranta-Tampellan kanavan rannassa, kanavan aurinkoisella puolella.

Tässä haussa oli haettavana tontti 837-109-990-6. Tontti oli haettavissa kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kyseisen korttelin muut tontit on luovutettu vuodenvaihteen 2017-2018 tonttihaun perusteella. Tontit olivat haettavina siten, että hakijoiksi toivottiin ryhmittymiä, joihin kuuluu esim. rakentaja, rakennuttaja,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

opiskelija-asuntosäätiö tms. Tavoitteena oli, että monipuolisen asuntotuotannon ja -jakauman lisäksi kohteissa kehitetään kaupunkiasumisen uusia konsepteja. Kortteli on jaettu tonteiksi varaajien suunnitelmien pohjalta. Ryhmittymästä, jonka suunnitelmien pohjalta on muodostettu tontit 837-109-990-4, 5 ja 6, on tontin 6 toteuttaja luopunut hankkeesta.

Tontti oli haettavissa uudelleen kesäkuun 2022 tonttihaussa ja se varattiinkin haun perusteella, mutta varaaja joutui luopumaan hankkeesta.

Tässä haussa tonttiin 837-109-990-6, Pumppuasemanraitti 5/Ranta-Tampellankatu 6, kohdistui neljä hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Suomen keskus kodit Oy:lle, joka haki tonttia toteuttaakseen tontille vuokra-asuntoja valtion lyhyellä korkotuella.

Tonttihakemuksen mukaan hankkeen tavoitteena on tukea Hiilineutraali Tampere 2030 -ohjelmaa pilotoimalla viherrakentamisen ja Tampereen Sähkölaitoksen kanssa kehitetyn energiaratkaisun yhdistelmää. Hakemuksen liitteenä oli konseptiesitys "Hiiletön Vihertalo", jonka mukaan vetovastuu konseptikehityksestä on Suomen keskus kodit Oy:llä. Tampereen sähkölaitos pilotoi hankkeessa kokonaisvaltaista Smart NRG-ratkaisua, Arkworks toimii pääsuunnittelijana ja maisemasuunnittelusta vastaa Roslings Manor Gardens (RMGardens).

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, jonka pinta-ala on 1 100 m² ja rakennusoikeus 3 500 k-m².

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus ja muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 133 000 euroa (pääoma-arvo 3 325 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 6 154,56 euroa. Hinnoittelussa on käytetty 950 euron kerrosneliömetrihintaa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2161 pistettä/v. 2022). Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-109-990-6 tulisi varata Suomen keskus kodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksoilla, enintään kuitenkin 30.9.2025 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 5 542 euroa kuukaudessa.

Putkikeräys ja kaukokylmä

Alueelle on suunniteltu jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja kaukokylmä. Tontin vuokralainen vastaa kustannukselleen rakennusten liittämisestä verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

muita mahdollisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan mainittujen ehtojen voimassaolon ja sisällön. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat vuokralaiselle.

Jätteiden imukeräykseen tarkoitettulla putkijärjestelmällä on tarkoitus kerätä alueelta alipaineella neljää eri jätelajiketta keskitettyyn keräyspisteeseen. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän sekä siihen liittyvän toiminnan kokonaisuudessaan toteuttaa Ranta-Tampellan Putkikeräys Oy. Tähän liittyen tarkoituksena on, että alueen kiinteistöt tulevat putkiyhtiön osakkaiksi. Tontin vuokramies/ostaja on velvollinen lunastamaan putkiyhtiön osakkeita tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen sekä siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrimäärien suhteessa ja allekirjoittamaan putkiyhtiön sekä vuokramiehen väliset tarvittavat osakas- ja liityntäsopimukset sekä maksamaan liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Pysäköinti

Korttelin 990 toteuttajien on toteutettava pysäköinti yhteisesti. Pysäköinnistä on sovittava sopimuksin ennen rakennusluvan hakemista. Asemakaavan velvoittamat pysäköinnit eivät kaupungin selvityksen mukaan mahdu korttelin alueelle.

Kortteliin kohdistuu Tampereen kaupungin ja YIT:n välinen sopimus, jolla 23 autopaikkaa korttelista 990 tulee sijoittaa sopimuksen ehtojen mukaisesti kortteliin 992. Toteuttajien on mahdollista hakea poikkeusta asemakaavaan siten, että Pumppuasemanraitin aukion alle korttelien 990 ja 991 väliin voisi sijoittaa pysäköintiä. Jos kortteliin tuotetaan MAL3-sopimuksen mukaista kohtuuhintaista asumista, voi toimija hakea asemakaavan määrittelemästä pysäköintinormista poikkeamista siten, että pysäköinti toteutettaisiin "Pysäköinti osana kaupunkikehitystä 31.5.2016" mukaisella normilla.

Osalle korttelin tonteista on edellä olevan mukaisesti haettu ja myönnetty poikkeamislupa poiketa asemakaavan mukaisesta autopaikkavaatimuksesta. Myönnettyissä poikkeamisissa on huomioitu keskitetyn rakenteellisen pysäköinnin kevennys - 20%, yhteiskäyttöautokevennys sekä ARA-tuotanto.

Yhteisjärjestelysopimuksissa on huomioitu, että tontille 6 oli tarkoitus toteuttaa opiskelija-asumista. Tontille ei kuitenkaan ole haettu poikkeamaa asemakaavamääräyksistä. Tontin 6 tulevan rakentajan tulee neuvotella korttelin muiden rakentajien kanssa yhteisjärjestelysopimuksissa sovituista asioista ja mahdollisista muutoksista sekä hakea tarvittaessa poikkeamislupaa.

Yhteisjärjestelysopimukset

Korttelin tonttien 4-9 haltijat ovat laatineet useampia yhteisjärjestelysopimuksia, joista kahdessa on mukana tontti 6. Koko korttelia koskeva yhteisjärjestelysopimus on korttelin tonttien haltijoiden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

allekirjoittama ja kaupungin päätöksellään hyväksymä. Sopimus liitteineen löytyi hakumateriaalista. Tonttien 4-6 haltijat ovat lisäksi laatineet kyseisiä tontteja koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, jota on tontin haltijoiden allekirjoitusten jälkeen täydennetty. Viimeisin vielä allekirjoittamaton versio liitteineen oli hakumateriaalin liitteenä. Yhteisjärjestelysopimuksissa on sovittu mm. autopaikkojen sijoittamisesta, yhteiskäyttöautoista, jätehuollon järjestelyistä ja yhteistiloista (autohallin sähköpääkeskus, muuntamo, yhteispiha-alueet).

Maaperä

Tampereen kaupunki on kunnostanut alueen maaperän Pirkanmaan ELY-keskuksen antaman päätöksen (Dnro PIRELY/76/07.00/2012, 11.7.2014) ja siihen liittyvän muutospäätöksen (2.9.2016) mukaisesti. Tontinhakumateriaalissa oli esitetty tarkemmin alueen pilaantuneisuuteen liittyviä asioita (Ranta-Tampellan alueen pilaantuneet maat kortteli 990).

Muuta

Tontin alueelle sijoittuu kaavan mukainen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alue. Alueen rakentajan tulee se kustannuksellaan toteuttaa yleissuunnitelman mukaisesti ja hyväksyttävä rakennusluvan yhteydessä.

Alueen toteuttamiseksi on kaupunki yhdessä alueen rakentajien kanssa sopinut yhteisistä työmaajärjestelyistä ja niiden kustannusjaosta. Vuokralainen sitoutuu osallistumaan yhteistyöhön ja kustannuksiin osaltaan. Alueen rakentamisen edetessä muutokset järjestelyihin sovitaan yhdessä turvallisuuden ja työmaiden yhteensovittamisen kokouksissa.

Laaturyhmäkäsittely

Ennen rakennusluvan hakemista tontin varaajien tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta. Laaturyhmän hyväksynnästä laaditaan muistio, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin. Tontinkäyttösuunnitelmat on syytä toimittaa laaturyhmän käsiteltäväksi hyvissä ajoin, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta.

Tiedoksi

Suomen keskusodot Oy, Master Yhtiöt Oy, Avain Yhtiöt Oy, A-Kruunu Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi, Raija Tevaniemi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 19.9.2023 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 19.9.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

19.09.2023

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§111

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 asiointin 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

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.