

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asuntotontin 837-327-7747-1 (Vuores) varaaminen Kiinteistö Oy M2-Kodit -nimiselle yhtiölle ja Mangrove Asumisoikeus Oy:lle
TRE:4321/10.00.03/2023

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 837-327-7747-1 varataan varata Kiinteistö Oy M2-Kodit -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 1839043-0) ja Mangrove Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 3207659-5) 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 2 052 euroa kuukaudessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä.

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.

Vuoreksen Isokuusi IV:n alueelta oli haettavana yksi tontti. Vuores Isokuusi IV:n asemakaavalla nro 8717 muodostuu neljä korttelialuetta, joihin osoitetaan myös liike- ja toimistotiloille varattua kerrosalaa. Asunnot sijoittuvat suurimmaksi osaksi kerrostaloihin, mutta asemakaava mahdollistaa myös rivitalojen, kerrospientalojen tai townhouse-tyyppisten asuinrakennusten rakentamisen alueelle.

Puurakentamisen edistämishjelman tavoitteita huomioidaan kaava-alueella julkisivujen suunnittelua ohjaavin määräyksin. Lisäksi tontilla 7747-1 on vaatimuksena puurakenteisuus.

Kaava-alueelta oli haettavana tontti 837-327-7747-1 joka sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan. Tontti on ollut aiemmin varattuna vuoden vaihteen 2020-2021 haun perusteella, mutta varaaja luopui tontista.

Tontti oli Tampereen kaupungin suunnittelukohteena keväällä 2018 järjestetyssä avoimessa Asuntoreformi 2018 -arkkitehtuurikilpailussa. Kilpailussa etsittiin innovatiivisia ja toteuttamiskelpoisia ratkaisuja ajankohtaisiin asumisen haasteisiin. Tavoitteena oli luoda yhteisöllinen ja pikkukaupunkimainen, Vuoreksen puukaupunki-identiteettiä sopiva kortteli, jossa on monipuolinen jakauma asuntoja erilaisille perheille. Kilpailun järjestivät yhteistyössä: Tampereen, Jyväskylän ja Vantaan kaupungit, Tampereen teknillinen yliopisto, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ja Alvar Aalto -sätiö. Tampereen kilpailun voittaja oli Studio A/H:n ehdotus "Kide". Asemakaava on tontin 7747-1 osalta laadittu voittajaehdotuksen pohjalta.

Hakuohjeissa oli kerrottu, että hakijan eduksi katsotaan Asuntoreformi 2018 -kilpailun voittajaehdotuksen "Kide" sisällöllisten ideoiden sekä niitä tukevien suunnitteluratkaisujen toteuttaminen. Hakijan tuli tutustua kilpailuehdotukseen "Kide", ja liittää tonttihakemukseen selvitys, millä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tavalla hankkeessa toteutetaan ehdotuksen sisällöllisiä ja/tai arkkitehtonisia ideoita. Selvityksen tuli olla enintään kahden A4-sivun pituinen.

Kesäkuun haussa tonttiin 837-327-7747-1 kohdistui yksi hakemus, jonka perusteella kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Kiinteistö Oy M2-Kodit -nimiselle yhtiölle ja Mangrove Asumisoikeus Oy:lle. Hakemuksen mukaan tontille on tarkoitus toteuttaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoja sekä asumisoikeusasuntoja.

Hakemuksen liitteenä olevan selvityksen mukaan tonttia haetaan kolmen yrityksen konsortiona, johon kuuluu Mangrove Oy, Kiinteistö Oy M2-Kodit sekä Mangrove Asumisoikeus Oy. Mangrove Oy toimii hankkeen KVR-urakoitsijana ja Kiinteistö Oy M2-Kodit sekä Mangrove Asumisoikeus Oy toimivat hankkeiden tulevana omistajina. Mangrove Oy on ollut yhteistyössä tontin varauksesta luopuneen rakennuttajan kanssa, joten yhtiöllä on kyseiseen kortteliin olemassa olevat suunnitelmat, jotka kaupungin laaturyhmä on hyväksynyt. Hankkeen rakennuslupa on mahdollisuus jättää nopealla aikataululla. Myös alustavat hintaneuvottelut Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus ARAn kanssa on hankkeen osalta käyty. Tämä mahdollistaa hankkeiden nopean käynnistymisen.

Tontille on vahvistettu luovutusehdot asunto- ja kiinteistölautakunnan 16.6.2021 § 118 tekemällä päätöksellä. Tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi on vahvistettu 2 278,82 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 49 245,30 euroa).

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 6 079 m² ja asuinrakennusoikeus 6 100 k-m². Tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusalalla käytettävä vähintään 200 k-m² liike-, toimisto- tai työtiloina. Lisäksi tontille on osoitettu 1 700 km² rakennusoikeutta pysäköintilaitokselle. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa enintään viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Asuinrakennusoikeuden 6 100 k-m² osalta hinnoittelussa on käytetty ARA:n ko. vyöhykkeelle hyväksymää ja kaupunginhallituksen 28.3.2018 vahvistamaa 176 euron kerrosneliömetrihintaa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa.

Pysäköintilaitokselle osoitetun rakennusoikeuden 1 700 k-m² osalta hinnoittelussa on käytetty 30 euron kerrosneliömetriarvoa.

Tässä vaiheessa tontti 837-327-7747-1 tulisi varata Kiinteistö Oy M2-Kodit -nimiselle yhtiölle ja Mangrove Asumisoikeus Oy:lle 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 2 052 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.

Vuores Palvelu

Vuorekseen rakennetaan valokuituun perustuva alueellinen tietoliikenneverkko, jonka toteuttamista ja toimintaa varten on Tampereen kaupunki perustanut Vuores Palvelu Oy -nimisen yhtiön. Palveluyhtiö järjestää myös alueen kiinteistöjen ylläpitopalveluita. Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittaa erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Putkikeräys

Todettakoon vielä, että Vuoreksen keskeisille korttelialueille rakennetaan nykyaikainen jätteiden imukeräykseen tarkoitettu putkijärjestelmä. Järjestelmällä on tarkoitus kerätä keskeisiltä alueilta alipaineella neljää eri jätelajiketta keskitettyyn keräyspisteeseen. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän sekä siihen liittyvän toiminnan kokonaisuudessaan toteuttaa Pirkan Putkikeräys Oy, jonka yhtiön Pirkanmaan Jätehuolto Oy on perustanut juuri tätä toimintaa varten. Tähän liittyen tarkoituksena on, että ko. korttelialueiden kiinteistöt tulevat putkiyhtiön osakkaiksi. Tontin luovutuksen yhteydessä kukin kiinteistö lunastaa putkiyhtiön osakkeita tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen sekä siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

mukaisten kerrosneliömetrimäärien suhteessa ja allekirjoittaa putkiyhtiön sekä vuokralaisen väliset tarvittavat osakas- ja liityntäsopimukset sekä maksaa liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Laaturyhmä

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin 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.

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

Mangrove Asumisoikeus Oy, Kiinteistö Oy M2-Kodit, Vuores Palvelu Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, maanvuokrat, Heli Toukoniemi

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 11.9.2023
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 8.9.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere
Kiinteistöjohtaja

Ote viranhaltijapäätöksestä
07.09.2023

6 (8)
§ 707

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tampere
08.09.2023

Maria-Liisa Tuominen
Toimistos sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 707

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

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.