

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 65

Asuntotontin 837-325-6528-1 (Multisilta) varaaminen Mangrove Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:2774/10.00.03/2022

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus

Tontille 837-325-6528-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 922,86 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 38 784 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-325-6528-1 varataan Mangrove Oy:lle (Y-tunnus 0995025-6) perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella enintään kuitenkin 31.10.2022 asti.

Varausaikana tontista 837-325-6528-1 peritään vuokraa 1 616 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-325-6528-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 15.12.2021 – 4.2.2022 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 15 asuntotonttia, joista kaksi sijaitsee Holvastissa, kaksi Multisillassa, viisi Ojalassa, yksi Olkahisissa ja viisi Vuoreksessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Holvastin, Ojalan ja Olkahisen tontteja oli mahdollista hakea sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen (aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto) asuntotuotantoon. Vuoreksen tontit olivat haettavissa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Multisillan tonteista toinen oli haettavissa osin omistus- ja osin asumisoikeusasuntotuotantoon ja toinen omistusasuntotuotantoon.

Hakuaikana jätettiin 92 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.

Haussa olleista tonteista kaksi sijoittuu Multisiltaan asemakaavan nro 8647 mukaiselle alueelle, Multisillan entisen koulun alueelle. Kaavassa on osoitettu uusi tontti päiväkodille sekä kahdelle asuintontille. Asuinalue toteutuu pääosin kerrostalovaltaisena. Kerrostalojen pysäköinti osoitetaan LPA-alueelle, jonka kautta osoitetaan ajo etelän puoleiselle rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle. Rivitaloilla ja kytketyillä pientaloilla lisätään alueen asumismuotojen monipuolisuutta.

Multisillan aluetta kehitetään voimakkaasti osana Tampereen kaupungin Peltolammin-Multisillan lähiöohjelmaa. Peltolammin ja Multisillan kehittämiskokonaisuus kuuluu osaksi valtakunnallista ympäristöministeriön koordinoimaa lähiöohjelmaa 2020-2022, jonka tavoitteena on hyvinvoivat ja vetovoimaiset lähiöt. Peltolammin ja Multisillan alueiden kehittämisteemat ovat hyvinvoivat asukkaat, hyvä arjen ympäristö, palvelut lähellä ja yhdessä tekeminen. Alueen asukkaat näkevät alueen vahvuutena erityisesti sen luonnonläheisyyden ja väljyyden.

Multisillassa oli haettavana tontit 837-325-6523-5 ja 6528-1. Tontit luovutetaan erikseen. LPA-tontti 6523-6 vuokrataan asuntotontin 5 vuokralaiselle/vuokralaisille pitkäaikaisen vuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

Hakuohjeiden mukaan kaupungin tavoitteena on, että täydennysrakentamisessa huomioidaan alueen vahvuudet ja hyödynnetään niitä vetovoimatekijöinä. Hakemuksen liitteenä tuli esittää tiivis, enintään kahden A4-sivun pituinen konseptikuvaus, josta käy ilmi,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

miten hanke toteuttaa vetovoimaista ja luonnonläheistä asumista. Konseptikuvaus sai koostua tekstistä ja/tai kuvista, mutta suunnitelmia ei tarvinnut esittää. Konseptikuvaukset on huomioitu hakemusten arvioinnissa muiden kriteerien lisäksi.

Tontti 6528-1 on kaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tontille tulee sijoittaa vapaarahoitteista omistusasumista. Vähintään 75 % tontille toteutettavien asuntojen määrästä tulee olla perheasuntoja (vähintään kolmen, osa myös useamman huoneen asuntoja).

AR-tonttiin 837-325-6528-1 kohdistui 11 hakemusta. Kaikissa hakemuksissa ei ollut mukana pyydettyä konseptikuvausta. Esitettyjen hakemusten ja konseptikuvausten perusteella kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Mangrove Oy:lle hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten 1.5.2022 alkaen.

Mainio Multsu -konseptin mukaan luonnonläheistä ja vetovoimaista asumista toteutetaan Mangrove Ekokonseptin pohjalta sisältäen yhteisöllisyyttä korostavan ja ympäröivään luontoon yhdistyvän piha-alueen, puun käytön rakennusmateriaalina sekä esimerkiksi ympäristöystävälliseen asumiseen kannustavan oppaan.

Tontin 837-325-6528-1 pinta-ala on 8 079 m² ja rakennusoikeus 3 232 k-m². Tontille pitää kaavan mukaan rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 38 784 euroa (pääoma-arvo 969 600 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 922,86 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 300 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2017 pistettä/v. 2021). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-325-6528-1 tulisi varata Mangrove Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.5.2022 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.10.2022 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 1 616 euroa kuukaudessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin 837-325-6528-1 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat, joiden yhteydessä tulee esittää, kuinka konseptissa esitetyt asiat toteutuvat.

Tiedoksi

Hakijat, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Liitteet

1 Liite Akila 20.4.2022 Mainio Multsu -konseptikuvaus, Mangrove Oy

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 27.4.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.4.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
29.04.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§65

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.