

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 157
§ 52

15.06.2020
07.09.2020

Kerrostalo / rivitalotonttien 89 / 1 ja 2 luovuttaminen Kirkonseudun Kultaniityn alueelta

246/10.00.02/2020

KAUPHALL 15.06.2020 § 157

Taustaa

Ylöjärven keskustan tontit 18/1 ja 2 Kultaniityn alueella ovat olleet varattuna vuoteen 2016 saakka. Varauksen päättymisen jälkeen tonttihakua ei ole uudelleen käynnistetty. Kultaniityn alueen merkittävän sijainnin takia kohteet eivät ole olleet mukana tavanomaisissa tonttihaku kierroksissa. Edellisen kerran tonttihaku suoritettiin laatukilpailutuksena, joka lienee myös jatkossa soveltuvin osin perusteltua.

Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030 on hyväksytty seutuhallituksessa 2010. Ohjelman mukaan Ylöjärvelle tulisi rakentaa keskimäärin 65 kerrostaloasuntoa vuodessa. Vuonna 2010 hyväksytty seudullisen asuntopoliitiikan tavoitteet ovat osittain toteutuneet. Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma uudistetaan vuosina 2020-2021 aikana.

MAPSTO-tavoitteisiin kuuluu kerrostalotonttien luovutus keskusta-alueelta. Täydennysrakentamisen edistäminen ja monipuolisen asuintonttitarjonnan turvaaminen sisältyy kaupungin sarategiaan (elinvoiman strategiakärjet).

Tällä hetkellä kaikki kirkonseudun keskustan alueella kaupungin omistamat muut kuin Kultaniityn kerrostalotontit on varattu tai rakenteilla.

Tontin 1 korttelissa 91 osalta järjestettäneen kohteen toteuttamiseksi yhteistyökumppanin hakeminen välittömästi lomakauden jälkeen.

Asemakaava ja suunnitteluohjeet

Alueen asemakaava on hyväksytty 17.9.2009 §101. Alueen asemakaava perustuu laadittuun suunnittelukilpailuun. Yhteistyössä voittaneen toimiston kanssa on laadittu alueen asemakaava ja suunnitteluohjeet. Alue on sijainniltaan keskeinen ja suunnitelmat on laadittu keskimääräistä tarkempina ja laadullisesti korkeatasoisina.

Asemakaavassa ko. tontti on rivitalojen ja asuinkerostalojen korttelialueena A-1. Tonteille 1 ja 2 on osoitettu rakennusala yhteensä neljälle rivitalolle (2/tontti). Kerrosluku on II.

Alueen liittyvä katuverkko ja kunnallistekniikka on rakennettu.

Luovutettavien tonttien sijainti

Korttelin 89 tontit 1 ja 2 sijaitsevat omakotiasumisen ja kerrostalojen reunavyöhykkeellä, Leijapuiston länsipuolella ja Koivumäentien pohjoispuolella. Tonttien sijainti ilmenee liitteenä olevasta asemakaavaotteesta.

Toteutettavien asuntojen määrä

Tonteille voidaan rakentaa kaksi kerroksisia joko kerros- tai rivitaloja. Tavoitteena on, että taloissa olisi pääosin suurehkoja perheasuntoja. Kaupungin asettamat omat tavoitteet rakentamisen sisällölle varmistetaan tontinluovutusmenettelyn yhteydessä. Tarvittavilta osin yksityiskohdat ja perusteet käsitellee kaupunginhallitus.

Luovutusmenettely

Käytäntö on osoittanut, että taloarkkitehtuurin ja pihasuunnittelun laadukas lopputulos saavutetaan parhaiten kokeneen ja hyvän asutosuunnittelijan toimesta. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden valinnassa tulee hinnan sijaan painottaa korkeita laatukriteereitä. Tämä edellyttää kokemusta vastaavista hankkeista sekä hankkeen vaikutusta kaupunkikuvaan.

Tonttien hakijoiden asettaminen paremmuusjärjestykseen

Tonttien hakijat asetetaan paremmuusjärjestykseen seuraavilla arviointiperusteilla:

- Kaikkien tulee sitoutua noudattamaan asemakaavaa ja suunnitteluohjeita.
- Hakijat ilmoittavat käyttämänsä pääsuunnittelijan /suunnittelijat. Suunnittelijat asetetaan järjestykseen ammattitaidon ja kokemuksen perusteella arvioiden esitetyt referenssi-kohteet. Valintaperusteista tämä kriteeri on osuudeltaan 50 %.
- Rakennusliike / rakennuttaja ryhtyy rakentamaan suhteellisen nopeassa aikataulussa. Tonttien varausaika on yksi vuosi ja varausmaksu 5 % tontin kauppahinnasta. Varausaikana tulee rakennuslupa olla haettuna ja asiapaperit siinä kunnossa, että lupa on myönnettävissä. Valintaperusteista tämä kriteeri on osuudeltaan 20 %.
- Rakennusliikkeen / rakennuttajan tulee osoittaa, että on kyvykäs toteuttamaan tonttien kaikki rakennukset kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä.
- Hankkeesta tulee laatia tontin käyttöä ja rakentamista koskeva ideasuunnitelma, jossa asunnoista yli 70 % tulisi olla suurehkoja perheasuntoja. Valintaperusteista tämä kriteeri on osuudeltaan 30 %.

Edellä esiteltyjen tavoitteiden pohjalta järjestetään laatukilpailu rakentajille / rakennuttajille. Haun jälkeen valitaan kaksi kaupungin

tavoitteita parhaiten toteuttavaa yhteistyökumppania tarkentaviin neuvotteluihin.

Avoimella haulla ja neuvottelumenettelyllä varmistetaan, että hanke on kaupungin asettamien tavoitteiden mukainen, ja toteutuu myös sellaisena. Tältä osin tehdään tarvittavat ehdot mahdolliseen varaussopimukseen. Suunnittelu tehdään yhteistyössä kaupungin kanssa. Rakennuslupaa voidaan hakea tämän jälkeen.

Tonttien hinnoittelu Myyntihinta on 213 € / kerros-m². Tontit on hinnoiteltu vapaarahoitteiseksi eikä ARA-tuotanto ole mahdollista.

Kaavoituspäällikön esitys

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se

- 1 luovuttaa Kirkonseudun asemakaavan korttelin 89 tontit 1 ja 2. Tontin 1 pinta-ala on noin 4.696 m² ja enimmäisrakennusoikeus on 1788 k-m². Tontin 2 pinta-ala on noin 4300 m² ja enimmäisrakennusoikeus on 1788 k-m².
- 2 hyväksyy jäljempänä olevat luovutusehdot, jotka ovat voimassa päätöksen laillistumisesta alkaen toistaiseksi.

2.1 Tonttien hinta on 213 € / kerros-m².
Kokonaishinta määräytyy asemakaavan enimmäisrakennusoikeuden mukaisesti.
Kauppahinta on yhteensä 761688 euroa.

2.2 Luovutus tapahtuu laatukilpailun kautta.

2.3 Muut luovutusehdot

- 1 Tonttien kauppahinnan tai vuokran lisäksi Ylöjärven Vesi perii kaupantekohetkellä voimassa olevan taksan mukaan määräytyvät korvaukset rakennusten liittämistä vesi- ja viemäriverkostoon. Lisäksi kaupunki perii tonttien lohkomisesta aiheutuneet kulut.
- 2 Rakentamisessa on noudatettava alueen asemakaavaa, asemakaavan määräyksiä ja mahdollisimman tarkoin suunnitteluohjeita.
- 3 Ostaja tekee tontista varaussopimuksen ja maksaa varausmaksuna 5 % tontin kauppahinnasta. Varauskassa on maksettava eräpäivään mennessä, tai

varaus purkautuu. Varausmaksu katsotaan luovutuskirjaa tehtäessä hinnan lyhennykseksi. Varausmaksua ei palauteta, mikäli varaus ei johda tontin hallinnan lunastamiseen.

- 4 Rakennustyöt tontilla tulee aloittaa puolen vuoden aikana rakennusluvan myöntämisestä. Kaupunginhallitus voi perustellusta erityisen painavasta syystä myöntää rakentamiseen jatkoaikaa enintään yhden vuoden ja yhden kerran. Mahdolliselta jatkoajalta peritään erikseen varausmaksu jota ei palauteta. Tontit voidaan toteuttaa vaiheittain.
 - 5 Muut luovutusehdot ovat Ylöjärven kaupungin yhtiömuotoisten tonttien normaalien luovutusehtojen mukaiset.
- 3 antaa kaupunginhallituksen tehtäväksi asettaa tontit em. ehdoilla rakentamisesta kiinnostuneiden rakennusliikkeiden / rakennuttajien toteutettavaksi laatukilpailun kautta.

Päätöksen tontin yksityiskohtaisesta luovutustavasta ja luovutusmenettelystä sekä päätökset rakentajasta tekee kaupunginhallitus harkintansa mukaan. Tavoitteena on, että toimitaan pääsääntöisesti edellä olevien periaatteiden mukaisesti.

Oheismateriaali - Ote asemakaavasta
- Kaavamääräykset
- Sijaintikartta

Lisätiedot tonttiasiamies Jouni Ruokanen p. 050 501 3295,
jouni.ruokanen@ylojarvi.fi
kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324
esko.hyytinen@ylojarvi.fi

Kaupunginjohtaja ehdottaa Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy kaavoituspäällikön ehdotuksen.

Päätös Hyväksyttiin.

KAUPVALT 07.09.2020 § 52

Oheismateriaali - Ote asemakaavasta

- Kaavamääräykset
- Sijaintikartta

Lisätiedot

tonttiasiamies Jouni Ruokanen p. 050 501 3295,
jouni.ruokanen@ylojarvi.fi
kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324
esko.hyytinen@ylojarvi.fi

Kaupunginhallitus ehdottaa

Kaupunginvaltuusto päättää

- 1 luovuttaa Kirkonseudun asemakaavan korttelin 89 tontit 1 ja 2. Tontin 1 pinta-ala on noin 4.696 m² ja enimmäisrakennusoikeus on 1788 k-m². Tontin 2 pinta-ala on noin 4300 m² ja enimmäisrakennusoikeus on 1788 k-m².
- 2 hyväksyä jäljempänä olevat luovutusehdot, jotka ovat voimassa päätöksen laillistumisesta alkaen toistaiseksi.
 - 2.1 Tonttien hinta on 213 € / kerros-m². Kokonaishinta määräytyy asemakaavan enimmäisrakennusoikeuden mukaisesti. Kauppahinta on yhteensä 761688 euroa.
 - 2.2 Luovutus tapahtuu laatukilpailun kautta.
 - 2.3 Muut luovutusehdot
 - 1 Tonttien kauppahinnan tai vuokran lisäksi Ylöjärven Vesi perii kaupantekohetkellä voimassa olevan taksan mukaan määräytyvät korvaukset rakennusten liittämistä vesi- ja viemäriverkostoon. Lisäksi kaupunki perii tonttien lohkomisesta aiheutuneet kulut.
 - 2 Rakentamisessa on noudatettava alueen asemakaavaa, asemakaavan määräyksiä ja mahdollisimman tarkoin suunnitteluohjeita.
 - 3 Ostaja tekee tontista varaussopimuksen ja maksaa varausmaksuna 5 % tontin kauppahinnasta. Varausmaksu on maksettava eräpäivään mennessä, tai varaus purkautuu. Varausmaksu katsotaan luovutuskirjaa tehtäessä hinnan lyhennykseksi. Varausmaksua ei palauteta,

mikäli varaus ei johda tontin hallinnan lunastamiseen.

- 4 Rakennustyöt tontilla tulee aloittaa puolen vuoden aikana rakennusluvan myöntämisestä. Kaupunginhallitus voi perustellusta erityisen painavasta syystä myöntää rakentamiseen jatkoaikaa enintään yhden vuoden ja yhden kerran. Mahdolliselta jatkoajalta peritään erikseen varausmaksu jota ei palauteta. Tontit voidaan toteuttaa vaiheittain.
 - 5 Muut luovutusehdot ovat Ylöjärven kaupungin yhtiömuotoisten tonttien normaalien luovutusehtojen mukaiset.
- 3 antaa kaupunginhallituksen tehtäväksi asettaa tontit em. ehdoilla rakentamisesta kiinnostuneiden rakennusliikkeiden / rakennuttajien toteutettavaksi laatukilpailun kautta.

Päätöksen tontin yksityiskohtaisesta luovutustavasta ja luovutusmenettelystä sekä päätökset rakentajasta tekee kaupunginhallitus harkintansa mukaan. Tavoitteena on, että toimitaan pääsääntöisesti edellä olevien periaatteiden mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.
