

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 158
§ 53

15.06.2020
07.09.2020

Kerrostalotonttien 91 / 1 luovuttaminen Kirkonseudun Kultaniityn alueelta

247/10.00.02/2020

KAUPHALL 15.06.2020 § 158

Taustaa

Kaupunki on aikaisemmin, vuonna 2011, luovuttanut Kultaniityn alueen, korttelin 91 tontin 2 rakentamiseen. Hanke on sisältänyt kahden kerrostalon rakentamisen. Tässä yhteydessä ja myöhemmissä vaiheissa on jäänyt luovuttamatta saman korttelin viereinen tontti 1. 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 asuntopoliittikan 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 strategiaan (elinvoiman strategiakärjet).

Kaupungin omistamia kerrostalotontteja ei ole ollut haettavana. Tällä hetkellä kaikki kirkonseudun keskustan alueella kaupungin omistamat muut kuin Kultaniityn kerrostalotontit on varattu tai rakenteilla. Monipuolisen ja tonttitarjonnan turvaamiseksi on syytä käynnistää uudelleen laatukilpailu korttelin 90 tontille 1 vakiintuneiden käytäntöjen mukaisena. Korttelissa 89 osalta järjestetään kohteen toteuttamiseksi yhteistyökumppanin hakeminen heti loman 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 asuinkerostalojen korttelialueena AK. Tontille on osoitettu kolmelle kerrostalolle rakennusala 1500 k-m², 1800 k-m² ja 1800 k-m². Enimmäisrakennusoikeus on siis 5100 kerrosalaneliömetriä yhteensä. Kerroslukumäärä vaihtelee II –V välillä. Sitovana on korkein sallittu kerroslukumäärä. Pysäköinnit on osoitettu pohjoispuoliselle LPA-5 alueelle. Kevyen liikenteenväylä erottaa pysäköintialueen ja AK-korttelialueen

Alueen katuverkko ja kunnallistekniikka on rakennettu.

Luovutettavan tontin sijainti

Haettavaksi tulee yksi asuinkerostalojen korttelialue, joka sijaitsee Leijapuiston ja Leijatien länsipuolella korttelissa 90. Ko. tontti 1 ilmenee liitteenä olevasta asemakaavaotteesta.

Toteutettavien asuntojen määrä

Tavoitteena on, että asuntojen kokojauman tulee olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asumisen. Kaupungin asettamat omat tavoitteet rakentamisen sisällölle ja toiminnalle tutkitaan ja varmistetaan tontinluovutusmenettelyn yhteydessä. Tältä osin yksityiskohdista ja perusteista päättää kaupunginhallitus.

Luovutusmenettely

Käytäntö on osoittanut, että taloarkkitehtuurin ja pihasuunnittelun laadukas lopputulos saavutetaan parhaiten kokeneen ja hyvän asuntosuunnittelijan toimesta. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden valinnassa tulee hinnan sijaan painottaa korkeita laatuksiteereitä. 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 referenssikohteet. 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 asuntojen kokojakauma on monipuolinen. 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. Talosuunnittelu myös toiminnan osalta tehdään yhteistyössä ja sen jälkeen on mahdollisuus mennä rakennuslupamenettelyyn ja vasta sitten luovutuskirjojen allekirjoittamiseen.

Tontin hinnoittelu

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

Kaavoituspäällikön esitys

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se

- 1 luovuttaa Kirkonseudun asemakaavan korttelin 91 tontin 1
Tontin pinta-ala on noin 6380 m² ja LP alueen pinta-ala on 3165 m². Enimmäisrakennusoikeus on 5100 kerrosalaneliometriä yhteensä.
- 2 hyväksyy jäljempänä olevat myyntiehdot, jotka ovat voimassa päätöksen laillistumisesta alkaen toistaiseksi.

- 2.1 Tontin hinta on 213 € / kerros-m².
Kokonaishinta määräytyy asemakaavan enimmäisrakennusoikeuden mukaisesti.

Luovutus tapahtuu laatukilpailun kautta.

- 2.2 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. Varauskassa katsotaan luovutuskirjaa tehtäessä hinnan lyhennykseksi. Varauskassa 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. Tontti voidaan toteuttaa vaiheittain.
 - 5 Muut luovutusehdot ovat Ylöjärven kaupungin vapaarahoitteisten yhtiömuotoisten kerrostalotonttien normaalien luovutusehtojen mukaiset.
- 3 antaa kaupunginhallituksen tehtäväksi asettaa tontti em. ehdoilla rakentamisesta kiinnostuneiden rakennusliikkeiden / rakennuttajien ostettavaksi laatukilpailun kautta.

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

Oheismateriaali

- Ote asemakaavasta
- Kaavamääräykset
- Sijaintikartta

Lisätiedot

kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324,
esko.hyytinen@ylojarvi.fi.

tonttiasiamies Jouni Ruokanen, p. 050 501 3295,
jouni.ruokanen@ylojarvi.fi

Kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy kaavoituspäällikön ehdotuksen.

Päätös Hyväksyttiin.

KAUPVALT 07.09.2020 § 53

Oheismateriaali - Ote asemakaavasta
- Kaavamääräykset
- Sijaintikartta

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

Kaupunginhallitus ehdottaa

Kaupunginvaltuusto päättää

- 1 luovuttaa Kirkonseudun asemakaavan korttelin 91 tontin 1
Tontin pinta-ala on noin 6380 m² ja LP alueen pinta-ala on 3165 m². Enimmäisrakennusoikeus on 5100 kerrosalaneliometriä yhteensä.
- 2 hyväksyä jäljempänä olevat myyntiehdot, jotka ovat voimassa päätöksen laillistumisesta alkaen toistaiseksi.
 - 2.1 Tontin hinta on 213 € / kerros-m².
Kokonaishinta määräytyy asemakaavan enimmäisrakennusoikeuden mukaisesti.

Luovutus tapahtuu laatukilpailun kautta.
 - 2.2 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. Tontti voidaan toteuttaa vaiheittain.
- 5 Muut luovutusehdot ovat Ylöjärven kaupungin vapaarahoitteisten yhtiömuotoisten kerrostalotonttien normaalien luovutusehtojen mukaiset.

- 3 antaa kaupunginhallituksen tehtäväksi asettaa tontti em. ehdoilla rakentamisesta kiinnostuneiden rakennusliikkeiden / rakennuttajien ostettavaksi laatukilpailun kautta.

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

Päätös

Hyväksyttiin.
