

Tesoman elinkaarikorttelin kilpailu

VASTAUKSET ESITETTYIHIN KYSYMYKSIIN

8.4.2016

Kysymys 1

Onko korttelista saatavilla rakennettavuusselvitystä tai pohjatutkimusaineistoa?

Vastaus:

Tilakeskus ei ole teettänyt pohjatutkimuksia tai rakennettavuusselvitystä. Kaupungin pohjatutkimusrekisteristä löytyy kilpailualueelta kolme kairausta 1960-luvulta. Tämä aineisto on luovutettavissa kilpailijoiden käyttöön. Alueen kairaukset toimitetaan Inframodel -pohjatutkimus -formaattissa. Kova pohja ja/tai kallio on lähellä maanpintaa lähes jokaisen tutkimuspisteen kohdalta. Kustannusten kannalta on hyvä huomata, että rakentaminen vaatii monessa kohtaa mahdollisesti tai jopa todennäköisesti louhintoja.

Kysymys 2

Kilpailuohjelma kohdassa 3.5 on ristiriita, miten tulkitaan:

- alakohta 2:
"Muu osa rakennuksesta tulee toteuttaa ns. normaalina ARA-korkotukituotettuna vuokra-asumisena, jossa asukkaille kaupunki järjestää tarvittaessa palvelutalon kotihoidon."
- myöhemmässä kappaleessa kuitenkin:
"Myös saman rakennuksen ns. normaalinvuokra-asumisen osalta suositellaan ARA:n korkotukirahoitusta."

Vastaus: Tontinluovutuskilpailun ehdotukseen tulee kirjata näkymään kohteittain niiden tavoitteelliset rahoitus- ja hallintamuodot. ARA-rahoitteisesta tehostetun palveluasumisen palvelutalosta viedään ns. palvelutalon kotihoitoa tarvittaessa saman rakennuksen normaaleihin vuokra-asuntoihin. Nämä normaalit vuokra-asunnot voidaan rakennuttaa vapaa- tai ARA-rahoitteisesti.

Jos korttelissa palvelutiloja, yhteistiloja tms. otetaan yhdestä omistusyksiköstä useamman omistusyksikön asukkaiden käyttöön, tulee näiden palvelu-, yhteistilojen jne. rahoitukset suunnitella ottaen huomioon ARA-rahoituksen ehdot, jotka tarkentuvat hankesuunnittelun yhteydessä ARA:n kanssa käytävien neuvottelujen pohjalta.

Kysymys 3

Mitä jos ARA ei myönnä hankkeelle rahoitusta, periikö kaupunki tästä huolimatta vuokran ja/tai muita maksuja tonteista?

Vastaus: Kilpailun ratkettua tontti/tontit varataan kilpailuohjelman mukaisesti siten, että varausajalta peritään puolta tämänhetkisestä tontinvuokrasta. Tontti/tontit varataan ensin puoleksi vuodeksi, minkä jälkeen varausta voidaan jatkaa vielä toisella puolella vuodella. Varausajan jälkeen tontti/tontit vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Mikäli pitkäaikaista sopimusta ei rahoituksen tms. takia voida tehdä, hanke raukeaa. Varausajan vuokria ei palauteta.

Kysymys 4

Onko yhteenliittymän pakko ostaa kirjasto? Kortteliin rakennettavien ARA-hankkeiden kannalta kirjaston omistaminen ei tule ARA:n rahoituksen puitteissa kyseeseen.

Vastaus: Olisi suotavaa, että tontinluovutuskilpailuun osallistuisi ryhmittymä, joka esittelisi koko korttelin toteutuksen yhdessä samassa kilpailuehdotuksessa. Kilpailuohjelmassa on esitetty kirjastorakennukseen kohdistuvia kilpailun tavoitteita (luku 4) ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteita (luku6). Kirjastorakennusta ei kuitenkaan ole pakko ostaa.

Kysymys 5

Voiko työryhmä esittää suunnitelman vain kirjaston tonttia ja kirjastoa koskien?

Vastaus: Olisi suotavaa, että tontinluovutuskilpailuun osallistuisi ryhmittymä, joka esittelisi koko korttelin toteutuksen yhdessä samassa kilpailuehdotuksessa. Kilpailuohjelmassa on esitetty kirjastorakennukseen kohdistuvia kilpailun tavoitteita (luku 4) ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteita (luku6). Työryhmä voi esittää suunnitelmansa koskemaan vain kirjastorakennusta ja sen tonttia.

Kysymys 6

Pitääkö hoivakoti olla PALAS –tontilla, vai voiko yhteenliittymä tai työryhmä perustellusta syystä sijoitella nämä toiminnot korttelissa toisin?

Vastaus: Lähtökohtaisesti tehostetun palveluasumisen ryhmäkoti voidaan sijoittaa vain palas-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle tontilla 3813-3. Perustellusta syystä asemakaavoitus voi puoltaa poikkeusluvan myöntämistä sen sijoittamiseksi tontille nro 2. Tällöin tulee kuitenkin huomioida asemakaavan korttelin 3813 tonttia nro 2 koskeva yleismääräys meluntorjunnasta: Rakennettavat asunnot tulee suunnitella siten, että niiden asuinhuoneiden pääikkunoita on ainakin liikennemelulta suojatun pihan puolella. Tästä on maininta myös kilpailuohjelman kohdassa 5.2.

Kysymys 7

Onko ikkunoita koskevasta kaavamääräyksestä mahdollista perustelluin syin poiketa: (Kilpailuohjelma kohta 5.2)

Vastaus: Asemakaavan korttelin 3813 tontin 2 meluntorjuntaa koskevasta yleismääräyksestä eli vaatimuksesta suunnitella rakennettavat asunnot siten, että niiden asuinhuoneiden pääikkunoita on ainakin liikennemelulta suojatun pihan puolella, ei voi poiketa.

KIRJASTORAKENNUKSEN HINTA:

Tampereen kaupunki myy Tesoman kirjasto ja nuorisotalona tunnetun rakennuksen vuokratontilla. Kohde sijaitsee osoitteessa Kohmankaari 9 ja se on valmistunut vuonna 1990. Kohteen pinta-ala on kahdessa tasossa yhteensä noin 1 200 m² ja hinta on 450.000 €.

Lisätiedot kohteesta tilapalveluasiantuntija Hannu Boman, puh. 040 664 7931, hannu.boman@tampere.fi