

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

#### § 41

**Asuntotontin 837-243-3817-4 (Tesomajärvi) varaaminen Asunto Oy Tesomajärven Villat, Tampere, Asunto Oy Tesomajärven Ruoko, Tampere, Asunto Oy Tesomajärven Korte, Tampere ja Asunto Oy Tesomajärven Tesma, Tampere -nimisille yhtiöille**

TRE:1455/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:  
Virpi Ekholm

#### **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: Teppo Rantanen, Johtaja

#### **Päätösehdotus**

Tontille 837-243-3817-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4 797,78 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 103 680 euroa).

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta.

Kilpailuehdotuksessaan työryhmä oli sitoutunut myymään valitsemansa kohdekorttelin asunnot enintään hintaan 3 650 euroa/keskihuoneisto-m<sup>2</sup> (kilpailuajankohta), hintaa on tarkastettu varauspäätöksen ajankohtaan 4 343 euroa/keskihuoneisto-m<sup>2</sup>.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-243-3817-4 varataan Asunto Oy Tesomajärven Villat, Tampere (Y-tunnus 3332888-9), Asunto Oy Tesomajärven Ruoko, Tampere (Y-tunnus 3332871-5), Asunto Oy Tesomajärven Korte, Tampere (Y-tunnus 3332628-5) ja Asunto Oy Tesomajärven Tesma, Tampere (Y-tunnus 3332881-1) -nimisille yhtiöille 1.4.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.9.2023 asti. Varausaika voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 31.3.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausaikana tontista 837-243-3817-4 peritään vuokraa 4 320 euroa kuukaudessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tontin 837-243-3817-4 varaajan tulee hyväksyttää alustavasti esitetyt tontinkäyttösuunnitelmat rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tontin pitkäaikaista vuokrausta varauspäätökseen perustuen pyytäessään varaajan tulee esittää vuokrauksen ehdot täyttävä asuntojen myyntihinnasto.

### **Perustelut**

Tampereen kaupunki järjesti 6.6. – 16.9.2019 korttelikilpailun Tesomajärven kaupunginosaan, Tesomajärven koulun entiselle tontille.

Kilpailun kohteena oli luonnosvaiheessa ollut asemakaavan nro 8733 suunnittelualue. Tarkoituksena oli löytää työryhmiä, jotka pystyvät suunnittelemaan ja toteuttamaan kilpailualueelle laadukasta ja kohtuuhintaista asuntorakentamista omistusasuntotuotantoon.

Kilpailu oli korttelikilpailu, joka tähtäsi tontinluovutukseen. Kilpailun tarkoituksena oli löytää alueelle kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas ja hallittu asuinrakennusten kokonaisuus. Alueelle tavoitellaan erityisesti perheille sopivaa asumista. Tavoitteena oli kehittää omistusasuntotuotannon ratkaisuja, jotka voidaan toteuttaa laadukkaasti mutta kohtuullisin kustannuksin niin, että myös asuntojen myyntihinta pysyy edullisena. Tarkoituksena oli luoda asumisvaihtoehtoja, jotka ovat mahdollisimman monelle taloudellisesti saavutettavissa. Tavoitteena oli myös tuottaa kaupungille tietoa kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon reunaehdoista.

Kilpailuun osallistuvat työryhmät toimittivat suunnitelma-aineiston lisäksi hintasitoumuksen, eli määrittivät enimmäishinnan (keskihinta/k-m<sup>2</sup>), jolla sitoutuvat myymään alueelle toteutettavat asunnot. Tämä hinta oli yksi kilpailun arvosteluperusteista ympäristön laadun ja asuntojakauman ohella.

Kilpailun päättymisaikaan mennessä kilpailuun toimitettiin kilpailuohjelman mukaisesti kaksi kilpailuehdotusta nimimerkeillä "Löylynlyömät" sekä "OmaSomaTesoma".

Kilpailuehdotusten yleinen taso arvioitiin kohtuulliseksi asetettuihin tavoitteisiin nähden ja siten kilpailu täytti kilpailun järjestäjän asettaman tarkoituksen.

Molemmissa kilpailutöissä oli pitäydytty pääosin kaavaluonnoksen lähtökohdissa.

Kilpailun tuomaristo valitsi voittajaksi ehdotuksen "OmaSomaTesoma". Nimimerkin takana oli rakennusliike JM Suomi Oy ja Arkkitehtitoimisto Arkkigraf Oy. Arvostelupöytäkirjan mukaan "Ehdotuksessa on eläydytty paremmin asukkaille tärkeisiin asumisen laatutekijöihin ja rakentamisen laatuun. Ehdotuksen alueelle luoma identiteetti ja liittyminen ympäristöön todettiin vahvemmaksi, samoin kuin vuoropuhelu nykyisen asuinrakennuskannan kanssa".

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Kilpailuasiakirjoissa oli kerrottu, että palkintona voittaneelle työryhmälle luovutetaan rakennusoikeutta kilpailualueelta. Rakennusoikeus luovutetaan kilpailun voittaneen työryhmän esittämästä kohdekorttelista työryhmän kilpailuehdotuksessaan esittämä määrä, joka sai olla enintään 8 000 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden luovuttaminen tapahtuu asemakaavan ja tonttijakojen tultua voimaan.

JM Suomi Oy oli mukana kaavan nro 8733 jatkokehittelyssä. Kaava tuli lainvoimaiseksi vuoden 2022 aikana ja tontit on lohkottu helmikuussa 2023.

JM Suomi Oy on pyytänyt tontin 837-243-3817-4 varaamista perustamilleen yhtiöille Asunto Oy Tesomajärven Villat, Tampere, Asunto Oy Tesomajärven Ruoko, Tampere, Asunto Oy Tesomajärven Korte, Tampere ja Asunto Oy Tesomajärven Tesma, Tampere.

Kiinteistötoimi esittää, että tontille 837-243-3817-4 vahvistetaan luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja tontti varataan JM Suomi Oy:n perustamille yhtiöille 1.4.2023 alkaen hankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta olevan tontin 837-243-3817-4 pinta-ala on 11 758 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 8 100 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Kilpailuohjelmassa oli kerrottu, että tontti vuokrataan ja että hinnoittelu perustuu luovutushetkellä alueella vallitsevaan kaupungin hintatasoon. Kilpailuhetken eli vuoden 2019 kerrosneliömetrihintaa kilpailualueella oli noin 240 €/k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä hinta alueella on 320 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Käyttäen hinnoittelussa 320 euron kerrosneliömetrihintaa saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 103 680 euroa (pääoma-arvo 2 592 000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 4 797,78 euroa. Vuokranmääräytymiskorko on 4 % ja keski-indeksi 2161 pistettä/v. 2022. Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-243-3817-4 tulisi varata Asunto Oy Tesomajärven Villat, Tampere, Asunto Oy Tesomajärven Ruoko, Tampere, Asunto Oy Tesomajärven Korte, Tampere ja Asunto Oy Tesomajärven Tesma, Tampere -nimisille yhtiöille 1.4.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 30.9.2023 asti. Varausaika voidaan tarvittaessa jatkaa toisella puolen vuoden jaksolla eli 31.3.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 4 320 euroa kuukaudessa.

JM Suomi Oy on esittänyt alustavasti hyväksytyt tontinkäyttösuunnitelman 23.2.2023 pidetyssä palaverissa. Suunnitelmaa tulee kehittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä annetun ohjeistuksen mukaisesti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Kilpailuehdotuksessaan työryhmä oli sitoutunut myymään valitsemansa kohdekorttelin asunnot enintään hintaan 3 650 euroa/keskihuoneisto-m<sup>2</sup> (kilpailuajankohta). Kilpailuohjelman mukaisesti enimmäismyyntihintaa voidaan tarkastaa rakennuskustannusindeksillä. Hinta on tarkastettu em. ehdon perusteella Tampereen kaupungin kiinteistötoimessa ja indeksoitu marraskuulle 2022 tasoon 4 343 euroa/keskihuoneisto-m<sup>2</sup>.

Tontin pitkäaikaista vuokrausta varauspäätökseen perustuen pyytäessään varaajan tulee esittää vuokrauksen ehdot täyttävä asuntojen myyntihinnasto.

### **Tiedoksi**

JM Suomi Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 28.3.2023 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 30.3.2023

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere  
30.03.2023

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§41

### 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 asiointin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

#### 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.