

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43:lle vuokratun asuntotontin 837-107-128-118  
maanvuokran kohtuullistaminen  
TRE:4678/10.00.03/2023**

**Lisätietoja päätöksestä**

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

**Valmistelijan yhteystiedot**

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

**Päätös**

Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43:lle (Y-tunnus 0156517-7) vuokratun tontin 837-107-128-118 vuokrasopimusta muutetaan siten, että 1.1.2024 alkaen tontin elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on 221,90 euroa vuodessa vuokrauksen jatkuessa muuten entisin ehdoin.

**Perustelut**

Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43:lle on vuokrattu tontti 837-107-128-118, jonka pinta-ala on 843 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 330 k-m<sup>2</sup>. Tontin vuokrasuhde on uusittu kiinteistöjohtajan 12.1.2021 § 12 tekemällä päätöksellä 1.5.2021 – 30.4.2021 siten, että tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi perusvuokraksi on vahvistettu 280,57 euroa kuukaudessa (tämänhetkinen vuosivuokra 6 063,12 euroa).

Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43 on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 29.3.2023.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022-2025 on mahdollistettu kohtuullistamisen hakeminen maanvuokraan jos tietyt asiat täyttyvät. Maanvuokran kohtuullistamista on mahdollista hakea asuntotontille, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan esittää asiantuntijalausunto, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista johtuen esimerkiksi:

- rakennusteknisistä
- suojelullisista
- kaupunkikuvallisista
- RKY-arvioista johtuvista syistä (RKY = rakennettu kulttuuriympäristö)

Vuokran kohtuullistamiseen vaikuttavia seikkoja eivät ole esimerkiksi vuokralaisen varallisuus tai tontin ominaisuudet, kuten tontin maaperä (pehmeä, kostea, kallioinen, rinne tms.). Mikäli kohtuullistamisen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

edellytykset täyttyvät, kohtuullistetaan vuokraa rakentamattoman rakennusoikeuden osalta. Kohtuullistaminen myönnetään päätöstä seuraavan vuoden vuosivuokrasta alkaen.

Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43:n hakemuksen ja sen liitteenä olleen asiantuntijalausannon mukaan tontilla olevasta asemakaavan mukaisesta rakennusoikeutta 330 k-m<sup>2</sup> on käytetty 261 k-m<sup>2</sup> eli 79%. Asiantuntijalausannon mukaan rakennuksen vaipan sisäiset laajentumismahdollisuudet on käytetty, eikä kaavan osoittamalle rakennusalalle voida käyttämätöntä rakennusoikeutta toteuttaa.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen ja yhtiöltä pyydettyjen lisäselvitysten perusteella voidaan todeta, että jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei pysty hyödyntämään.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti: "mikäli kohtuullistamisen edellytykset täyttyvät, kohtuullistetaan vuokraa rakentamattoman rakennusoikeuden osalta. Kohtuullistaminen myönnetään päätöstä seuraavan vuoden vuosivuokrasta alkaen".

Tontin 837-107-128-118 vuokraa tulisi kohtuullistaa käyttämättömän rakennusoikeuden eli 69 k-m<sup>2</sup>:n osalta. Näin ollen tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi perusvuokraksi saadaan 1.1.2024 alkaen 221,90 euroa (tämänhetkinen, v. 2023 taso, 4 795,26 euroa). Muuten vuokraus jatkuu entisin ehdoin.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksikin ajaksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on alle 200 000 euroa tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta tai palvelualueen johtaja on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

### **Tiedoksi**

Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen

### **Allekirjoitus**

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Nähtävänä 29.9.2023  
[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.9.2023

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere  
29.09.2023

Maria-Liisa Tuominen  
Toimistos sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§ 750

### 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](mailto: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

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.