

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 91

Oikaisuvaatimus tontin 837-129-818-1 (Kaleva) vuokran kohtuullistamista koskevasta päätöksestä

TRE:4580/10.00.03/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja juristi Patricia Nikko, 0400 239 710, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunta on 26.3.2026 § 49 tekemällään päätöksellä hylännyt Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo -nimisen yhtiön tontin 837-119-818-1 vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen.

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo on jättänyt oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen (§ 49) oikaisemista ja tontin maanvuokran kohtuullistamista hakemuksessa esitetyllä tavalla. Toissijaisesti oikaisuvaatimuksessa on vaadittu asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, koska asemakaavoituksen lausuntoa ei ole annettu yhtiölle tiedoksi eikä yhtiötä ole kuultu sen johdosta. Oikaisuvaatimuksen mukaan käyttämätöntä rakennusoikeutta ei voi kokonaisuudessaan käyttää ja sen osittainen hyödyntäminen perustuu käytännössä kiinteistötoimen konsultin esimerkinomaiseen ei-toteuttamiskelpoiseen ratkaisuun, eikä ratkaisun tosiasiallista toteuttamiskelpoisuutta ole tutkittu lainkaan. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusoikeudesta ja käytetystä kerrosalasta ei ole virallista yksiselitteistä tulkintaa. Yhtiön mielestä sitä olisi pitänyt kuulla päätöksessä mainitun asemakaavoituksen lausunnon johdosta.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalon kohtuullistamishakemuksen mukaan tontin asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus on 4 677 k-m² ja käytetty rakennusoikeus 3 601 k-m². Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus on hakijan ilmoittama 4 677 k- m² ja käytetty rakennusoikeus hieman suurempi eli noin 3 614 k- m². Rakennusoikeudesta on näin ollen käytetty noin 77 %.

Asemakaava on vuodelta 1955 eikä siihen ole merkitty rakennusoikeutta suoraan luvulla tai kertoimella. Rakennusoikeus on laskettavissa kaavaan merkityn rakennusalan ja kerrosluvun perusteella. Käytetty rakennusoikeus on laskettavissa /tulkittavissa rakennuslupa-asiakirjoista. Taloyhtiön ja kiinteistötoimen konsultin tulkinnat ovat lähes yhteneväiset, joten rakennusoikeuksien voidaan katsoa olevan luotettavat.

Todettakoon, että vuokrasopimusta uudistettaessa vuonna 2020 on asemakaavan mukainen rakennusoikeus tulkittu virheellisesti hieman pienemmäksi eli 4 272 k-m² ja vuokra on määritelty tämän mukaisesti. Vuokra peritään asunto- ja kiinteistölautakunnan 25.3.2020 § 38 tekemän päätöksen mukaisesti.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, ja sen hyödyntäminen voisi olla vähäisessä määrin mahdollista. Tontilla on kaksi kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala, joista toiselle on toteutettu yksikerroksinen rakennus, mutta toinen on toteuttamatta. Selvityksessä on todettu, että asemakaava on vanha (1955) ja kiinteistö sijaitsee välittömästi valtakunnallisen RKY-alueen vieressä, minkä vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

Kaavoitukselta saadun lausunnon mukaan vuoden 1955 asemakaava on pääosin toteutunut, joten lain mukaista tarvetta asemakaavan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

ajanmukaisuuden arvioinnille ei nouse. Tontti ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tontilla on voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hyödynnettävissä.

Asian valmisteluun osallistuu kaupungilla kaikki tarvittavat yksiköt. Kaavoituksen lausunto on ollut osa tätä kaupungin sisäistä päätösvalmistelua. Kaavoituksen lausunto on kokonaisuudessaan kirjattu asunto- ja kiinteistölautakunnan päätökseen, ja on edellä olevan mukainen. Asemakaavan pääosin toteutumisella tarkoitetaan sitä, että koko kaava-alue on pääosin toteutunut, ei kyseisen tontin toteutusta.

Kohtuullistamisen edellytyksenä on, että rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista. Jos hyödyntäminen on, edes osin, mahdollista, kohtuullistaminen ei tule kysymykseen. Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen ja asemakaavoituksen kannanoton perusteella käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen on mahdollista, joten vuokralainen ei ole oikeutettu vuokran kohtuullistamiseen.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti vuokralaisen tulee kustannuksellaan selvittää, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista. Toisin sanoen vuokralaisen velvollisuutena on todentaa kohtuullistamisen edellytysten täyttyminen. Oikaisuvaatimuksessa ja sen liitteissä ei ole esitetty mitään uutta tietoa/perustelua, miksei käyttämätöntä rakennusoikeutta voisi ainakin osin hyödyntää.

Oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Toimivalta: Kuntalaki § 134.

Lausunnot

Juristi Patricia Nikko:

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen. Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi, Patricia Nikko

Liitteet

1 Liite Akila 4.6.2026 Pöytäkirjan ote 26.03.2026 § 49

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 9.6.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 10.6.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere

10.06.2026

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§91

Kunnallisvalitusohje

Kunnallisvalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa muutosta hakea myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen, kun se ei ole muuttunut oikaisuvaatimusmenettelyssä, saa muutosta hakea valittamalla kuitenkin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Hallinto-oikeus ei ota tutkittavakseen yksityisoikeudellista asiaa koskevaa valitusperustetta, jonka osalta toimivalta on käräjäoikeudella.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 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, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä, saantitodistukseen tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana tai kun todisteellisesti sähköisesti tiedoksiannettu päätös on vahvistettu vastaanotetuksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määrääjän viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitus

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja muut yhteystiedot; myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Lisäksi valitusviranomaiselle on soveltuvalla tavalla ilmoitettava myös valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa valitusviranomaiselle. Sähköisen valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisen päivän aikana. Paperisen valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.