Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 176

Sato-Asunnot Oy:lle vuokratun tontin 837-53-5421-1 (Turtola) vuokrauksen uudelleenjärjestely

TRE:5306/10.00.03/2026

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

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: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus
Sato-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 1471718-4) vuokratun tontin 837-53-5421-1 marraskuun 30. päivä 2026 päättyvä vuokrasuhde uusitaan uudella vuokrasopimuksella asemakaavamuutoksella muodostuneesta tontista 837-53-5421-2, 60 vuoden ajaksi (1.12.2026 – 30.11.2086).

Tontin 837-53-5421-2 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 2 875,25 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 67 252 euroa).

1.12.2026 – 30.11.2036 vuokra peritään 40 %:lla alennettuna, jolloin perusvuokra on 1 725,15 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 40 351 euroa)

Kiinteistö Oy Tampereen Kotikatu 1 -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 3603274-1) vuokrataan asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258/66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana tontti 837-53-5421-3, 60 vuoden ajaksi 1.12.2026 – 30.11.2086 siten, että elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 3 197,95 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 74 800 euroa).

Muutoin vuokrauksissa noudatetaan asunto- ja kiinteistölautakunnan 26.3.2026 § 48 hyväksymiä ehtoja.

Sato-Asunnot Oy:n tulee hoitaa sopimuksen muuttumisesta aiheutuva vuokraoikeuden kirjaamisen muutos Maanmittauslaitokselle omalla kustannuksellaan.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Perustelut
Sato-Asunnot Oy:lle on vuokrattu Turtolasta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti 837-53-5421-1. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on 1.12.1996- 30.11.2026. Tontin pinta-ala on 12 034 m^2 ja rakennusoikeus 6 000 k-m^2.

Vuokralaisen anomuksesta on laadittu asemakaavan muutos nro 8904. Asemakaavan ja siihen liittyvän tonttijaon perusteella alkuperäisestä tontista on muodostunut kaksi tonttia. Alueella sijaitsee kaksi vuokralaisen omistamaa asuinkerrostaloa ja liikerakennus, joka on tarkoitus purkaa.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä vuokralainen on allekirjoittanut liitteenä olevan sitoumuksen, jossa vuokralainen sitoutuu siihen, että mikäli kyseinen asemakaavan muutos hyväksytään ja vahvistetaan, alkuperäinen vuokrasopimus ja vuokra tarkistetaan vastaamaan muuttunutta tilannetta.

Asemakaavan ja siihen liittyneen tonttijaon perusteella on muodostunut tontit 837-53-5421-2 ja 3. Tontin 2 pinta-ala on 8 178 m^2 ja asuinrakennusoikeus 4 945 k-m^2; tontin 3 pinta-ala on 3 856 m^2 ja asuinrakennusoikeus 4 400 k-m^2.

Sato-Asunnot Oy on pyytänyt tonttien vuokraamista siten, että tontti 2 vuokrataan Sato-Asunnot Oy:lle ja tontti 3 Kiinteistö Oy Tampereen Kotikatu 1 -nimiselle yhtiölle.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan toimitaan seuraavasti, mikäli täydennysrakentamishankkeen yhteydessä muodostuu uusi tontti:

- Kantatontille vahvistetaan uudet luovutusehdot ja määritellään sen hetken markkina-arvoon perustuva vuokra, jota aletaan perimään vanhan maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päätyttyä.
- Täydennysrakentamisen kohteena olevasta nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokrasta jätetään 40 %:ia huomioon ottamatta asuinkorttelialueiden täydennysrakentamistilanteissa määräajaksi, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen tarve on vähäinen.
- Uudelle tontille vahvistetaan luovutusehdot ja rakennusoikeus hinnoitellaan sen hetken markkina-arvon perusteella.

Tässä vaiheessa tonteille 837-53-5421-2 ja 3 tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Tontit tulisi vuokrata Sato-Asunnot Oy:n hakemuksen mukaisesti siten, että tontti 2, jolle sijoittuu nykyiset rakennukset vuokrataan Sato-Asunnot Oy:lle ja tontti 3 Kiinteistö Oy Tampereen Kotikatu 1 -nimiselle yhtiölle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ottaen huomioon tonttien sijainnin, pinta-alan ja rakennusoikeuden saadaan tonteille perusvuokrat ja tämänhetkiset vuosivuokrat seuraavasti:

tontti 837-53-5421-2

- tämänhetkinen vuosivuokra 67 252 euroa (pääoma-arvo 1 681 300 euroa)
- elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra 2 875,25 euroa vuodessa, josta myönnetään 40 %:n alennus kymmeneksi vuodeksi, jolloin perusvuokra on 1 725,15 euroa 1.12.2026 - 30.11.2036 (tämänhetkinen vuosivuokra 40 351 euroa)
- hinnoittelussa on käytetty vuokrasuhteiden uusimisen mukaista 340 euron kerrosneliömetrihintaa

tontti 837-53-5421-3

- tämänhetkinen vuosivuokra 74 800 euroa (pääoma-arvo 1 870 000 euroa)
- elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra 3 197,95 euroa vuodessa
- hinnoittelussa on käytetty 425 euron kerrosneliömetrihintaa

Vuokranmääräytymiskorko on 4 % ja keski-indeksi 2339 pistettä/v. 2025. Tonttien vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Vuokranmäärityksessä käytetty kerrosneliömetrihinta perustuu asunto- ja maapolitiikan linjauksiin, joiden mukaisesti ilman hintakilpailua luovutettavien tonttien hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, jonka varmistamiseksi kaupunki teettää arviokirjoja ja päivittää säännöllisesti ulkopuolisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla vyöhykehinta-arvion asuintonttien hintatasosta.

Asuntotonttien uusittavien maanvuokrasopimusten vuosivuokra on noin 80 prosenttia kaupungin määrittelemästä uusien tonttien markkina-arvoa vastaavasta vuosivuokrasta.

Muutoin vuokrauksissa noudatetaan asunto- ja kiinteistölautakunnan 26.3.2026 § 48 hyväksymiä ehtoja

Sato-Asunnot Oy:n tulee hoitaa sopimuksen muuttumisesta aiheutuva vuokraoikeuden kirjaamisen muutos Maanmittauslaitokselle omalla kustannuksellaan.

Toimivalta: Hallintosääntö 21 § 2. mom. kohta 3) Asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi
Sato-Asunnot Oy, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

Liitteet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

1 Liite Akila 29.10.2026 Sato Asunnot Oy, sitoumus

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 3.11.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 4.11.2026

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin verkkosivuilla www.tampere.fi. Pyydettäessä ote toimitetaan liitteineen.

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
04.11.2026

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§176

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

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 vaaditaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tehdään ensisijaisesti Tampereen kaupungin asiointipalvelussa osoitteessa https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa.

Oikaisua voi kuitenkin vaatia myös postitse, sähköpostitse tai tuomalla kirjelmän kaupungin kirjaamoon.

Tampereen kaupungin yhteystiedot:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14 - 16 C, PL 487
33101 Tampere
sähköposti: 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, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä, saantitodistukseen tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana tai kun todisteellisesti sähköisesti tiedoksiannettu päätös on vahvistettu vastaanotetuksi.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- oikaisuvaatimuksen tekijä, millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen ja oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot
- päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Sähköisen oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisen päivän aikana. Paperisen oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä.

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.