

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 257

As.Oy. Teiskontie 10-14 -nimiselle yhtiölle vuokratun asuntotontin 837-120-412-3 maanvuokran kohtuullistaminen

TRE:2570/10.00.03/2025

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: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

As.Oy. Teiskontie 10-14 -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0156868-5) vuokratun tontin 837-120-412-3 vuokrasopimusta muutetaan siten, että 1.1.2026 alkaen tontin elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on 6 577,78 euroa vuodessa vuokrauksen jatkuessa muuten entisin ehdoin.

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

Esteellisyys

Arto Grönroos ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 5) kohdan perusteella. Grönroos poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perustelut

As.Oy. Teiskontie 10-14 -nimiselle yhtiölle on vuokrattu tontti 837-120-412-3, jonka pinta-ala on 8 057 m² ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 12 856 k-m². Tontin vuokra-aika on 1.4.2014 – 31.3.2064 ja tontin elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra 6 802,12 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 158 625,44 euroa).

As.Oy. Teiskontie 10-14 on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 25.4.2025.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Vuokralaisen hakemuksen ja sen liitteenä olleen asiantuntijalausunnon mukaan tontilla on rakennusoikeutta $15\,906\text{ k-m}^2$ ja siitä on käytetty $12\,432\text{ k-m}^2$ eli 78 %. Asiantuntijalausunnon mukaan tontin rakentaminen ei ole toteutunut kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alkuperäisten suunnitteluratkaisujen takia voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen ei ole mahdollista. Lisäksi RKY-alueen vaatimusten huomioiminen rajoittaa huomattavasti muutosten tekemistä. Lausunnon mukaan tontin lisärakentaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimista. Lisärakentaminen edellyttää kaavamutoksen vaikutusten arvioimista laajemman alueen osalla.

Kiinteistötoimen tilaama selvitys tukee edellä mainittua asiantuntijalausuntoa. Selvityksen mukaan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on hieman hakijan ilmoittamaa lukua pienempi eli noin $15\,700\text{ k-m}^2$, mutta käytetty rakennusoikeus on noin $12\,432\text{ k-m}^2$, jolloin rakennusoikeudesta on käytetty alle 80 %. Selvityksessä on todettu, että tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta II-kerroksisissa rakennusosissa, mutta koska asemakaava on vanha (1953) ja kohde sijaitsee Kalevan RKY-alueella, täydennysrakentaminen edellyttää tapauskohtaista asemakaavamutoksen harkintaa.

Kaavoitukselta saadun lausunnon mukaan RKY-alueen arvojen takia perusteet tontin vuokran kohtuullistamiselle ovat ilmeiset. Kalevan RKY-alueen suojelukaavan laatiminen on ohjelmoitu vuosien 2026 – 2030 asemakaavoitusohjelmaan. Aluksi esitetään Kalevan RKY-alueen asettamista rakennuskieltoon, jolla kielletään rakennusten purkaminen alueella.

Tontin 837-120-412-3 vuokrasopimusta uudistettaessa on asemakaavan mukaiseksi rakennusoikeudeksi tulkittu $12\,856\text{ k-m}^2$ ja vuokra on määritelty tämän mukaisesti. Rakennusoikeus on virheellisesti tulkittu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

liian pieneksi. Tässä vaiheessa vuokra tulisi tarkistaa käytetyn rakennusoikeuden eli 12 432 k-m² mukaiseksi, joka on alle 80 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

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

Tontin 837-120-412-3 vuokraa tulisi muuttaa 1.1.2026 alkaen siten, että vuokra peritään toteutuneen rakennusoikeuden eli 12 432 k-m²:n mukaan, jolloin tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi perusvuokraksi saadaan 6 577,78 euroa (tämänhetkinen, v. 2025 taso, 153 383,83 euroa). Muuten vuokraus jatkuu entisin ehdoin.

Toimivalta: Hallintosäännön 21 §:n 2 momentin 3) kohdan perusteella asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi

As. Oy. Teiskontie 10-14, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

- 1 Liite Akila 18.12.2025 As.Oy. Teiskontie 10-14, hakemus
- 2 Liite Akila 18.12.2025 As.Oy. Teiskontie 10-14, asiantuntijalausunto
- 3 Liite Akila 18.12.2025 ArkkitehditMY, konsulttiselvitys

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 23.12.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 23.12.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
23.12.2025

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§257

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

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 oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.