

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 255**Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11 -nimiselle yhtiölle vuokratun asuntotontin 837-110-150-13 maanvuokran kohtuullistamispyynnön käsittely**

TRE:4656/10.00.03/2025

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

Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11 -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0155725-7) vuokratun tontin 837-110-150-13 vuokraa ei kohtuullisteta.

Perustelut

Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11 -nimiselle yhtiölle on vuokrattu tontti 837-110-150-13, jonka pinta-ala on 1 386 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1 870 k-m². Tontin vuokra-aika on 1.5.2021 – 30.4.2071 ja tontin elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra 2 690,37 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 62 739,44 euroa).

Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11 on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 31.8.2025.

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 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

(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 olevasta asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta $1\,870\text{ k-m}^2$ on käytetty $1\,493\text{ k-m}^2$ eli 79,8 %. Asiantuntijalausunnon mukaan asemakaavan mahdollistaman käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista rakennusteknisistä ja suojelullisista syistä, koska rakennuksissa ei ole mahdollista tehdä nykyisten tilojen osalla laajennuksia/muutoksia, jotka lisäisivät kerrosalaan laskettavien tilojen määrää. Lisäksi lausunnossa todetaan, että Juhannuskylän alueen asemakaavan muutos on käynnissä ja tontti on siten rakennuskiellossa.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan hakemuksen mukainen käytetty kerrosneliömetritieto perustuu Jussinkylän kaavamuutoksen aikana tehtyyn kerrosalaselvitykseen, jossa on käytetty 2023 voimassa olleen rakennuslain laskentatapaa. Alueella on kuitenkin vielä hakuhetkellä voimassa vanha asemakaava vuodelta 1984 ja "Ympäristöopas 72 Kerrosalan laskeminen" -ohjeessa todetaan, että jos kaava on hyväksytty ennen 1.1.2000, käytetään edelleen vanhan rakennuslain (RakL) mukaista kerrosalan laskemistapaa.

Selvityksen mukaan kiinteistöä koskien on hiljattain haettu ja saatu rakennuslupapäätös (LP-837-2024-05646) ullakkotilan muuttamisesta asuintilaksi. Lupa on hyväksytty 12.2.2025 ja lupahakemuksen asemapiirros sisältää yksityiskohtaisen rakennus- ja kerroskohtaisen laajuuslaskelman. Siinä uudeksi laajuudeksi on merkitty $1\,599\text{ k-m}^2$, josta laajennuksen osuus 24 k-m^2 .

Asemakaavapäällikkö on päätöksellään 10.10.2024 § 31 (TRE:4550/10.03.01/2024) myöntänyt tontille 837-110-150-13 luvan saada poiketa rakennuskiellosta asuinhuoneiston laajentamiseksi ullakolle.

Kiinteistötoimen teettämän selvityksen mukaan rakennusoikeudesta on käytetty jo ennen viimeisintä rakennuslupapäätöstä $1\,575\text{ k-m}^2$ eli noin 84 %, joten kohtuullistamisen edellytykset eivät täyty.

Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11 -nimiselle yhtiölle vuokrattu tontti 837-110-150-13 sijaitsee alueella, jossa on vireillä asemakaavan muutos nro 8839, X, Jussinkylä, Juhannuskylän täydennysrakentaminen ja suojelu. Vireillä olevan asemakaavaluonnoksen perusteella tontin rakennusoikeutta tullaan tarkistamaan. Kaavoituksesta saadun tiedon mukaan ko. tontille tullaan kaavamuutoksessa esittämään rakennusoikeutta $1\,600\text{ k-m}^2$.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan, mikäli tontti sijaitsee alueella, johon tehdään suojelukaava, on vuokralaisella oikeus pyytää sopimuksen uusimista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Tällöin sopimus uusitaan markkinahintaan, uusimishetken luovutusehdoin.

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

Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

- 1 Liite Akila 18.12.2025 Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11, hakemus
- 2 Liite Akila 18.12. Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11, 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

§255

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.