

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

**§ 167**

**Tampereen Kotilinnasäätiö sr:lle vuokratun tontin 837-233-3044-3 (Rahola) vuokrauksen uudelleenjärjestely**

TRE:4378/10.00.03/2025

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: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

**Päätösehdotus**

Tampereen Kotilinnasäätiö sr:lle vuokratun tontin 837-233-3044-3 vuokrasopimus puretaan päättymään 31.8.2025.

Tampereen Kotilinnasäätiö sr:lle (Y-tunnus 0155582-5) vuokrataan asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258 /66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana tontti 837-233-3044-3 uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.9.2025 – 31.8.2085.

Tontin 837-233-3044-3 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan:

	Tuotanto	Perus- vuokra/ euroa	Tämänhetkinen vuosivuokra/ euroa
1.9.2025 – 31.8.2035	asunto- tuotanto	1 173,83	27 373
1.9.2035 – 31.12.2046	asunto- tuotanto	1 544,72	36 022
1.1.2047 – 31.8.2085	asunto- tuotanto	3 087,48	72 000
1.9.2025 – 31.8.2085	pysäköinti	77,19	1 800

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Vuokra perustuu 1 800 k-m<sup>2</sup>:n osalta 1.9.2025 – 31.12.2046 ja koko rakennusoikeuden 9 000 k-m<sup>2</sup> osalta 1.1.2047 – 31.8.2085 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään hinnoitteluun. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston päätöksen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin valtion tukemaa asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa asuntotuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (350 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan (200 euroa/k-m<sup>2</sup>) välisen erotuksen.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Tampereen Kotilinnasäätiö sr:n tulee hoitaa sopimuksen muuttumisesta aiheutuva vuokraoikeuden kirjaamisen muutos Maanmittauslaitokselle omalla kustannuksellaan.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

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

### **Esteellisyys**

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

### **Perustelut**

Tontti 837-233-3044-3, Voionmaankatu 44, on vuokrattuna Tampereen Kotilinnasäätiö sr:lle 1.1.1997 – 31.12.2046. Tontin pinta-ala on 8 520 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 7 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on 927,22 euroa ja tämänhetkinen vuosivuokra 21 622,76 euroa.

Vuokralaisen aloitteesta on valmisteltu asemakaavamuutos nro 8930, minkä perusteella tontin rakennusoikeus kasvaa.

Kaavamuutoksen aikana vuokralainen on allekirjoittanut liitteenä olevan sitoumuksen vuokrasopimuksen tarkistamisesta.

Asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2024.

Asemakaavamuutoksella asuinrakennusoikeus on lisääntynyt 1 800 k-m<sup>2</sup> eli tontin asuinrakennusoikeus on 9 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi uutta talousrakennusten rakennusoikeutta on 150 k-m<sup>2</sup> ja pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>. Hanke toteutetaan valtion pitkällä korkotuella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti täydennysrakentamisen toteutuessa olemassa olevalle tontille, vahvistetaan tontille uudet luovutusehdot. Vuokra määritellään niin, että vanhan sopimuksen mukaiseen vuokraan lisätään asemakaavamuutoksen myötä lisääntyneen rakennusoikeuden mukainen vuokra. Tätä vuokraa peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymispäivään ja koko tontin osalta vasta alkuperäisen vuokra-ajan umpeuduttua.

Lisäksi linjauksiin on kirjattu, että täydennysrakentamisen kohteena olevasta nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokrasta jätetään 40 %:ia huomioon ottamatta asuinkorttelialueiden täydennysrakentamistilanteissa määräajaksi, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen tarve on vähäinen.

Kiinteistötoimi esittää, että tontin 837-233-3044-3 vuokrasopimus puretaan päättymään 31.8.2025 ja tontti vuokrataan uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin 1.9.2025 – 31.8.2085.

Tontin 837-233-3044-3 elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra muodostuu 1.9.2025 alkaen seuraavasti: perustana uudelle perusvuokralle on alkuperäinen perusvuokra 927,22 euroa, josta myönnetään 40 %:n alennus 10 vuodeksi, jolloin perusvuokra on 556,33 euroa.

Tähän lisätään lisääntyneen rakennusoikeuden (1 800 k-m<sup>2</sup>) osuus, jonka hinnoittelussa tulisi käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 9.6.2022 (Akila 17.8.2022 § 115) ko. vyöhykkeelle asuinkerrostalotonteille hyväksymää 200 euron kerrosneliömetrihintaa, jolloin sen osalta elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi saadaan 617,50 euroa vuodessa.

Tammikuun 1. päivästä 2047 alkaen vuokra hinnoitellaan koko asuinrakennusoikeuden 9 000 k-m<sup>2</sup> osalta käyttämällä hinnoittelussa 200 euron kerrosneliömetrihintaa, jolloin elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi saadaan 3 087,48 euroa.

Pysäköinnin (1 000 k-m<sup>2</sup>) osalta vuokra tulisi hinnoitella koko vuokraajalta siten, että elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 77,19 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 1 800 euroa). Hinnoittelussa on käytetty 30 euron kerrosneliömetriarvoa.

Näin ollen perusvuokra muodostuu seuraavasti:

	Tuotanto	Perus- vuokra/ euroa	Tämänhetkinen vuosivuokra/ euroa
1.9.2025 – 31.8.2035	asunto- tuotanto	1 173,83	27 373

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

1.9.2035 – 31.12.2046	asunto- tuotanto	1 544,72	36 022
1.1.2047 – 31.8.2085	asunto- tuotanto	3 087,48	72 000
1.9.2025 – 31.8.2085	pysäköinti	77,19	1 800

Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin valtion tukemaa asuntotuotantoa. Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa asuntotuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (350 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja ARA-hinnan (200 euroa/k-m<sup>2</sup>) välisen erotuksen.

Hinnoittelussa on käytetty asumisen osalta 4 %:n ja pysäköinnin osalta 6 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2332 pistettä/v. 2024).

Tontin vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta. Muuten vuokraehdot ovat tavanomaiset.

Tampereen Kotilinnasäätiö sr: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

Tampereen Kotilinnasäätiö sr, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

### Liitteet

1 Liite Akila 28.8.2025 Sitoumus, Tampereen Kotilinnasäätiö, Rahola

### Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 2.9.2025 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 3.9.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

**Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

03.09.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Oikaisuvaatimus

§167

### 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 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.