

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 31

Asunto Oy Teiskontie 15 -nimiselle yhtiölle vuokratun asuntotontin 837-120-409-2 maanvuokran kohtuullistaminen

TRE:3645/10.00.03/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Toukoniemi Heli

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 Oy Teiskontie 15 -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0156870-6) vuokratun tontin 837-120-409-2 vuokrasopimusta muutetaan siten, että 1.1.2025 alkaen tontin elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on 2 088,89 euroa vuodessa vuokrauksen jatkuessa muuten entisin ehdoin.

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

Perustelut

Asunto Oy Teiskontie 15 -nimiselle yhtiölle on vuokrattu 1.6.2014 – 31.5.2064 tontti 837-120-409-2, jonka pinta-ala on 3 776 m² ja asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 5 736 k-m². Tontin elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on 3 034,92 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 70 774,32 euroa).

Asunto Oy Teiskontie 15 on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 18.7.2024.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- suojelullisista
- kaupunkikuvallisista
- RKY-arvoista 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 Teiskontie 15:n hakemuksen ja sen liitteenä olleen asiantuntijalausunnon mukaan tontilla olevasta asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 5 736 k-m² on käytetty 3 695 k-m² eli 64 %.

Yhtiön selvityksen mukaan tontin rakentaminen ei ole toteutunut kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asuinrakennuksen kerrosluku on asemakaavan mukainen, mutta tontin käyttö on alun perin suunniteltu siten, että Teiskontien varteen ei ole toteutettu asemakaavan sallimaa 2-kerroksista siipirakennusta. Samoin Ilvestien reunassa olevaa rakennusala ei ole hyödynnetty. Alkuperäisten suunnitteluratkaisujen takia voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen ei ole mahdollista. Lisäksi RKY-alueen vaatimusten huomioiminen rajoittaa huomattavasti muutosten tekemistä. Tontin lisärakentaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimista. Lisärakentaminen edellyttää kaavamuutoksen vaikutusten arvioimista laajemman alueen osalla.

Kiinteistötoimen tilaama selvitys tukee edellä mainittua asiantuntijalausuntoa. Selvityksen mukaan tarkistusmittauksessa rakennuksen kerrosala on hieman ilmoitettua suurempi, noin 3 948 k-m². Toteutunut kerrosala on näin ollen noin 68,8 % tontin rakennusoikeudesta. Selvityksessä on todettu, että tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta II-kerroksisissa rakennussiivissä, mutta koska asemakaava on vanha (1953) ja kohde sijaitsee Kalevan RKY-alueella, täydennysrakentaminen edellyttää tapauskohtaista asemakaavamuutoksen harkintaa.

Kaavoitukselta saadun lausunnon mukaan RKY-alueen arvojen takia perusteet tontin vuokran kohtuullistamiselle ovat ilmeiset. Kaavoitus tulee esittämään Kalevan RKY-alueen suojelukaavan laatimista seuraavan kaavoitusohjelman laatimisen yhteydessä. Aluksi esitetään Kalevan RKY-alueen asettamista rakennuskieltoon.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asunto Oy Teiskontie 15 on jättänyt hakemuksen määräajan puitteissa vuoden 2024 aikana. Päätöksenteon siirtyminen vuoden 2025 puolelle johtuu kaupungin aikatauluista. Vuokra tulisi kohtuullistaa vuoden 2025 alusta alkaen.

Tontin 837-120-409-2 vuokraa tulisi kohtuullistaa käyttämättömän rakennusoikeuden eli 1 788 k-m²:n osalta. Näin ollen tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi perusvuokraksi saadaan 1.1.2025 alkaen 2 088,89 euroa (tämänhetkinen vuosivuokra 48 712,91 euroa). Muuten vuokraus jatkuu entisin ehdoin.

Tiedoksi

Asunto Oy Teiskontie 15, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

- 1 Liite Akila 20.2.2025 Asunto Oy Teiskontie 15, hakemus
- 2 Liite Akila 20.2.2025 Asunto Oy Teiskontie 15, asiantuntijalausunto
- 3 Liite Akila 20.2.2025 Arkkitehdit MY, konsulttiselvitys

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 25.2.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 26.2.2025

Muutoksenhakuviranomaisen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

26.02.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§31

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 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.