

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 50

Asunto-oy. Sammonkatu 39 -nimiselle yhtiölle vuokratun asuntotontin 837-129-819-1 maanvuokran kohtuullistaminen

TRE:4650/10.00.03/2025

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-oy. Sammonkatu 39 -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0156659-1) vuokratun tontin 837-129-819-1 vuokraa ei kohtuullisteta.

Perustelut

Asunto-oy. Sammonkatu 39 -nimiselle yhtiölle on vuokrattu 1.1.2021 – 31.12.2070 tontti 837-129-819-1, jonka pinta-ala on 2 848 m² ja asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 4 539 k-m². Tontin elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on 4 843,45 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 113 288,28 euroa).

Asunto-oy. Sammonkatu 39 on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 29.8.2025.

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.

Asunto-oy. Sammonkatu 39:n hakemuksen ja sen liitteenä olleen asiantuntijalausannon mukaan tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 4 600 k-m², josta on käytetty 3 434 k-m² eli 75 %.

Yhtiön selvityksen mukaan tontin rakentaminen ei ole toteutunut kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alkuperäisissä suunnitelmissa tontin käyttö on laadittu siten, että Sammonkadun varteen on toteutettu 1-kerroksinen liikerakennus kaavan salliman 2-kerroksisen sijasta. Asuinrakennuksen asuinhuoneistojen ikkunat avautuvat Sammonkadun ja Väinämöisenkadun suuntaisille rakennusaloille päin, joten näille rakennusaloille ei voida rakentaa asemakaavan sallimia 2-kerroksisia rakennuksia.

Yhtiön selvityksen mukaan alkuperäisten suunnitteluratkaisujen takia voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen ei ole mahdollista. Tontin lisärakentaminen edellyttää Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimista.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus on hakijan ilmoittama 4 600 k-m² ja käytetty rakennusoikeus hieman suurempi eli noin 3 484 k-m². Selvityksen mukaan tontilla on käyttämättömää rakennusoikeutta, ja sen hyödyntäminen voisi olla vähäisessä määrin mahdollista. Selvityksessä todetaan, että asemakaava on vanha (1955) ja kiinteistö sijaitsee välittömästi valtakunnallisen RKY-alueen vieressä, minkä vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

Kaavoitukselta saadun lausunnon mukaan vuoden 1955 asemakaava on pääosin toteutunut, joten lain mukaista tarvetta asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnille ei nouse. Tontti ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tontilla on voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hyödynnettävissä.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen ja asemakaavoituksen lausunnon perusteella käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen on mahdollista, joten vuokralainen ei ole oikeutettu vuokran kohtuullistamiseen.

Todettakoon, että vuokrasopimusta uudistettaessa vuonna 2020 on asemakaavan mukaiseksi rakennusoikeudeksi tulkittu 4 539 k-m² ja vuokra on määritelty tämän mukaisesti. Vuokralaisen esittämän selvityksen mukaan tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus olisi hieman suurempi eli 4 600 k-m². Vuokra peritään kuitenkin asunto- ja kiinteistölautakunnan 25.3.2020 § 39 tekemän päätöksen mukaisesti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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-oy. Sammonkatu 39, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen

Liitteet

1 Liite Akila 26.3.2026 Asunto-oy. Sammonkatu 39 , hakemus

2 Liite Akila 26.3.2026 Asunto oy. Sammonkatu 39, asiantuntijalausunto

3 Liite Akila 26.3.2026 ArkkitehditMY, konsulttiselvitys

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 31.3.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 31.3.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

31.03.2026

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§50

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 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
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere
sähköposti: 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.