

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 258**As Oy Teiskontie 17-19 -nimiselle yhtiölle vuokratun asuntotontin 837-120-409-3 maanvuokran kohtuullistaminen**

TRE:4572/10.00.03/2025

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 17-19 -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0156871-4) vuokratun tontin 837-120-409-3 vuokrasopimusta muutetaan siten, että 1.1.2026 alkaen tontin elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on 4 323,33 euroa vuodessa vuokrauksen jatkuessa muuten entisin ehdoin.

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

Perustelut

As Oy Teiskontie 17-19 -nimiselle yhtiölle on vuokrattu tontti 837-120-409-3, jonka pinta-ala on 6 360 m² ja asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 10 472 k-m². Tontin vuokra-aika on 1.10.2015 – 30.9.2065 ja tontin elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 5 702 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 132 970,64 euroa).

As Oy Teiskontie 17-19 on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 26.8.2025.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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 liitteenä olevan asiantuntijalausunnon mukaan rakennusoikeus on tulkittu kahdella tavalla. Numeerisesta kartasta tarkistettu sallittu rakennusoikeus on yhteensä 10 994 k-m² ja inventointipiirustuksista mitattu käytetty rakennusoikeus noin 7 964 k-m². Näin ollen rakennusoikeudesta on käytetty 72 %.

Lausunnon mukaan tontin vuokrasopimuksessa on rakennusoikeudeksi tulkittu 10 472 k-m² ja rakennusvalvonnan tiedoissa oleva käytetty rakennusoikeus on talokohtaisesti 3 930 k-m², yhteensä 7 860 k-m². Tämän mukaan rakennusoikeudesta käytetty 75 %.

Asiantuntijalausunnon mukaan alkuperäisissä suunnitelmissa tässä korttelissa kaksikerroksisten kadun suuntaisten rakennusalojen käyttämisestä on kauttaaltaan luovuttu ja korkeat asuinrakennukset on suunniteltu niin, että asuin- tai liiketiloja ja niiden ikkunoita on maantasokerroksesta alkaen koko pitkän sivun matkalta, myös näillä kaavanmukaisesti kaksikerroksisille rakennuksille tarkoitetuilla alueilla. Näin ollen kadun suuntaisten kaksikerroksisten osien rakennusoikeuden käyttäminen on mahdotonta. Nykyiset rakennukset on myös suunniteltu asemakaavan rakennusalaan kapeampina, joten osa rakennusoikeudesta on käyttämättä tämän vuoksi.

Siten alkuperäisten suunnitteluratkaisujen takia rakennusoikeuden täysimääräinen käyttö ei ole mahdollista. Sen lisäksi RKY-alueella ei lisärakentaminen ole mahdollista ilman laajempaa asemakaavatasoista tarkastelua.

Kiinteistötoimen tilaama selvitys tukee edellä mainittua asiantuntijalausuntoa. Selvityksen mukaan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 10 950 k-m² ja rakennuksen kerrosala hieman ilmoitettua pienempi eli noin 7 940 k-m². Toteutunut kerrosala on näin ollen noin 72 % 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. Kalevan RKY-alueen suojelukaavan laatiminen on ohjelmoitu vuosien 2026 – 2030

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

asemakaavoitusohjelmaan. Aluksi esitetään Kalevan RKY-alueen asettamista rakennuskieltoon, jolla kielletään rakennusten purkaminen alueella.

Tontin 837-120-409-3 vuokrasopimusta uudistettaessa on asemakaavan mukaiseksi rakennusoikeudeksi tulkittu 10 472 k-m² ja vuokra on määritelty tämän mukaisesti. Rakennusoikeus on virheellisesti tulkittu liian pieneksi. Tässä vaiheessa vuokra tulisi tarkistaa käytetyn rakennusoikeuden eli 7 940 k-m²:n mukaiseksi, mikä 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 837-120-409-3 vuokraa tulisi muuttaa 1.1.2026 alkaen siten, että vuokra peritään käytetyn rakennusoikeuden eli 7 940 k-m²:n mukaan, jolloin tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi perusvuokraksi saadaan 4 323,33 euroa (tämänhetkinen, v. 2025 taso, 100 820,05 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 17-19, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

- 1 Liite Akila 18.12.2025 As Oy Teiskontie 17-19, hakemus
- 2 Liite Akila 18.12.2025 As Oy Teiskontie 17-19, 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§258

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.