

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 49

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo -nimiselle yhtiölle vuokratun asuntotontin 837-129-818-1 maanvuokran kohtuullistaminen

TRE:4580/10.00.03/2025

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 Tampereen Karjalaistalo -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0206120-2) vuokratun tontin 837-129-818-1 vuokraa ei kohtuullisteta.

Kokouskäsitely

Matti Höyssä saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo -nimiselle yhtiölle on vuokrattu tontti 837-129-818-1, jonka pinta-ala on 2 814 m² ja asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 4 272 k-m². Tontin vuokra-aika on 1.1.2021 – 31.12.2070 ja tontin elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 4 558,54 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 106 624,24 euroa).

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 27.8.2025.

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)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Vuokran kohtuullistamiseen vaikuttavia seikkoja eivät ole esimerkiksi vuokralaisen varallisuus tai tontin ominaisuudet, kuten tontin maaperä (pehmeä, kostea, kalliainen, rinne tms.). Mikäli kohtuullistamisen edellytykset täyttyvät, kohtuullistetaan vuokraa rakentamattoman rakennusoikeuden osalta. Kohtuullistaminen myönnetään päätöstä seuraavan vuoden vuosivuokrasta alkaen.

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalon hakemuksen ja sen liitteenä olleen asiantuntijalausunnon mukaan tontilla on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 4 677 k-m² ja siitä on käytetty 3 601 k-m² eli 77 %.

Yhtiön selvityksen mukaan tontin rakentaminen ei ole toteutunut kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alkuperäisissä suunnitelmissä 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 alkuperäisistä suunnitteluratkaisuista johtuen rakennusoikeuden täysimääräinen käyttö ei ole mahdollista.

Yhtiön hakemuksen mukaan RKY-alueella ei lisärakentaminen olisi mahdollista ilman laajempaa asemakaavatasoista tarkastelua.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus on yhtiön asiantuntijalausunnon mukainen 4 677 k-m² ja siitä on käytetty 3 614 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.

Asemakaavoitukselta 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Todettakoon, että vuokrasopimusta uudistettaessa vuonna 2020 on asemakaavan mukaiseksi rakennusoikeudeksi tulkittu 4 272 k-m² ja vuokra on määritelty tämän mukaisesti. Vuokralaisen esittämän selvityksen mukaan tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus olisi hieman suurempi eli 4 677 k-m². Vuokra peritään kuitenkin asunto- ja kiinteistölautakunnan 25.3.2020 § 38 tekemän päätöksen mukaisesti.

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 Tampereen Karjalaistalo, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

- 1 Liite Akila 26.3.2026 Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo, hakemus
- 2 Liite Akila 26.3.2026 Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo, 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

§49

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.