

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 256

As. Oy Sukkavartaankatu 7:lle vuokratun asuntotontin 837-110-152-20 maanvuokran kohtuullistaminen

TRE:3759/10.00.03/2025

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 Sukkavartaankatu 7:lle (Y-tunnus 0214365-4) vuokratun tontin 837-110-152-20 vuokrasopimusta muutetaan siten, että 1.1.2026 alkaen tontin elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on 1 192,92 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 Sukkavartaankatu 7 -nimiselle yhtiölle on vuokrattu tontti 837-110-152-20, jonka pinta-ala on 868 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1 210 k-m². Tontin vuokra-aika on 1.5.2021 – 30.4.2071 ja tontin elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra 1 739,07 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 40 555,12 euroa).

As. Oy Sukkavartaankatu 7 on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 17.6.2025.

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 sen liitteenä olleen asiantuntijalausunnon mukaan tontilla olevasta asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta $1\,210\text{ k-m}^2$ on käytetty $745,5\text{ k-m}^2$ eli 62 %. Asiantuntijalausunnon mukaan kaavassa osoitetun rakennusalan puitteissa piha-alueelle ei voi lisätä rakentamista. Lausunnossa kerrotaan, että Tampereen kaupungilla on vireillä Jussinkylän asemakaavamuutos, jossa ehdotetaan kyseisen rakennuksen suojelua. Rakennuksen ulkomuodon muutokset eivät ole mahdollisia, mikäli suojelupäätös tehdään. Rakennusteknisistä ja toiminnallisista syistä lisäkerrosten rakentaminen vanhan hirsirakenteen päälle ei ole mahdollista.

Lisäksi lausunnon mukaan kyseiselle kiinteistölle on laadittu rakennuslupahakemus, jossa tontin koko rakennusoikeus olisi käytetty purkamalla olemassa oleva rakennus ja rakentamalla tilalle uusi. Se ei kuitenkaan ole edennyt kaavoituksen vastustaessa hanketta. Täten enemmän rakennusoikeuden käyttö tontilla on mahdotonta.

Kiinteistötoimen tilaama selvitys tukee edellä mainittua asiantuntijalausuntoa. Selvityksen mukaan tarkistusmittauksessa rakennuksen kerrosala on hakemuksessa ilmoitettua hieman suurempi, noin 827 m^2 (noin 68 % kerrosalasta). Selvityksen mukaan tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, mutta tontilla voimassa oleva kaava tähtää uudisrakentamiseen. Täydennysrakentamiselle ei ole tilaa nykyinen rakennus säilyttäen.

As. Oy Sukkavartaankatu 7 -nimiselle yhtiölle vuokrattu tontti 837-110-152-20 sijaitsee alueella, jossa on vireillä asemakaavan muutos nro 8839, X, Jussinkylä, Juhannuskylän täydennysrakentaminen ja suojelu. Vireillä olevan asemakaavaluonnoksen perusteella tontin rakennusoikeutta tullaan tarkistamaan. Asemakaava on luonnosvaiheessa ja siinä on kyseiselle tontille kaksi vaihtoehtoa; tontin rakennusoikeus muutetaan joko vastaamaan toteutunutta eli 830 k-m^2 tai rakennusoikeutta lisätään siten, että rakennusoikeudeksi muodostuu $1\,420\text{ k-m}^2$. Kaavoituksesta saadun tiedon mukaan kaavaa viedään eteenpäin rakennuksen suojelevan vaihtoehdon mukaisesti, jolloin tontin rakennusoikeus tulisi olemaan toteutuneen eli 830 k-m^2 mukainen, mikä on noin 69 % sallitusta rakennusoikeudesta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Tontin 837-110-152-20 vuokraa tulisi kohtuullistaa siten, että vuokraa peritään toteutuneen rakennusoikeuden eli 830 k-m²:n mukaan. Näin ollen tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi perusvuokraksi saadaan 1.1.2026 alkaen 1 192,92 euroa (tämänhetkinen, v. 2025 taso, vuosivuokra 27 819 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 Sukkavartaankatu 7, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Liite Akila 18.12.2025 As. Oy Sukkavartaankatu 7, hakemus

2 Liite Akila 18.12.2025 As. Oy Sukkavartaankatu 7, 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.

Oikaisuvaatimus

§256

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 tietoturvallisuudesta.

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.