

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

**Asuntotontin 837-107-128-122 maanvuokran kohtuullistamispyynnön käsittely**  
**TRE:4084/10.00.03/2024**

**Lisätietoja päätöksestä**

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Valmistelijan yhteystiedot**

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Päätös**

Kiinteistö Oy Tampereen Pirkankatu 51 -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0883360-5) vuokratun tontin 837-107-128-122 vuokraa ei kohtuullisteta.

**Perustelut**

Kiinteistö Oy Tampereen Pirkankatu 51:lle on vuokrattu tontti 837-107-128-122, jonka pinta-ala on 835 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 330 k-m<sup>2</sup>. Tontin vuokrasuhde on uusittu kiinteistöjohtajan 14.1.2021 § 26 tekemällä päätöksellä 1.5.2021 – 30.4.2021 siten, että tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi perusvuokraksi on vahvistettu 280,57 euroa kuukaudessa (tämänhetkinen vuosivuokra 6 441,89 euroa).

Kiinteistö Oy Tampereen Pirkankatu 51 on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 30.8.2024.

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
- suojelullisista
- 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.

Kiinteistö Oy Tampereen Pirkankatu 51:n hakemuksen ja sen liitteenä olleen asiantuntijalausannon mukaan tontilla olevasta asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 330 k-m<sup>2</sup> on käytetty 198 k-m<sup>2</sup> eli noin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

60 %. Asiantuntijalausunnon mukaan kaavan sallimaan rakennusoikeutta ei voida toteuttaa purkamatta olemassa olevaa rakennusta.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen rakennuksen kerrosala on hakemuksessa ilmoitettua suurempi, noin 206 m<sup>2</sup>, mutta vain vähäisesti (noin 62% kerrosalasta). Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka voidaan hyödyntää laajentamalla rakennusta asemakaavan mukaisesti. Asemakaavassa osoitettu rakennusala mahdollistaa myös rakennuksen laajentamisen kaakkoisuuntaan. Nykyisen rungon suuntaisesti laajennettuna laajennuksen pohjapinta-ala on noin 40 m<sup>2</sup>, poikkiharjallisenä myös pihan suuntaan laajentaen noin 50 m<sup>2</sup>. Myös kellarikerrokseen on mahdollista rakentaa uutta kerrosalaa asemakaavan mukaisesti, arviolta min. 40% laajennuksen alasta, eli 20 m<sup>2</sup>. Em. laajentamispotentiaali huomioon ottaen 80% rakennusoikeudesta eli 264 m<sup>2</sup> kerrosalaa ylittyy.

Näin ollen vuokralainen ei ole oikeutettu vuokran kohtuullistamiseen.

Tämän päätöksen lainvoimaisuutta voi tiedustella kiinteistötoimesta: [kiinteistotoimi@tampere.fi](mailto:kiinteistotoimi@tampere.fi)

Elinvoiman palvelualueen johtajan 23.9.2024 § 83 hyväksymän toimintasäännön liitteen mukaan kiinteistöjohtaja päättää muun ohella helpotuksen tai vapautuksen myöntämisestä yksittäistapauksessa maksun, korvauksen tai saatavan suorittamisessa.

### **Tiedoksi**

Kiinteistö Oy Tampereen Pirkankatu 51, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen

### **Allekirjoitus**

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Nähtävänä 4.12.2024

[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 3.12.2024

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Tampere  
03.12.2024

Maria-Liisa Tuominen  
Toimistos sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Oikaisuvaatimus

§ 783

### 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](mailto: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.