

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 254

**Asunto-osuuskunta Kurjenportille vuokratun tontin 837-123-543-143 (Viinikka)
maanvuokran kohtuullistamispyynnön käsittely**

TRE:4425/10.00.03/2025

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-osuuskunta Kurjenportti -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0155747-6)
vuokratun tontin 837-123-543-143 vuokraa ei kohtuullisteta.

Perustelut

Asunto-osuuskunta Kurjenportti -nimiselle yhtiölle on vuokrattu tontti
837-123-543-143, jonka pinta-ala on 4 597 m² ja asemakaavan mukainen
rakennusoikeus 1 839 k-m². Tontin vuokra-aika on 1.5.2020 – 30.4.2070 ja
elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra 1 962,35 euroa vuodessa
(tämänhetkinen vuosivuokra 45 762 euroa).

Asunto-osuuskunta Oy Kurjenportti on hakenut kohtuullistamista tontin
maanvuokraan 19.8.2025.

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.

Vuokralaisen jättämän hakemuksen mukaan käytetty rakennusoikeus on 864 k-m². Hakemuksen liitteenä olevan asiantuntijalausunnon mukaan tontille on osoitettu lisärakennusoikeutta kahteen eri paikkaan osin nykyisten puutarhapalstojen päälle. Hakemuksessa on kerrottu, että tontilla harjoitetaan monimuotoista puutarhanhoitoa, tonttia verrataan siirtolapuutarhaan. Hakemuksen mukaan alue kuuluu Viinikka-Nekalan valtakunnallisesti arvokkaaseen RKY-alueeseen, jossa olemassa oleva ympäristö ja sen ominaispiirteet säilytetään. RKY-status lisää suojelun toteuttamisen tarvetta. Lausunnon mukaan suojelu on viime vuosikymmeninä laajentunut koskemaan kokonaisuuksia pelkkien rakennusten sijaan. Hakemuksen mukaan kaava on rakennuksen ja etenkin sen pihapiirin suojelun osalta vanhentunut, eikä Asunto-osuuskunnalla ole halua toteuttaa lisärakentamista, vaan jatkaa kiinteistön ja piha-alueen rakennetun kulttuurihistorian säilyttämistä ja vaalimista.

Asunto-osuuskunta Kurjenportti haki tontinvuokran kohtuullistamista aiemmin vuonna 2023. Hakemuksen liitteenä ei ollut selvitystä rakennusoikeuden käytöstä, eikä siitä, miksei jäljellä olevaa rakennusoikeutta voisi hyödyntää. Liitteenä oli Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto vuodelta 2015, jossa otetaan kantaa olemassa olevan rakennuksen mahdolliseen suojeluun.

Asunto-osuuskunta Kurjenportille vastattiin kirjeitse 11.9.2023, että kohtuullistamisen edellytykset eivät täyty.

Kiinteistötoimen vuonna 2023 tilaaman selvityksen ja oman tulkinnan perusteella jäljellä olevaa rakennusoikeutta on mahdollista käyttää niin, että 80 % rakennusoikeudesta täyttyy. Vuonna 1995 vahvistuneen asemakaavan mukaan tontille on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa, mutta niille ei ole toteutettu rakennuksia. Vuonna 2023 liitteenä olleen Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto ei ota kantaa käyttämättömiin rakennuspaikkoihin, joiden hyödyntämisen voidaan katsoa olevan mahdollista pihan toimintojen uudelleenjärjestämisellä.

Elokuun 19. päivä 2025 jätetty hakemus liitteineen ei aiheuta muutosta kiinteistötoimen aiempaan kantaan. Sekä kaavoituksesta että rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan jäljellä oleva rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa. Asemakaavan vanhentuminen estää rakentamisluvan myöntämisen ainoastaan siinä tapauksessa, että kaava on pääosin toteutumatta.

Vuokralaisella on mahdollisuus hakea kaavamuutosta tontin rakennusoikeuden pienentämiseksi.

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-osuuskunta Kurjenportti, kiinteistötoimi, asumisen kehittäminen ja rakentaminen

Liitteet

- 1 Liite Akila 18.12.2025 Asunto-osuuskunta Kurjenportti, hakemus
- 2 Liite Akila 18.12.2025 Asunto-osuuskunta Kurjenportti, 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

§254

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.