

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Päätös maanvuokran kohtuullistamisesta

TRE:1068/10.00.03/2023

Lisätietoja päätöksestä

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

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttivastaava Jori Alanko, puh. 041 730 1457, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen ja oman tulkinnan perusteella tontin 837-306-5253-14 rakennusoikeutta on mahdollista käyttää niin, että 80% rakennusoikeudesta täyttyy. Tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta. Asemakaava mahdollistaa ullakkokerroksen rakentamisen. Rakennusta on mahdollista korottaa.

Tarkastuslaskennassa saatu käytetty rakennusala on 174 m² (133 + 41 m²), joka on 79 % tontin rakennusoikeudesta. 80 % tontin rakennusoikeudesta on 176 m², joten tämän täytyminen vaatisi 2 m² lisärakentamista. Mitoituksellisesti tämä on mahdollista rakentaa rakennusalalle.

Kohtuullistamisen edellytykset eivät tässä tapauksessa siis täyty.

Perustelut

Vuokralaisella on ollut vuokrattuna tontti 837-306-5253-14. Tontin 837-306-5253-14 pinta-ala on 945 m² ja asemakaavan mukainen /asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 220 k-m².

Vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyi 31.5.2023. Vuokrasopimus on uusittu kiinteistöjohtajan päätöksellä § 338 jossa vuosivuokra 3037,92 euroa ja elinkustannusindeksiin sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 150,62 euroa vuodessa.

Vuokralainen on hakenut vuosivuokran kohtuullistamista.

Nykyisissä asunto- ja maapolitiikan linjauksissa on mahdollistettu kohtuullistamisen hakeminen maanvuokraan jos tietyt edellytykset 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.

(pehmeä, kostea, kalliainen, rinne tms.). Mikäli kohtuullistamisen edellytykset täyttyvät, kohtuullistetaan vuokraa rakentamattoman rakennusoikeuden osalta. Kohtuullistaminen myönnetään päätöstä seuraavan vuoden vuosivuokrasta alkaen.

Kiinteistötoimelle on esitetty asiantuntijalausunto miksi jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen ei olisi mahdollista. Asiantuntijalausunnossa hakemusta perustellaan mm. sillä, ettei nykyisen rakennusmassan sijoittelun takia lisärakentaminen ole järkevää. Lisäksi nykyisellä asukkaalla ei ole tarvetta eikä halukkuutta lisärakentamiselle.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksi ajaksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on alle 200 000 euroa tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta tai palvelualueen johtaja on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

Tiedoksi

Vuokralainen, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen, Jori Alanko, Mikko Rantanen, Kirsi Grönberg, kitiatalous

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 26.9.2023
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty vuokralaiselle postitse 25.9.2023

Päätös on lähetetty sähköpostilla muille tiedoksi saajille 25.9.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere
Kiinteistöjohtaja

Ote viranhaltijapäätöksestä
22.09.2023

3 (5)
§ 735

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tampere
25.09.2023

Maria-Liisa Tuominen
Toimistosihtööri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 735

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, joulu- 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.