

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakentamisvelvoiteajan päätyminen tontilla 837-78-7331-11
TRE:1216/10.00.03/2025

Lisätietoja päätöksestä

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

Valmistelijan yhteystiedot

Sopimusasiantuntija Kirsi Grönberg, puh. 040 164 6418, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Tontin 837-78-7331-11 rakentamista ei ole vuokrasopimuksen sopimusehdon mukaisessa rakentamiselle varatussa määräajassa vielä edes aloitettu, mistä syystä tontin rakentamisvelvoiteajalle ei ole perusteita myöntää jatkoaikaa.

Vuokrasopimuksen kohdan 6.1 mukaisesti sopimussakon periminen aloitetaan 1.2.2025 alkaen.

Sakko on ensimmäiseltä rakentamisvelvoitteelle asetetun määräajan ylittävältä vuokravuodelta voimassa olevan vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertainen määrä ja tätä seuraavilta vuokravuosilta voimassaolevan vuotuisen vuokranmaksun kolmikertainen määrä siihen asti kunnes rakentamisvelvoite on loppuun saatettu.

Perustelut

Tontin 837-78-7331-11 maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 26.1.2022 ja vuokra-aika on alkanut 1.2.2022. Vuokrasopimuksen sopimusehdon 3.2 mukaisesti tontin vuokraaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. rakentamislain) mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Vuokranantaja voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja mikäli tontille on rakennuslupa ja rakentaminen on aloitettu.

Tontin rakentamisvelvoiteaika umpeutui 31.1.2025. Kiinteistötoimen sopimusasiantuntija on ollut tontin vuokraajaan yhteydessä määräajan umpeenkulumisesta 1.11.2024 ilmoittaen tuolloin, että rakentamisvelvoiteaika on päättymässä ja että tontille ei tuolloin ollut edellytyksiä myöntää lisäaikaa rakentamiselle, samalla kehottaen tontin vuokraajaa olemaan yhteydessä ja pyytämään lisäaikaa heti mikäli vaaditut edellytykset ovat lähiaikoina täyttymässä. Tontin vuokraaja on vastannut viestiin 29.1.2025 ilmoittaen samalla, ettei vuokraajat pysty saavuttamaan vaadittuja asioita määräaikaan mennessä. Samalla vuokraaja on ilmoittanut, että rakennuslupahakemus on jätetty 30.12.2024.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kiinteistötoimesta on tiedusteltu 30.1.2025 ja vielä uudestaan 12.2.2025 rakennuslupahakemuksen sen hetkistä tilannetta. 17.2.2025 tontin vuokraaja on ilmoittanut, että luvan saanti on viivästynyt koska rakennusvalvonta on vaatinut lisäselvityksiä liittyen tontin pengerryksiin ja kaatoihin. Rakentamislain mukaisesti hankkeen pääsuunnittelijan tulee olla tehtävään nähden riittävän ammattitaitoinen ja huolehdittava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta. Pääsuunnittelijan on huolehdittava myös, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät.

Rakennusluvan saamisen hitautta on perusteltu sillä, että naapurit ovat allekirjoittaneet naapurikuulemiset kolmen kuukauden viiveellä vasta kun tontin vuokraajat ovat menneet nimiä lupapapereihin henkilökohtaisesti näiden naapureiden ovilta pyytämään. Rakennusvalvonnan ohjeistuksen mukaisesti naapurikuulemisessa naapuritonttien omistajille esitellään pääpiirustussarjan asemapiirustus ja muut naapurin edun kannalta olennaiset suunnitelmat, minkä jälkeen heiltä pyydetään allekirjoitukset omien tonttiansa kohdalle naapurinkuulemisasiakirjaan. Täytetty naapurikuulemisasiakirja liitetään lupahakemukseen ja toimitetaan rakennusvalvontaan.

19.2.2025 rakennuslupaa ei ole, eikä rakentamista aloitettu.

Rakentamisvelvoiteaika päättyi 31.1.2025. Tontin vuokraaja on ilmoittanut, että rakentaminen aloitetaan heti kun lupa rakentamiselle myönnetään. Luvan saamisen jälkeen rakentamisen voi aloittaa vasta kun lupa on tullut lainvoimaiseksi ja tarvittavat työnjohtajat on nimetty. Siten rakentamisen aloittaminen ei ole mahdollista välittömästi luvan saamisen jälkeen.

Maanvuokrasopimuksen kohdan 6.1 mukaisesti rakentamisvelvoitteen laiminlyöneen vuokralaisen on suoritettava kaupungille sopimussakkoa, ellei kaupunki vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä. Maanvuokraaja ei ole esittänyt sellaisia syitä, mistä johtuen rakentamisen aloitus on hänestä riippumattomasta syystä viivästynyt kolme vuotta. Sopimussakko on ensimmäiseltä rakentamisvelvoitteelle asetetun määräajan ylittävältä vuokravuodelta voimassa olevan vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertainen määrä ja tätä seuraavilta vuokravuosilta voimassa olevan vuotuisen vuokranmaksun kolminkertainen määrä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on loppuun saatettu.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 21.3.2024 § 36 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja kun kyse on pidennyksen myöntämiseksi enintään kahdeksi vuodeksi kaupungin luovuttamien tonttien ja muiden alueiden rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Henkilötietoja sisältävät tiedot poistettu.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksi

Tontin vuokraaja, rakennusvalvonta, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Jori Alanko

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 175

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.