

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Päätös maanvuokran kohtuullistamisesta

TRE:4034/10.00.03/2024

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

Kohtuullistamisen edellytykset eivät täyty.

Perustelut

Vuokralaisella on ollut vuokrattuna tontti 837-301-728-2. Tontin 837-301-728-2 pinta-ala on 1137 m² ja asemakaavan mukainen/asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 216 k-m².

Vuokrasopimus on uusittu kiinteistöjohtajan päätöksellä 9.3.2018 § 210. Tontin vuosivuokra vuonna 2024 on 3518,16 euroa ja elinkustannusindeksiin sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 153,23 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 (pehmeä, kostea, kallioinen, 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 sillä että alue on suojeltua rakennettua kulttuuriympäristöä, rakennusteknisillä syillä (lisärakentamisen mahdottomuudella) ja sillä ettei tontin muuta kuin käytettyä rakennusoikeutta tulisi ottaa huomioon. Lisäksi hakemuksessa anotaan porrastusta tontinvuokraan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen ja oman tulkinnan perusteella tontin 837-301-728-2 rakennusoikeutta on mahdollista käyttää niin, että 80% rakennusoikeudesta täyttyy. Tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta, joka on mahdollista hyödyntää rakentamalla 20m² laajuinen piharakennus. Tontin rakennusoikeus on tehokkuusluvun 0.14 mukaisesti noin 159 m², jonka lisäksi rakennusalalle saa rakentaa autosuojan 22 m² sekä piharakennuksen 35 m², jolloin koko rakennusoikeus on yhteensä 216 m². Hakija ei ole omissa laskelmissaan huomionnut autotallirakennusta. Hakemuksessa ilmoitettu käytetty rakennusoikeus on 130 m². Tarkistuslaskennassa käytössä olleiden piirustusten perusteella toteutunut kerrosala on pääarakennuksessa 130m² ja autotallirakennuksessa 37m² eli yhteensä 167m², joka on 77% tontin rakennusoikeudesta. Piharakennus rakentamalla ylittyy 80 % tontin rakennusoikeudesta.

Todettakoon, että maanvuokraan vaikuttaa asemakaavan mukainen rakennusoikeus, riippumatta siitä onko sitä käytetty. Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022-2025 mukaisesti maanvuokran porrastukset ovat tulleet voimaan 1.1.2023 ja sen jälkeen päättyvissä asuntotonttien maanvuokrasopimuksissa.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 21.3.2024 § 36 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksikin 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 15.11.2024
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 14.11.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakuviranomainen

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere
14.11.2024

Maria-Liisa Tuominen
Toimistos sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 707

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.