

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 131

Oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan päätöksestä maanvuokran kohtuullistamisesta

TRE:1068/10.00.03/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

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 16.3.2023 § 338, jossa vuosivuokra 3037,92 euroa ja elinkustannusindeksiin sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 150,62 euroa vuodessa.

Tontin vuokralainen on hakenut vuosivuokran kohtuullistamista, mikä vaatimus on hylätty kiinteistöjohtajan päätöksellä 22.9.2023 § 735. Vuokralainen on jättänyt oikaisuvaatimuksen koskien kiinteistöjohtajan päätöstä maanvuokran kohtuullistamisesta. Vuokralainen viittaa oikaisuvaatimuksensa perusteluissa toimittamaansa asiantuntijalausuntoon. Asiantuntijalausunnon mukaan nykyisen rakennusmassan sijoittelun ja rakennuksen pohjaratkaisun vuoksi lisärakentaminen ei ole järkevää. Lisäksi lausunnossa todetaan, että kattorakennetta on muutettu vuonna 1992, eikä nykyisellä asukkaalla ei ole tarvetta eikä halukkuutta laajennuksen rakentamiseen toiseen kerrokseen.

Nykyisissä asunto- ja maapolitiikan linjauksissa on mahdollistettu kohtuullistamisen hakeminen maanvuokraan jos tietyt edellytykset täyttyvät. Maanvuokran kohtuullistamista on mahdollista hakea asuntotontille, jonka asemakaavan mahdollistamasta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Kiinteistötoimen tilaaman ja asiassa saadun muun selvityksen 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.

Henkilötietoja sisältäviä liitteitä ei julkaista kaupungin internet-sivuilla.

Lausunnot

Lakimies Mikko Rantanen:

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen.

Vuosivuokran kohtuullistamista koskeva päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Virpi Ekholm, Jori Alanko, Mikko Rantanen, Kirsi Grönberg, Satu Jauhainen, kitiatalous

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 7.11.2023 kaupungin internetsivuilla www.tampere.fi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

tampere.fi

Päätös on annettu postin kuljetettavaksi 9.11.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere

09.11.2023

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusosoitus

§131

Valitusosoitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen, kun se ei ole muuttunut oikaisuvaatimusmenettelyssä, saa muutosta kuitenkin hakea vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

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 ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

alkamisen ajankohdasta

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.