

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Päätös maanvuokran kohtuullistamisesta

TRE:4088/10.00.03/2024

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 837-61-6320-6. Tontin 837-61-6320-6 pinta-ala on 416 m² ja asemakaavan mukainen/asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 325 k-m².

Vuokrasopimus on uusittu kiinteistöjohtajan päätöksellä 18.4.2023 § 439 jossa vuosivuokra 3034,63 euroa ja elinkustannusindeksiin sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 150,45 euroa vuodessa.

Vuokralainen on hakenut vuosivuokran kohtuullistamista. Aikaisempi hakemus on hylätty kiinteistöjohtajan päätöksellä 29.11.2023 § 841.

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 aiemman asiantuntijalausannon ja liitteiden lisäksi kantavuuslaskelmia liittyen perustusten kantavuuteen.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen ja oman tulkinnan perusteella tontin 837-61-6320-6 rakennusoikeutta on mahdollista käyttää niin, että 80% rakennusoikeudesta täyttyy. Tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta, joka on mahdollista hyödyntää rakentamalla

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

esimerkiksi 2-kerroksinen lisärakennus tontin lounaisnurkkaan pihatilaa säilyttäen sekä rakentamalla osittainen korotus päärakennukseen. Tontin rakennusoikeus on 250 m², jonka lisäksi rakennusosalalle saa rakentaa maanpäällistä taloustilaa 75 m². Hakemuksessa ilmoitettu käytetty rakennusoikeus on 179 m². Tarkistuslaskennassa käytössä olleiden piirustusten perusteella käytetty rakennusoikeus on käytännössä sama, yhteensä 180 m² eli 55 % tontin rakennusoikeudesta. Todettakoon, että tällä 1m² ei ole merkitystä kohtuullistamisen kannalta ja onkin todettu, että on päädytty käytännössä samaan tulkintaan. 80 % tontin rakennusoikeudesta on 260 m². Tontin lounaisnurkkaan rakennusalan sisälle on mahdollista rakentaa 2-kerroksinen lisärakennus sekä tehdä esimerkiksi osittainen korotus siten, että käytetty rakennusoikeus ylittää 80 %. Toimitetuissa laskelmissa esitetään, että lisärakentaminen ilman perustusten vahvistamista ei olisi mahdollista tai olisi epävarmaa. Lisärakentamisen kustannukset joita mahdollinen perustusten vahvistaminen aiheuttaisi eivät ole syy maanvuokran kohtuullistamiselle. 80% rakennusoikeudesta voisi täytyä myös ilman korotusratkaisua. Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy. Laajennus voidaan myös rakentaa mille etäisyydelle tahansa suhteessa autotalliin, seinien palo-osastoinnit huomioiden. Myöskään tontin sisäisille kulkuväylille ei ole minimimitoitusta.

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

Liitteet:

1 Liite_837-61-6320-6 (Verkkojulkisuus rajoitettu)

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 3.12.2024
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 2.12.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere
02.12.2024

Maria-Liisa Tuominen
Toimistos sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 768

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 tietoturvallisuudesta.

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.