

## HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Lausunto asiassa dnro 20823/03.04.04.10/2021, joka koskee valitusta Tampereen asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksestä 17.3.2021 § 50. Päätöksellään asunto- ja kiinteistölautakunta hylkäsi Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43 -nimisen yhtiön tekemän oikaisuvaatimuksen.

### VALITTAJA

Asunto-Osakeyhtiö Tampereen Pirkankatu 43

### LAUSUNNON ANTAJA

Tampereen kaupunki

PL 487

33101 Tampere

puh. (03) 565 611

### LAUSUNNON ANTAJAN ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Lakimies Patricia Nikko

Tampereen kaupunki

Konsernihallinto, lakiasiat

PL 487, 33101 Tampere

puh. 0400 239 710, etunimi.sukunimi@tampere.fi

### LAUSUNTO

#### Vaatimukset

Kaupunki vaatii, että valitus hylätään.

#### Perustelut

Valituksen mukaan valittajan tontinvuokran tulisi määräytyä käytetyn rakennusoikeuden eikä kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden mukaan. Valituksen mukaan olemassa olevan rakennuksen vaipan sisäiset laajentumismahdollisuudet on hyödynnetty, eikä kaavan osoittamalle rakennusalalle voida toteuttaa kaavan mahdollistamaa rakennusoikeutta.

Kaupunki uudistaa kaiken sen, mitä kaupungin puolesta on asiassa aikaisemmin lausuttu. Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös ei ole ollut lainvastainen.

Kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § 77 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018-2021 mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein, kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määräyksessä tavoitteena on markkinahintaa vastaava kohtuullinen käypä hinta. Linjauksissa on erikseen todettu, että tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä siihen, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty. Kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden käyttäminen vuokran perusteena kohtelee vuokramiehiä tasapuolisesti ja johdonmukaisesti. Käytäntö on yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen.

Kaupungin myydessä tai vuokratessa tontteja kaupunki edellyttää, että tontin omistajan tai vuokraajan tulee sopimussakon uhalla huolehtia tontin rakentamisvelvollisuuden täyttamisestä määräjassa. Kaupunki ei halua luovuttaa tontteja tonttivarastoiksi ostajille/vuokraajille, vaan kaupungin tavoite on, että tonteille rakennetaan asemakaavan mukainen rakennus. Tontin vuokran sitominen rakennusoikeuden määrään tukee tätä päämäärää. Mikäli tontinvuokra täytyisi maksaa ainoastaan käytetyn rakennusoikeuden mukaan, vuokraa ei tarvitsisi maksaa lainkaan siltä ajalta kun tontti on rakentamaton. Tämä ei olisi kohtuullista.

Mikäli kaupunki hyväksyisi käytetyn rakennusoikeuden perusteeksi vuokraa määriteltäessä jonkin tontin osalta, olisi tämä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista ja kohtuutonta muita tontinvuokraajia kohtaan. Tämä olisi kohtuutonta myös niiden tontinvuokraajien kannalta, jotka eivät ole vielä rakentaneet tontille, mutta maksavat tontinvuokrasopimuksen mukaisesti rakentamattomasta tontista vuokraa kaupungille.

Todettakoon, että mahdollisen lisärakentamisen arviointi ei ole mahdollista eikä kuulu tässä yhteydessä ratkaistavaksi.

Kiinteistöjohtaja on sille kuuluvan toimivallan nojalla voinut päättää niistä sopimusehdoista, kuten vuokran määrästä, joilla vuokrasopimukseen sitoudutaan. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Valitus

tulee hylätä.

Tampereella

TAMPEREEN KAUPUNKI