

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Lausunto asiassa dnro 561/03.04.04.04.10/2025, joka koskee valitusta Tampereen asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksestä 23.1.2025 § 8. Päätöksellään asunto- ja kiinteistölautakunta hylkäsi As. Oy Ruotulan Lukko -nimisen yhtiön tekemän oikaisuvaatimuksen.

VALITTAJA

As. Oy Ruotulan Lukko

LAUSUNNON ANTAJA

Tampereen kaupunki

PL 487

33101 Tampere

puh. (03) 565 611

LAUSUNNON ANTAJAN ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Juristi Patricia Nikko

Tampereen kaupunki

Konsernihallinto, lakiasiainyksikkö

PL 487, 33101 Tampere

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

LAUSUNTO

Valituksessa on vaadittu asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.1.2025 § 8 kumoamista ja asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi.

Lisäksi valituksessa on vaadittu päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä siltä osin kuin tontista peritään vuokraa käytetyn rakennusoikeuden ylittävin osin, sekä kaupungin velvoittamista korvaamaan valittajan asianosais- ja oikeudenkäyntikulut laillisine korkeineen.

Vaatimukset

Kaupunki vaatii, että valitus hylätään.

Asianosais- ja oikeudenkäyntikuluja koskeva vaatimus kiistetään sekä perusteeltaan että määrältään. Vaatimus tulee hylätä.

Perustelut

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

Kaupunki lisää aiemmin lausumaansa seuraavaa:

Valituksen mukaan akilan päätös 23.1.2025 tulee kumota, koska päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, akila on ylittänyt päätöksessään toimivaltansa ja päätös on muuten lainvastainen.

Valituksen mukaan päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, sillä akila on lainlyönyt vuokran kohtuullistamisedellytysten olemassaolon asianmukaisen ja riittävän selvittämisen. Päätöksessä on lisäksi arvioitu puutteellisesti ja virheellisesti sekä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti asiassa esitettyjä vuokran kohtuullistamisperusteita.

Akila on ylittänyt harkintavaltansa ja toimivaltansa vuokran kohtuullistamisen edellytyksiä arvioidessaan, kun se on asettanut vuokran kohtuullistamiselle korkeammat edellytykset kuin Tampereen kaupunginvaltuusto on 13.6.2022 tekemällä päätöksellään § 83 vahvistanut.

Akila on päätöksessään arvioinut vuokran kohtuullistamisen edellytyksiä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti asettaen valittajan erilaiseen asemaan kuin esimerkiksi Asunto Oy Ristikukkulan ("Ristikukkula") ja Asunto Oy Teiskontie 15:n ("Teiskontie 15"), joten päätös on valittajan mukaan myös muuten lainvastainen.

Kohtuullistamisen edellytykset

Tampereen kaupunginvaltuuston 13.6.2022 § 83 (valituksen liite 3.1) hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022-2025 (valituksen liite 3.2) kohdassa 3.4.1. (Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen) todetaan:

"Yhtiömuotoisen asuntotontin vuosivuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu *asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen* (k-m²)."

”Mikäli asuntotontilla, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %, *eikä rakennusoikeuden hyödyntäminen ole esim. rakennusteknisistä, suojelullisista, kaupunkikuvallisista tai RKY-arvioista johtuvista syistä mahdollista*, voi kaupunki kohtuullistaa maanvuokraa sopimusta uudistettaessa tai erillisestä anomuksesta.

Maanvuokraa kohtuullistettaessa maanvuokra perustuu yhtiömuotoisilla tonteilla käytettyyn rakennusoikeuteen, pientalotonteilla käytettyyn rakennusoikeuteen ja tontin pinta-alaan. Esitys kohtuullistamisesta tulee perusteluineen tulla hakijalta.”

Lähtökohtaisesti tontin vuokra määräytyy siten asemakaavan mahdollistaman, ei tosiasiallisesti käytetyn, rakennusoikeuden mukaan.

Mikäli tontin rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %, eikä tontin rakennusoikeuden hyödyntäminen ole linjauksiin kirjatusta (*esim. rakennusteknisistä, suojelullisista, kaupunkikuvallisista tai RKY-arvioista johtuvista*) syistä mahdollista, on vuokran kohtuullistaminen mahdollista. Sanamuodosta ilmenee, että luettelo ei ole eksklusiivinen, vaan linjauksissa on jätetty toimivaltaiselle viranomaiselle (akila) harkintavalta asiassa. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että hyväksyttävä peruste voisi olla mikä tahansa, vaan sen tulee olla linjauksissa mainittuihin rinnastettavissa tai niihin verrattavissa. Linjauksia on sovellettu hyvin suppeasti pitäytyen linjauksessa mainituissa syissä. Esimerkiksi vuokralaisen varallisuuden tai tontin ominaisuuksien, kuten tontin maaperä (pehmeä, kostea, kallioinen, rinne tms.) ei ole katsottu olevan linjauksissa mainittuihin rinnastettavia hyväksyttäviä perusteita.

Kohtuullistamisen edellytyksenä on, että rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista. Jos hyödyntäminen on, edes osin, mahdollista, kohtuullistaminen ei tule kysymykseen. Ts. vaikka käytetyn ja hyödynnettävissä olevan rakennusoikeuden laskennallinen yhteismäärä jäisikin alle 80 %:n, kohtuullistamista ei myönnetä.

Linjausten mukaan vuokralaisen tulee esittää hakemukselleen perustelut. Siten, toisin kun valituksessa on esitetty, kohtuullistamisedellytysten olemassaolon selvittäminen ei ole kaupungin vastuulla. Kaupunki toki pyytää (kuten on tässäkin tapauksessa tehnyt) konsultin lausunnon kohtuullistamishakemuksen kohteena olevasta tontista, mutta vuokralaisen velvollisuutena on todentaa kohtuullistamisen edellytysten

täyttyminen.

Mikäli kohtuullistamisen edellytykset täyttyvät, maanvuokra määritellään käytetyn rakennusoikeuden mukaan.

Edellytysten täyttyminen As. Oy Ruotulan Lukon tontilla

Valituksen mukaan tontin käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole mahdollista hyödyntää olemassa olevia rakennuksia purkamatta ja alueen ominaispiirteitä muuttamatta, koska rakennusten korottaminen toisella kerroksella ei ole kantavuuden puolesta mahdollista eikä rakennusten laajentaminen horisontaalisesti onnistu muun muassa tontin maastonmuodoista, vesi- ja viemäriputkien sijainnista ja tontin vähäisen jäljellä olevan asemakaavan mukaisen rakennusalan seurauksena.

Valittajan kaupungille toimittaman rakennusarkkitehti Antti Järvisen 29.11.2024 antaman lausunnon (valituksen liite 8) mukaan *”Tuntuu kovasti arveluttavalta, voitaisiinko 60 vuotta vanhojen laskelmien varaan rakentaa asemakaavan sallimaa toista kerrosta.”* Kaupungin näkemyksen mukaan lausunnon johdosta ei ole mahdollista todeta, että rakennusoikeuden hyödyntäminen rakennuksia korottamalla ei ole rakennusteknisesti mahdollista.

Tampereen kaupungin tontista tilaaman MY-Arkkitehdit laatiman konsulttiselvityksen (valituksen liite 6) mukaan *”tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta, mutta sen käyttömahdollisuudet ovat rajatut”*. Yhtiö on hakenut ja saanut rakennusluvan kahden asunnon laajentamiselle vuonna 1999. Kuten edellä todettu, kohtuullistaminen ei ole mahdollista tilanteessa, jossa tontilla on hyödynnettävissä olevaa rakennusoikeutta, vaikkakin vain osin. Siten myöskään tältä osin ei voida todeta, että rakennusoikeuden hyödyntäminen ei rakennuksia laajentamalla ole rakennusteknisesti mahdollista.

Valittajan tontilla rakennukset eivät ole asemakaavalla suojeltuja. Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan maakuntamuseon lausunnolla ei olisi vaikutusta mahdollisen rakennusluvan myöntämisen suhteen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, mikäli lupaa rakennusten korottamiselle kaksikerroksiseksi haettaisiin. Näin ollen myöskään suojelulliset tai RKY-arvoista johtuvat syyt eivät puolla tontin vuokran kohtuullistamista.

Valittaja ei ole esittänyt sellaisia perusteluja ja selvityksiä, joiden perusteella olisi mahdollista todeta, ettei rakennusoikeuden hyödyntäminen ole mahdollista linjauksissa mainituilla perusteilla. Valituksen kohdassa 5 viitatuilla juridisilla tai taloudellisilla syillä, kuten ei myöskään tontin ominaisuuksilla, ole merkitystä asiaa arvioitaessa. Ne eivät ole sellaisia asunto- ja maapolitiikan linjauksiin kirjattuihin esteisiin (rakennustekniset, suojelulliset, kaupunkikuvalliset tai RKY-arvot) vertautuvia kohtuullistamisharkinnassa huomioitavia syitä.

Sillä valituksessa esiin tuodulla seikalla, että lisärakentaminen ei edes toteutuessaan nosta tontin käytettyä rakennusoikeutta 80 prosenttiin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, ei ole merkitystä asiassa. Kuten edellä todettiin, kohtuullistaminen ei tule kysymykseen, jos hyödyntäminen on joltain osin mahdollista.

Asunto Oy Ristikukkula

Tampereen kaupungin tontista tilaaman MY-Arkkitehdit laatiman konsulttiselvityksen (liite 1) mukaan ”Asuinkerrostalojen (AK) ohjeellisten rakennusalojen puitteissa käytettävissä olevaa rakennusoikeutta on n. 2900 kem², mutta se jakautuu pieniin osiin, *eikä siten ole hyödynnettävissä*. Muu käyttämätön kerrosala sijaitsee autopysäköinnin alueella (AA).”

Asunto Oy Ristikukkulan rakennustyyppin ominaisuuksista (porrasuoneellinen kerrostalo) johtuen käyttämätön rakennusoikeus ei ole hyödynnettävissä rakennusoikeuden jakautuessa pieniin osiin. Rakennusoikeuden hyödyntämisen voidaan todeta estyvän rakennustekniseen syyhyn verrattavasta syystä.

Asunto Oy Teiskontie 15

Tampereen kaupungin tontista tilaaman MY-Arkkitehdit laatiman konsulttiselvityksen (liite 2) mukaan ”Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta II-kerroksisssa rakennusivissä. Koska asemakaava on vanha (1953) ja kohde sijaitsee Kalevan RKY-alueella, *täydennysrakentaminen edellyttää tapauskohtaista asemakaavamuutoksen harkintaa*.” Konsulttiselvityksen kirjauksen johdosta asemakaavoitukselta pyydettiin erikseen lausuntoa asiassa.

Kaavoitukselta saadun lausunnon mukaan RKY-alueen arvojen takia perusteet tontin vuokran kohtuullistamiselle ovat ilmeiset. Kaavoitus tulee esittämään Kalevan RKY-alueen suojelukaavan laatimista seuraavan kaavoitusohjelman laatimisen yhteydessä. Aluksi esitetään Kalevan RKY-alueen asettamista rakennuskieltoon.

Tontin käyttämätön rakennusoikeus ei ole hyödynnettävissä RKY-arvoista johtuvista syistä, joten tontin vuokraa on kohtuullistettu linjausten mukaisesti.

Asemakaavan vanhentuneisuus

Valituksen mukaan kaupunki on laiminlyönyt lakisääteisen veloitteensa päivittää asemakaava Ruotulan osalta.

Alueidenkäyttölain (AKL) 60.1 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Kunnan tehtävänä on huolehtia alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan (AKL 20.1 §).

Tampereella voimassa olevia asemakaavoja on noin 3000 kappaletta. Selvää on, että näiden kaikkien aktiivinen ajanmukaisuuden seuranta on käytännössä mahdotonta. Eikä lainsäädäntö sitä edellytäkään; kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavan uudistamiseksi. Lisäksi tulee huomioida kunnan yleinen kaavoitustehtävä (20.1 §) ja sen hoitamisen edellyttämät resurssit. Käytännössä asemakaavan ajanmukaisuus arvioidaan rakennushankkeiden käynnistyessä. Rakennusvalvonta pyytää asemakaavoitukselta lausunnon, jossa tiedustellaan mm. onko suojeleasemakaava ohjelmoitu, vireillä tai alue mahdollisesti rakennuskiellossa. Eräissä tapauksissa alue asetetaan rakennuskieltoon ja ohjelmoidaan suojeleasemakaavan laatiminen, kun rakennusvalvonnan kautta saadaan tieto suojelearvoja sisältävän rakennuksen rakentamisluvan hakemiseen tähtäävästä tiedustelusta tai neuvontapyyynnöstä tai peräti purkuluvan hakemisesta. Laajemmilla alueilla (esim. Pispala, Kissanmaa, Pet-samo) asemakaavojen valmistelu ohjelmoidaan kaupunginhallituksen vuosittain hyväksymässä kaavoitusohjelmassa. Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että kaupunki seuraa ja tarvittaessa ryhtyy toimenpiteisiin vanhentuneen asemakaavan uudistamiseksi.

Kaavan vanhentuneisuuden osalta todetaan lisäksi, että valittajalla on mahdollisuus tontin vuokraoikeuden haltijana ja kaupungin linjausten mukaisesti hakea tontille asemakaavan muutosta tontin kaavan mukaisen rakennusoikeuden alentamiseksi. Valittajaa on informoitu tästä mahdollisuudesta, ja heitä on kehoitettu olemaan asemakaavoitukseen yhteydessä asiassa. Jostain syystä valittaja ei kuitenkaan halua luopua voimassa olevan asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudestaan.

Täytäntöönpanokielto

Valittaja on 24.1.2025 allekirjoittanut tontin maanvuokrasopimuksen (liite 3), jossa on sovittu tontin vuokrasta ja sen maksamisesta. Vuokrasopimus on tullut voimaan vuokralaisen osalta heti (kohta 6.10). Vuokralainen on siten velvollinen maksamaan vuokran vuokrasopimuksessa sovitun mukaisesti. Mikäli vuokran määrää valitusprosessin seurauksena kohtuullistettaisiin, palauttaisi kaupunki liikaa perityn vuokran vuokralaiselle.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.

Kaupunki katsoo, että ei ole kohtuutonta, että valittaja pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Lopuksi

Tampereen kaupungin hallintosäännön 21 §:n 3 kohdan mukaan asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta. Asunto- ja kiinteistölautakunta on sille kuuluvan toimivallan nojalla voinut päättää vuokran kohtuullistamisesta. Päättös on syntynyt oikeassa järjestyksessä eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Valitus tulee hylätä.

Tampereella

TAMPEREEN KAUPUNKI

Liitteet

1. MY-Arkkitehdit, konsulttiselvitys, Asunto Oy Ristikukkula
2. MY-Arkkitehdit, konsulttiselvitys, Asunto Oy Teiskontie 15
3. Allekirjoitettu maanvuokrasopimus