

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 8

Oikaisuvaatimus koskien asuntotontin 837-4-4885-3 (Ruotula) vuokran kohtuullistamista

TRE:4869/10.00.03/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Kokouskäsitely

Asian esittelijä Pekka Salmi lisäsi päätökseen liitteen "Liite Akila 23.1.2025
As. Oy Ruotulan Lukon kirje 19.1.2025".

Puheenjohtaja totesi näin lisätyn liitteen olevan asian käsittelyn pohjana.

Tomi Lehtola poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksellä 7.11.2024 § 126 on uusittu
As. Oy Ruotulan Lukko -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-4-4885-3
vuokrasuhde 1.2.2025 – 31.1.2085. Samassa päätöksessä on käsitelty
yhtiön vuokran kohtuullistamishakemus ja päätetty, ettei vuokraa
kohtuullisteta hakemuksen perusteella.

As. Oy Ruotulan Lukko on jättänyt oikaisuvaatimuksen koskien vuokran
kohtuullistamista.

Oikaisuvaatimuksen mukaan tontilla on rakennusoikeutta 3 249 k-m² ja
sitä olisi käytetty 1 438 k-m². Hanke on aikanaan toteutettu kahtena
yksikerroksisena rivitalona kaavan salliman kaksikerroksisuuden sijaan.
Näin ollen rakennusoikeudesta on käytetty alun perin alle puolet kaavan
mukaisesta rakennusoikeudesta. Yhtiö on hakenut vuosien mittaan
muutamaaan kertaan vuokran kohtuullistamista vedoten
käyttämättömään rakennusoikeuteen. Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan
myös, että kahdelle asunnolle on saatu lupa laajennusosalle, mutta
rakentaminen on rauennut, eikä asukkailla ole jatkossakaan tarvetta
asuinneliöiden lisäämiseen. Oikaisuvaatimuksen liitteenä olevissa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

selvityksissä vedotaan kaupunkikuvallisiin ja RKY-arvoihin, jotka edellyttävät arkkitehtonisen kokonaisuuden säilyttämistä.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022-2025 on mahdollistettu kohtuullistamisen hakeminen maanvuokraan jos tietyt asiat 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.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta, mutta sen käyttömahdollisuudet ovat rajatut. Asemakaavan mukaisesti tontille olisi voinut alunperin rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia, mutta rakennukset on toteutettu yksikerroksisena, tämän takia rakennusoikeutta on jäänyt käyttämättä.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan kaupunkikuvallisiin ja RKY-arvoihin, joiden perusteella rakennusten korottaminen ei ole mahdollista. 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.

Taloyhtiö on hakenut ja saanut rakennusluvan kahden asunnon laajentamiselle vuonna 1999. Laajennussuunnitelmassa on laajennettu keittiön ja autotallin väliselle piha-alueelle. Suunnitelma ei ole toteutunut, mutta osoittaa sen, että käyttämätön rakennusoikeus on ainakin osin hyödynnettävissä.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti vuokralaisen tulee kustannuksellaan selvittää, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista. Oikaisuvaatimuksessa ja sen liitteissä ei ole esitetty mitään uutta tietoa/perustelua, miksei käyttämätöntä rakennusoikeutta voisi ainakin osin hyödyntää. Kaupungin sivulla on kerrottu, että vuokran kohtuullistamiseen vaikuttavia seikkoja eivät ole esimerkiksi vuokralaisen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

varallisuus, haluttomuus/ei tarvetta nykyisellään lisärakentamiselle tai tontin ominaisuudet, kuten tontin maaperä (pehmeä, kostea, kallioinen, rinne tms.)

Oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Lausunnot

Juristi Patricia Nikko:

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

Maanvuokran kohtuullistamista koskeva päätös ei ole ollut lainvastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tiedoksi

As. Oy Ruotulan Lukko, kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen, Patricia Nikko

Liitteet

- 1 Liite Akila 23.1.2025 Oikaisuvaatimus 13.11.2024
- 2 Liite Akila 23.1.2025 Liite oikaisuvaatimukseen, rakennusvalvonnan päätös 12.10.2016
- 3 Liite Akila 23.1.2025 Liite oikaisuvaatimukseen, rakennusarkkitehdin lausunto
- 4 Liite Akila 23.1.2025 Liite oikaisuvaatimukseen, Maakuntamuseon lausunto 26.4.2016
- 5 Liite Akila 23.1.2025 Liite oikaisuvaatimukseen, lisätietoja
- 6 Liite Akila 23.1.2025 Liitteet oikaisuvaatimukseen, hakemuksia, sopimuksia, päätöksiä
- 7 Liite Akila 23.1.2025 Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätös 7.11.2024 § 126
- 8 Oheismateriaali Akila 7.11.2024 Hakemus, As Oy Ruotulan Lukko
- 9 Oheismateriaali Akila 7.11.2024 Asiantuntijalausunto, As Oy Ruotulan Lukko
- 10 Oheismateriaali Akila 7.11.2024 MY-Arkkitehdit, konsulttiselvitys, As Oy Ruotulan Lukko
- 11 Liite Akila 23.1.2025 As. Oy Ruotulan Lukon kirje 19.1.2025

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 28.1.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 28.1.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere

28.01.2025

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§8

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa muutosta hakea se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen, kuntayhtymän jäsenkunta ja sen jäsen sekä kuntien yhteisen toimielimen osallinen kunta ja sen jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Hallinto-oikeus ei ota tutkittavakseen yksityisoikeudellista asiaa koskevaa valitusperustetta, jonka osalta toimivalta on käräjäoikeudella.

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

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.

Valituskirjelmä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 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 310 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.