

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Päätös maanvuokran kohtuullistamisesta

TRE:6075/10.00.03/2023

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

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen ja oman tulkinnan perusteella tontin 837-61-6320-3 rakennusoikeutta on mahdollista käyttää niin, että 80% rakennusoikeudesta täyttyy. Tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta, joka on mahdollista hyödyntää esimerkiksi rakentamalla tontin länsireunalle autotalli ja korottamalla rakennusta osittain 2-kerroksiseksi. Tontin rakennusoikeus on 250 m², jonka lisäksi rakennusosalalle saa rakentaa maanpäällistä taloustilaa 75 m². Hakemuksessa ilmoitettu käytetty rakennusoikeus on 155 m² ja sama tulos toteutuu tarkistuslaskennassa eli 48 % tontin rakennusoikeudesta on käytetty. Rakennuksessa on kellarikerros, mutta siellä ei ole kerrosalaan luettavissa olevia tiloja. 80 % tontin rakennusoikeudesta on 260 m². Tontin länsireunaan on mahdollista rakentaa autotalli tai muuta vastaavaa taloustilaa. Rakennukseen on myös mahdollista rakentaa osittainen toinen kerros. Lisäksi kellarikerroksen tiloja voi olla muutettavissa kerrosalaan luettaviksi huonetiloiksi. Nämä mahdollisuudet huomioiden lisärakentaminen on mahdollista siten, että käytetty rakennusoikeus ylittää 80 %.

Kohtuullistamisen edellytykset eivät tässä tapauksessa siis täyty.

Perustelut

Vuokralaisella on ollut vuokrattuna tontti 837-61-6320-3. Tontin 837-61-6320-3 pinta-ala on 416 m² ja asemakaavan mukainen/asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 325 k-m².

Vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy 30.4.2024. Tontin uusi tämänhetkinen vuosivuokra on 3034,63 euroa ja elinkustannusindeksiin sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 140,43 euroa vuodessa.

Vuokralainen on hakenut vuosivuokran kohtuullistamista.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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, kalliainen, rinne tms.). Mikäli kohtuullistamisen edellytykset täyttyvät, kohtuullistetaan vuokraa rakentamattoman rakennusoikeuden osalta. Kohtuullistaminen myönnetään päätöstä seuraavan vuoden vuosivuokrasta alkaen.

Kiinteistötoimelle on esitetty asiantuntijalausunto miksi jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen ei olisi mahdollista. Asiantuntijalausunnossa hakemusta perustellaan tontin luomilla haasteilla (koko, muoto, rinne), kaupunkikuvallisella vaikutuksella sekä sillä, että rakennusteknisesti lisärakentaminen korottamalla ei olisi järkevää sillä porras veisi kohtuuttomasti tilaa.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 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

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 29.12.2023
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 18.12.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere
18.12.2023

Maria-Liisa Tuominen
Toimistos sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 904

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.