

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## **Päätös maanvuokran kohtuullistamisesta**

**TRE:2102/10.00.03/2023**

### **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 837-61-6320-6 rakennusoikeutta on mahdollista käyttää niin, että 80% rakennusoikeudesta täyttyy. Tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta, joka on mahdollista hyödyntää rakentamalla esimerkiksi 2-kerroksinen lisärakennus tontin lounaisnurkkaan pihatilaa säilyttäen sekä rakentamalla osittainen korotus päärakennukseen. Tontin rakennusoikeus on 250 m<sup>2</sup>, jonka lisäksi rakennusalalle saa rakentaa maanpäällistä taloustilaa 75 m<sup>2</sup>. Hakemuksessa ilmoitettu käytetty rakennusoikeus on 179 m<sup>2</sup>. Tarkistuslaskennassa käytössä olleiden piirustusten perusteella käytetty rakennusoikeus on käytännössä sama, yhteensä 180 m<sup>2</sup> eli 55 % tontin rakennusoikeudesta. 80 % tontin rakennusoikeudesta on 260 m<sup>2</sup>. Tontin lounaisnurkkaan rakennusalan sisälle on mahdollista rakentaa 2-kerroksinen lisärakennus sekä tehdä osittainen korotus siten, että käytetty rakennusoikeus ylittää 80 %.

Kohtuullistamisen edellytykset eivät tässä tapauksessa siis täyty.

### **Perustelut**

Vuokralaisella on ollut vuokrattuna tontti 837-61-6320-6. Tontin 837-61-6320-6 pinta-ala on 416 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen/asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus 325 k-m<sup>2</sup>.

Vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyi 31.7.2023. Vuokrasopimus on uusittu kiinteistöjohtajan päätöksellä § 439 jossa vuosivuokra 3034,63 euroa ja elinkustannusindeksiin sidottu, indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 150,45 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
- suojelullisista
- kaupunkikuvallisista

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

- 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 asiantuntijalausunto miksi jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen ei olisi mahdollista. Asiantuntijalausunnossa hakemusta perustellaan lisärakentamisen aiheuttamilla rakennusteknisillä ongelmilla mm. eristykseen, etäisyyksiin, kaupunkikuvaan ja pihan käyttöön liittyen.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksi 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 30.11.2023  
[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 30.11.2023

#### **Muutoksenhakuviranomainen**

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

**Tampere**  
Kiinteistöjohtaja

**Ote viranhaltijapäätöksestä**  
29.11.2023

3 (5)  
**§ 841**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Tampere  
30.11.2023

Maria-Liisa Tuominen  
Toimistos sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## **Oikaisuvaatimus**

§ 841

### **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 tietoturvasuudesta.

#### **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.