

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 18.05.2021

Oikaisuvaatimus koskien päättyvän vuokrasopimuksen vuokran korotusta

2326/10.00.02.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen ja muuttaa päätöstä siten, että Möysän kaupunginosan korttelin 501 omakotitontin [REDACTED] vuosivuokraksi 1.6.2022 alkaen 3 106,60 euroa.

Perusteluosa

Möysän kaupunginosan korttelin 501 omakotitontin [REDACTED] vuokralainen on lähettänyt tekniselle ja ympäristölautakunnalle osoitetun 31.3.2021 päivätyn oikaisuvaatimuksen koskien lautakunnan 30.4. ja 31.5.2022 päättyvien vuokrasopimusten jatkamispäätöstä 23.3.2021 § 51. Vuokralainen esittää tontin vuokran tuntuvaa alentamista mm. meluhaitan ja tontin jyrkän rinteisyyden takia.

Kuntalain mukaan lautakunnan päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen lautakunnalle. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen,

velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on asianosaisena oikeus tehdä oikaisuvaatimus ja vaatimus on tehty määräaikana, joten lautakunnan tulee ottaa asiaan kantaa. Lautakunta voi harkintansa mukaan joko hylätä tai hyväksyä oikaisuvaatimuksen. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään, sen kohteena oleva päätös voidaan kumota tai päätöstä voidaan muuttaa, taikka se voidaan palauttaa asianomaisen alemman viranomaisen käsiteltäväksi.

#### Taustaa

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva vuokratontti sijaitsee Möysän kaupunginosassa Pyhättömänmäen jyrkän etelärinteen alapuolella Ahtialantien varrella Möysänkadun risteyksen vieressä. Tontilta on matkaa torille noin kaksi kilometriä. Tontti on asemakaavan erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin pinta-ala on 1 268 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 240 k-m<sup>2</sup> (e=0,19). Tontin rakennusoikeudesta on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan käytetty 149 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee 1900-luvun alussa valmistunut hirsirunkoinen asuinrakennus sekä talousrakennus.

Ko. tontin 31.5.2022 päättyvän sopimuksen vuokra vuonna 2021 on 542,57 €. Kaupungin ilmoittama uusi vuokra 1.6.2022 alkaen on 4 438 €.

#### Teknisen ja ympäristölautakunnan hinnoittelupäätökset

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää kahden vuoden välein omakotitonttien vyöhykejaosta ja -hinnoista. Ko. tontti sijaitsee lautakunnan päätöksen 26.3.2019 § 42 mukaan tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä johtuen tontin sijainnista lähellä keskustaa. Päätöksen vyöhykejako ja hinnoittelu on voimassa 31.7.2021 saakka.

Päätöksessään 30.4. ja 31.5.2022 päättyvien vuokrasopimusten uusimisehdoista 23.3.2021 § 51, vahvisti lautakunta tapauskohtaisella vyöhykkeellä sijaitseville uusittaville sopimuksille vuokran yksikköhinnaksi 70 €/m<sup>2</sup>. Kaupunki on antanut em. päätöksen vuokralaisille kirjallisesti tiedoksi, kuten Kuntalaissa edellytetään. Tonttien vuosivuokra on 5 % tontin vyöhykehinnan ja pinta-alan perusteella lasketusta arvosta.

## Vastine

Tontti sijaitsee vilkasliikenteisen Ahtialantien varrella. Lahden meluselvitys 2017 raportin mukaan lähes tontin eteläreunan Ahtialantien vastaisessa rajassa kiinni oleva asuinrakennus sijaitsee alueella, jossa päivä- ja yömelu ulkona ylittävät valtioneuvoksen päätöksellä (993/1992) säädetyn keskiäänitason 55 dB:ä. Tontin takaosan hyödyntä-mistä laajana piha-alueena rajoittaa tontin pohjoisosan jyrkkä Pyhättömänmäelle nouseva rinne. Rinne nousee tontilla noin 7 metriä, joten ainoastaan tontin eteläosa on hyödynnettävissä normaalisti.

Em. johtuen tontin ominaisuuksien voidaan katsoa merkittävästi poikkeavan keskimääräisistä tapauskohtaisella vyöhykkeellä sijaitsevien omakotitonttien ominaisuuksista.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää tontin vuokrahinnoittelun alentamista 30 %:lla 70 €:sta per neliö 49 €:on per neliö. Tällöin tontin vuokraksi 1.6.2022 alkaen saadaan 3 106,60 € lautakunnan aikaisemmin päättämän 4 438 €:n sijaan.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus



Tekninen ja ympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.05.2021

Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijä