

## Omakotitalotontin lisäalueen vuokrausperiaatteet / Kvo-asia

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 275  
486/10.00.02/2024

Vuodenvaihteessa on päättymässä kaksi omakotitalotontin vuokrasopimusta, joissa asuinrakennus sijaitsee osittain katualueella. Rakennukset on alun perin rakennettu rakentajalle vuokratulle alueelle. Asemakaavan tai asemakaavamuutoksen vuoksi osa rakennuksesta on jäänyt katualueelle. Kyseessä olevien tonttien osalta asemakaavat ovat olleet voimassa yli 50 vuotta.

Lisäalueiden osalta on päätökset tehty tapauskohtaisesti ja tästä johtuen lisäalueiden vuokrausehdot ovat olleet toisistaan poikkeavia. Tämä hankaloittaa näiden alueiden käsittelyä. Pääsääntöisesti lisäalueet on vuokrattu sen vuoksi, että siellä sijaitsee osa vuokramiehen omistamasta asuinrakennuksesta eikä rakennus ole ollut esteenä kadunkäytölle tai kadunrakentamiselle vuokrauspäätöksen tekohetkellä.

Hallinto- ja toimintasääntöjen mukaisesti pientalotontin vuokraaminen kuuluu ympäristölautakunnalle, katualueen lyhytaikainen vuokraaminen (enintään 2 vuodeksi) ja katujen rakentaminen tekniselle lautakunnalle ja pidempi aikaiset katualueiden vuokraukset kaupunginhallitukselle. Kyseessä olevien lisäalueiden osalta olisi selkeämpää, että sekä tontin että lisäalueen vuokraaminen kuuluisivat ympäristölautakunnalle. Ympäristölautakunnan toimintasäännön mukaan vuokrauspäätöksen tekee kaupungingeodeetti.

Vuokrausehdoiksi esitetään, että

- lisäalueista tehdään erilliset maanvuokralain 5 luvun mukaiset maanvuokrasopimukset
- vuokrasopimus olisi voimassa yhtä pitkään kuin tontin vuokrasopimus
- vuokrasopimuksen hallinta on sidottuna tontin hallintaan eikä lisäalueen vuokrasopimusta voisi siirtää erikseen
- vuokra laskutetaan tontin maanvuokralaskun yhteydessä ja se määräytyy samoin perustein kuin tontin vuokra; vuokran tarkistus kuten tontin vuokran tarkistukset
- lisäalueella ei saa rakentaa lisää; sille saa kuitenkin lisäalueella saa rakentaa aidan ja alueelle saa toteuttaa istutuksia
- lisäalueella olevaa rakennusta on pidettävä kunnossa
- mikäli rakennus tai sen katualueella oleva osa puretaan, vuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista seuraavan kalenterivuoden päättyessä. Vuokramiehellä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus aikaisemmin, mikäli tämä on tyhjentänyt lisäalueen omistamistaan rakennelmista/istutuksista ja ilmoittaa tästä kirjallisesti vuokranantajalle.
- mikäli lisäalueella oleva rakennus tuhoutuu kokonaan, ei rakennusta saa rakentaa uudelleen lisäalueelle, ja vuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista seuraavan kalenterivuoden päättyessä. Ennen tätä on vuokramiehen tyhjennettävä lisäalue vuokramiehen rakennelmista/istutuksista
- mikäli kaupunki tarvitsee lisäaluetta asemakaavan mukaiseen käyttöön, on vuokramiehen poistettava lisäalueella sijaitseva osa rakennuksesta kahden vuoden kuluessa ilmoituksesta
- vuokramiehelle ei makseta korvauksia lisäalueella olevasta rakennuksen osasta tai vuokramiehen rakennelmista tai istutuksista

Edellä esitetyt ehdot noudattavat pääosin voimassa olevia käytäntöjä lisäalueiden osalta.

Näitä vuokrausehtoja ehdotetaan vain niihin tapauksiin, joissa asuinrakennus on alun perin rakennettu vuokra-alueelle ja lisäalue on jo aikaisemmin ollut vuokramiehen hallinnassa. Asemakaavan muutosten yhteydessä selvitetään mahdollisuus näiden lisäalueiden liittämiseksi tonttiin.

#### **Liitteenä**

- luonnos vuokrausehdoista

Ehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättää

1.

että tontin asuinrakennuksen osan sisältävän lisäalueen, joka ei ole asemakaavan mukaista tonttialuetta, vuokraaminen kuuluu ympäristölautakunnalle, joka voi toimintasäännössä delegoida päätösvallan asiassa eteenpäin.

2.

hyväksyä liitteenä olevan luonnoksen mukaiset vuokrausehdot ja

3. että lisäalueen vuokra määräytyy samoin perustein kuin asuinrakennuksen sisältävä tontin vuokra määräytyy samoin perustein kuin asuinrakennuksen sisältävä tontin vuokra määräytyy.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281  
Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 1359 287