

Arrenderingsprinciper för egnahemshustomts tillägsområde / Sfm-ärende

Stadsstyrelsen 18.11.2024 § 275
486/10.00.02/2024

Vid årsskiftet utgår två egnahemshustomters arrendekontrakt vilka delvis är belägna på gatuområde. Byggnaderna är ursprungligen byggda på område arrenderat för byggaren. P.g.a detaljplan eller detaljplaneändring har en del av byggnaden blivit på gatuområde. Ifrågavarande tomters detaljplaner har varit gällande över 50 år.

För tillägsområdenas del har beslut gjorts från fall till fall och härav har arrendevillkoren för tillägsområdena varit avvikande från varandra. Detta försvårar behandlingen av dessa områden. I huvudsak har tillägsområdena arrenderats av den orsaken att där finns en del av arrendatorn ägd bostadsbyggnad och byggnaden har inte varit ett hinder för gatuansvändning eller för gatubyggande då arrenderingsbeslutet har gjorts.

Enligt förvaltnings- och verksamhetsstadgorna hör arrendering av småhustomter åt miljönämnden, en kortvarig arrendering av gatuområde (högst för 2 år) och byggandet att gator åt tekniska nämnden och längre arrenderingar av gatuområdena åt stadsstyrelsen. Det skulle vara tydligare om ifrågavarande tillägsområdes, samt även tomtens och tillägsområdets arrendering skulle tillhöra miljönämnden. Enligt miljönämndens verksamhetsstadga gör stadsgeodeten arrenderingsbeslutet.

Som arrenderingsvillkor föreslås att

- över tillägsområdena upprättas skilda arrendekontrakt med stöd av kap 5 i jordlegoL
- arrendekontraktet skulle vara gällande lika länge som tomtens arrendekontrakt
- arrendekontraktets avtalshantering är bundet vid tomtens hantering och tillägsområdets arrendekontrakt kunde inte skilt överföras
- arrendet uppbärs i samband med arrendefakturan och den bestäms på samma grunder som tomtens arrende; arrendejustering lika som tomternas arrendejusteringar
- på tillägsområdet får inte ytterligare byggas; på tillägsområdet kan ändå byggas staket och på området får planteringar förverkligas
- byggnaden på tillägsområdet ska hållas i skick
- om byggnaden eller en del av den på gatuområdet befintliga delen rivs, utgår arrendekontraktet utan skild uppsägning vid utgången av följande kalenderår. Arrendatorn har rätt att säga upp arrendekontraktet tidigare om denna har tömt tillägsområdet från hens ägda anläggningar/planteringar och om detta meddelatsskriftligen åt arrendegivaren
- om byggnaden som är belägen på tillägsområdet förstörs i sin helhet, får inte byggnaden byggas på nytt på tillägsområdet och arrendekontraktet utgår utan skild uppsägning vid utgången av följande kalenderår. Före det ska arrendatorn tömma tillägsområdet från arrendatorns anläggningar/planteringar
- ifall staden behöver tillägsområdet för användning i enlighet med detaljplanen ska arrendatorn avlägsna från tillägsområdet befintliga byggnaden inom två år från anmälan

- åt arrendatorn betalas ingen ersättning för byggnaden som är belägen på tilläggsområdet eller för arrendatorns anläggningar eller planteringar

Nämnda villkor följer i huvudsak gällande praxis för tilläggsområdena.

Dessa arrendevillkor förelås bara i de fall då bostadsbyggnaden har från början byggts på arrendeområdet och tilläggsområdet har från tidigare varit i arrendatorns besittning. I samband med detaljplaneändringen utreds ifall det finns möjlighet att foga tilläggsområdena till tomten.

Bilaga

- utkast till arrendevillkor

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att den beslutar

1.

att tilläggsområdet som tomtens bostadsbyggnad innehar, som inte är tomtområde enligt detaljplanen, tillhör arrenderingen åt miljönämnden, som enligt verksamhetsstadgan kan delegera beslutanderätten vidare i ärendet,

2.

godkänna bifogade utkast till arrenderingsvilkor och

3.

att arrendet för tilläggsområdet bestäms på samma grunder som tomtens där bostadsbyggnaden är belägen.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281
Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 13650 287