

Ändring av arrendevillkor / arrendeavtal för tomt 78-10-1040-4 / Sfm-ärende

Stadsstyrelsen 16.03.2026

4/10.00.02/2026

Arrendatorerna av tomt 78-10-1040-4 har ansökt om ändring av villkoren i sitt arrendeavtal så att det inte längre behöver finnas affärslokaler på tomten. De nuvarande affärslokalerna planeras att ändras till bostäder.

Tomten 78-10-1040-4 har i detaljplanen beteckningen kvartersområde för affärsbyggnader (KL). Staden har år 2006 arrenderat tomten 78-10-1040-4 till privatpersoner med villkor att högst 50 % av tomtens byggrätt får användas för boende. Dessutom har en separat årsavgift fastställts för tomten med villkor att årsarrendet är dubbelt så högt om tomten inte används för permanent boende och egen affärsverksamhet. I övrigt har tomten arrenderats enligt sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter. Tomtens arrendevillkor godkändes av stadsfullmäktige 12.4.2006. I arrendeavtalet finns dock ingen anteckning om att högst 50 % av byggrätten får användas för boende.

Att ändra affärslokaler till bostadsbruk strider mot det gällande arrendeavtalet. Innan affärslokalerna kan ändras till bostäder måste arrendeavtalet ändras åtminstone i fråga om punkt 4.1 gällande användningsändamålet, så att tomtens hela byggrätt kan användas för bostäder.

Anteckningen i punkt 6.10 i arrendeavtalet om förhöjt årsarrende har använts i fråga om så kallade anbudstomter. Det är skäl att ta bort hänvisningen till egen affärsverksamhet, eftersom detta villkor inte har antecknats i arrendeavtal för andra affärs- eller industritomter. När det gäller boende kan anteckningen motiveras med att tomten inte har varit fritt sökbar för alla före arrenderingen samt med att tomten i fråga inte har arrenderats till affärstomtens arrendenivå och att ett dubbelt årsarrende motsvarar ungefär arrendet för en affärstomt.

Även om arrendeavtalet ändras så att tomtens hela byggrätt kan användas för boende, finns det inget behov av att justera årsarrendet, eftersom affärslokaler fortfarande kan byggas på tomten i enlighet med detaljplanen. I detta sammanhang är det skäl att konstatera att för småhustomter som innehåller affärslokaler har förhöjda årsarrenden fastställts.

Utgående från ovanstående föreslås att punkt 4.1 i arrendeavtalet för tomt 78-10-1040-4 ändras så att bostads- och/eller affärslokaler får uppföras på tomten samt att hänvisningen till beviljat undantagstillstånd tas bort. I punkt 6.10 föreslås att hänvisningarna till egen affärsverksamhet tas bort. I övrigt föreslås inga ändringar i arrendeavtalet.

Eftersom det är fråga om en affärstomt vars arrendevillkor fastställda av fullmäktige ändras, ska ändringarna fastställas av fullmäktige.

Kompletterande material

- ansökan
- arrendeavtal
- prissättning 2006

Bilagor

- lägeskarta
- utdrag ur detaljplan

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att

1. första stycket i punkt 4.1 i arrendeavtalet för tomt 78-10-1040-4 ändras enligt följande: *”Arrendeområdet upplåts att användas i enlighet med 3 kap. i jordlegolagen (258/66) för bostads- och/eller affärsändamål. Arrendatorn är skyldig att ansöka om nödvändiga bygglov på egen bekostnad.”*
2. hänvisningarna till egen affärsverksamhet tas bort ur punkt 6.10 i arrendeavtalet för tomt 78-10-1040-4.

Beslut

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281
Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287