

Periaatteet puisto- tai lähivirkistysalueen vuokraamiselle tonttiin rajoittuvaksi lisäalueeksi

Johdanto

Tätä ohjetta noudatetaan, kun yksityisellä kiinteistönomistajalla on perusteltu tarve saada omistamaansa tonttiin liittyen käyttöönsä kunnan omistamaa asemakaavan mukaista puistoaluetta tai lähivirkistysaluetta tonttiin rajoittuvaksi lisäalueeksi.

Kunnan omistamat puistoalueet ja lähivirkistysalueet on tarkoitettu asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Joissakin tilanteissa kunta voi kuitenkin vuokrata tällaisia alueita viereisen tontin käyttöön. Tavoitteena on varmistaa, että vuokraaminen tapahtuu kuntalaisten tasapuolinen kohtelu huomioiden.

Tämä ohje ei koske muunlaista puisto- tai lähivirkistysalueen vuokraamista yhdyskuntateknisille rakennuksille ja laitteille tai yhdistystoimintaan, eikä alueen luovuttamista lyhytaikaiseen käyttöön (enintään kaksi vuotta) tai alueelle myönnettävää sijoituslupaa (esim. johdoille tai vähäisille laitteille) tai sijoitussopimuksia muuntamoille. Ohje ei myöskään koske vapaa-aikapalveluiden hallinnoimia liikunta- ja ulkoilualueita, eikä katualueille tai torialueille myönnettäviä käyttölupia tai sijoituslupia.

Vuokraamisen edellytykset

Lisäalueen vuokraaminen perustuu kunnan harkintaan seuraavin edellytyksin:

- Hakijan täytyy olla vuokrattavaan alueeseen rajoittuvan tontin omistaja.
- Lisäalueen vuokraaminen tukee asemakaavan toteuttamista eikä se saa estää asemakaavan muuttamista. Vuokraamiselle täytyy olla kaavan toteuttamisen ja tontin käytön kannalta perusteltu syy. Hakijan täytyy osoittaa perusteltu tarve lisäalueen vuokraamiselle.
 - Lisäalue on perustellusti tarpeellinen tontin käytön kannalta. Lisäalueen vuokraamiselle on erityinen syy, jolla esimerkiksi korjataan asemakaavassa oleva puutteellisuus. Lisäalueen tarpeen täytyy perustua maankäytöllisiin syihin:

- Esimerkiksi voimassa olevan asemakaavan puitteissa ei ole mahdollista tai on vaikeaa toteuttaa oleskelulle, leikille, pysäköinnille tms. riittävät alueet. Kaava itsessään tai kaavan toteutuminen luvituksen kautta on johtanut tilanteeseen, että rakenteet eivät sovi tontille. Ratkaisu korjaa em. puutteellisuuksia. Asemakaavan vanhentuneisuus voi olla yksi syy (muuttuneet tekniset vaatimukset tai olosuhteet, vanhassa kaavassa ei ole huomioitu piha-alueen riittävyttä esim. meluntorjunta).
 - Kuitenkaan se, että tontin omistaja on sijoittanut rakenteita tai laitteita kunnan omistamalle yleiselle alueelle, ei yksin muodosta perusteltua syytä lisäalueen vuokraamiselle.
- Lisäalueen vuokraaminen ei saa häiritä yleistä kulkua tai virkistystä jäljelle jäävällä puistoalueella tai lähivirkistysalueella, eikä vuokraaminen ei saa vaarantaa jäljelle jäävän puistoalueen tai lähivirkistysalueen asemakaavan mukaista käyttöä ja kunnossapitoa. Vuokraaminen edesauttaa lisäalueen siisteyden ylläpitoa. Alueen käyttö saa häiritä muita alueen asukkaita.
 - Puistoalueen tai lähivirkistysalueen keskeisyys vaikuttaa harkintaan. Keskeisillä paikoilla ei yleisiä alueita vuokrata ilman erityistä syytä.

Vuokrauksen ehdot

- Tonttiin rajoittuen voidaan vuokrata kunnan aluetta, jonka koko on enintään 40 % tontin pinta-alasta. Jos tontti omistetaan määräosin (esim. hallinnanjakosopimus), on huomioitava pinta-ala määräosainen omistusosuus tontin pinta-alasta. Lisäalue siirtyy vuokrasopimuksen nojalla vuokralaisen hallintaan.
- Vuokrasopimus tehdään määräajaksi, esimerkiksi 10 vuodeksi kerrallaan. Vuokralaisella on mahdollisuus kuitenkin irtisanoa sopimus kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Vuokrasopimusta voidaan jatkaa vuokrakauden päättyessä kunnan maanvuokrasopimuksissa yleisesti noudatettavien periaatteiden mukaisesti.
- Vuokra-aluetta saa käyttää vain piha-alueena, ei kaupalliseen toimintaan.
- Vuokra-alueella ei sallita uusien rakennusten tai pysyvien rakennelmien rakentamista. Vuokralaisen tulee noudattaa kunnan ympäristö- ja rakennusmääräyksiä. Jos vuokra-alueella sallitaan olemassa olevan rakennuksen tai rakennelman pysyttäminen, vastaa vuokralainen sille tarvittavan poikkeamis- ja/tai rakentamisluvan hakemisesta. Tällaisissa

tapauksissa vuokrausehdoissa on huomioitava sopimuksen purkuehdot, mikäli poikkeamis- ja/tai rakentamislupaa ei saada.

- Kunnan puolelle rakennettu tukimuuri (esim. aitaustarve) tai vastaava rakenne on maanvuokrauksen piirissä, jolloin sovitaan tukimuurin käytön turvallisuuteen liittyvästä vastuusta, ellei tukimuurin perustuksen ulottamista voida ratkaista esim. rakennusrasitteella, MRA 88 § 1 mom. 1) kohta.

Vuokran määrä

- Vuokran määrä perustuu käypään tontin rakennusoikeuden arvoon siten, että tontilla oleva rakennusoikeus jyvitetään tontille ja vuokrattavalle lisäalueelle niiden pinta-alojen suhteessa. Vuosivuokran suuruus määräytyy lisäalueelle jyvitetyn rakennusoikeuden arvon mukaan siten, että rakennusoikeuden arvosta huomioidaan 50 %. Vuosivuokran määrä on 6 % lisäalueelle jyvitetyn rakennusoikeuden arvosta liike- ja teollisuustonteilla, 5 % asuntotonteilla ja 4 % omakotitonteilla (kaavamääräys AO).

Vastuut ja velvollisuudet

- Vuokra-alueen hallinta siirtyy maanvuokrasopimuksella vuokralaiselle. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen hoidosta ja kunnossapidosta.
- Vuokra-alue on palautettava alkuperäiseen kuntoonsa vuokrasopimuksen päättyessä.

Päätöksenteko

- Päätöksen tekee kunnan hallintosäännön ja kuntakehityksen toimialan toimintaohjeen mukaisesti kunnangeodeetti.
- Yhdyskuntatekniikan lautakunta valvoo viranhaltijapäätökset.
- Päätöksestä voi tehdä oikaisuvaatimuksen.