

Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen KG 1.10.2026 § 66 / 31.12.2026 päättävien vuokrasopimusten uusiminen, Leipurinkatu

Kaupunkirakennelautakunta 04.11.2026
625/10.00.02/2026

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Kim Harlamow

Kaupungingeodeetti on viranhaltijapäätöksellään 1.10.2026 § 66 päättänyt uusia Leipurinkadun alueella sijaitsevien tonttien maanvuokrasopimukset niiden päättyessä 31.12.2026. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään 40 vuoden määräajaksi alkaen 1.1.2027. Vuosivuokra määräytyy viiden (5) prosentin suuruisena tontin myyntihinnasta. Tontin vuokran tai myyntihinnan perusteena on käytetty alueelle vahvistettua alueellista yksikköhintaa 21,85 euroa/m². Lisäksi vuokralaiset vastaavat tonttien lohkomiskustannuksista.

Oheisaineisto A

Viranhaltijapäätös

Oheisaineisto B

KV 3.4.2017 §28 (päätös ja hintakartta)

Päätöksestä on määräajassa jätetty oikaisuvaatimuksia sekä yksi oikaisuvaatimuksen täydennys. Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan pääasiassa vuokratason alentamista, lohkomiskustannusten poistamista sekä vedotaan alueen asemakaavasta aiheutuviin käyttö- ja rakentamisrajoituksiin.

Oikaisuvaatimuksissa todetaan, että:

- alueen vuokran tulisi edelleen määräytyä 75 prosenttina Ykspihlajan alueen normaalista vuokratasosta
- vuoden 2021 asemakaavan käyttö- ja rakentamisrajoitukset alentavat alueen arvoa
- alueen sijainti satama- ja teollisuusalueen läheisyydessä tulisi huomioida nykyistä voimakkaammin vuokran määräytymisessä
- lohkomiskustannuksia ei tulisi periä vuokralaisilta.

Oheisaineisto C

Oikaisuvaatimukset

Päätöksen on tehnyt toimivaltainen viranhaltija kaupunkirakennelautakunnan hyväksymän delegointiratkaisun nojalla. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä eikä asiassa ole ilmennyt menettelyvirhettä.

Vuokrasopimusten uusiminen

Leipurinkadun voimassa olevat vuokrasopimukset ovat määräaikaista ja päättyvät 31.12.2026. Kysymys ei ole olemassa olevien sopimusten ehtojen muuttamisesta kesken vuokratuokauden, vaan uusien vuokrasopimusten tekemisestä aiempien määräaikaisten sopimusten päättyessä.

Kaupungilla maanomistajana on oikeus määrittää uusien vuokrasopimusten ehdot kulloinkin voimassa olevien luovutus- ja vuokrausperiaatteiden mukaisesti. Aiemman vuokrasopimuksen ehdot eivät sellaisenaan sido kaupunkia uuden sopimuksen sisältöä määritettäessä.

Aikaisemmin sovellettu vuokrataso

Oikaisuvaatimuksissa on vedottu siihen, että alueella olisi aiemmin sovellettu pysyvästi muuta Ykspihlajan aluetta alemmaa vuokratasoa.

Asiassa käytettävissä olevan päätösaineiston perusteella kaupunginhallitus on 2.11.2015 § 551 käsitellyt Leipurinkadun vuokrasopimusten uusimisen. Tuolloin vuokran perusteena käytettiin kaupunginvaltuuston vahvistamaa Ykspihlajan alueen asemakaavan mukaisten asuinrakennustonttien hintaa 16,59 euroa/m² ja vuokra määrättiin viideksi prosentiksi vuokra-alueen arvosta.

Vuoden 2015 päätös osoittaa, että alueen vuokrat ovat jo edellisen vuokrakauden aikana perustuneet Ykspihlajan alueella sovellettuun normaaliin tonttien hinnoitteluperusteeseen. Nyt tehty viranhaltijapäätös noudattaa samaa periaatetta. Muutoksena aiempaan on ainoastaan tonttihinnan tarkistuminen kaupungin voimassa olevien luovutushintojen tasolle.

Liite A Vuokrattavat tontit, kartta

Oheisaineisto D Leipurinkadun viimeksi uusittu vuokrasopimus

Oikaisuvaatimuksissa esitetty väite siitä, että alueella olisi vakiintuneesti sovellettu 75 prosentin vuokratasoa suhteessa Ykspihlajan normaaliin tonttihintaan, ei siten saa tukea vuoden 2015 vuokrasopimusten uusimista koskevasta päätöksestä.

Asemakaavan vaikutus vuokratasoon

Leipurinkadun alueella on voimassa 15.12.2021 voimaan tullut asemakaava, jossa alue on osoitettu YP-2-alueeksi (perinne-korttelialue). Kaavan tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ominaispiirteiden säilyttäminen.

Kaava sisältää rakentamista, rakennusten säilyttämistä ja ympäristön hoitoa koskevia määräyksiä. Oikaisuvaatimuksissa viitatus käyttö- ja rakentamisrajoitukset ovat siten todellisia.

Kyseiset määräykset koskevat kuitenkin kaikkia alueen tontteja yhdenvertaisesti. Kaavan vaikutukset on huomioitu tonttien arvonnäilyksessä ja sitä kautta myös vuokratason määrittelyssä. Vuokran perusteena käytetty tonttihinta 21,85 euroa/m² kuvastaa alueen todellista käyttötarkoitusta sekä siihen liittyviä rajoitteita.

Asemakaavamääräykset eivät sellaisenaan luo vuokralaiselle oikeutta alennettuun maanvuokraan. Se, että alueella on tavanomaista asuin-aluetta enemmän rakennussuojeluun tai

ympäristöarvoihin liittyviä määräyksiä, ei muodosta perustetta poiketa kaupungin yleisistä vuokrausperiaatteista.

Oheisaineisto E Asemakaava 49/3 Satamakatu-Leipurinkatu
ympäristöineen

Yhdenvertaisuus ja kunnan harkintavalta

Kaupungin tulee kohdella vuokralaisia yhdenvertaisesti.

Yhdenvertaisuusperiaate ei kuitenkaan tarkoita, että vanhojen määräaikaisten vuokrasopimusten ehdot olisi säilytettävä muuttumattomina uusissa sopimuksissa.

Kunnalla on maanomistajana laaja harkintavalta määrätä maaomaisuutensa vuokraamisesta. Kaupunginhallitus on myös Tankarin vuokrasopimusten uusimista koskevan oikaisuvaatimuksen yhteydessä katsonut, että kaupunki voi päättää vuokrausehdoista tarkoituksenmukaisuusharkintansa perusteella, kunhan ratkaisut perustuvat hyväksyttäviin perusteisiin ja vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti.

Nyt käsiteltävässä asiassa vuokran määräytyminen perustuu kaupungin yleisesti käyttämiin maanluovutus- ja vuokrausperiaatteisiin, joita on sovellettu samalla tavalla kaikkiin Pihlajan alueen vuokralaisiin.

Lohkomiskustannukset

Alueelle on laadittu asemakaavan perusteella tonttijako, jonka mukaiset tontit luovutetaan asianosaisille, joko vuokraamalla tai myymällä. Vuokra-alueiden muuttaminen kiinteistörekisterin mukaisiksi tonteiksi edellyttää kiinteistötoimituksia, joista aiheutuu kaupungille kustannuksia. Lohkominen tehdään uusien vuokrasopimusten toteuttamiseksi ja kiinteistöjaotuksen selkeyttämiseksi.

Kaupunki voi uusien vuokrasopimusten ehtoja määrätessään edellyttää, että vuokralainen vastaa vuokra-alueeseen kohdistuvista lohkomiskustannuksista. Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty sellaisia oikeudellisia perusteita, joiden vuoksi päätöstä tulisi tältä osin muuttaa. Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti lohkomiskustannukset peritään tontinluovutusten yhteydessä sekä vuokra- ja omistustonttien haltijalta.

Oheisaineisto F KH 22.9.2008 § 471

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöstä tulisi muuttaa.

Päätös on tehty toimivaltaisen viranhaltijan toimesta, voimassa olevien maanluovutus- ja vuokrausperiaatteiden mukaisesti sekä vuokralaisten yhdenvertainen kohtelu huomioon ottaen. Alueen asemakaavalliset rajoitukset on huomioitu tonttien arvonmäärittämisessä, eikä aiemmista määräaikaista

vuokrasopimuksista seuraa oikeutta soveltaa uusia vuokrasopimuksia tehtäessä alennettua vuokratasoa.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. todeta oikaisuvaatimukset tutkituiksi
2. hylätä oikaisuvaatimukset perusteettomina, sekä
3. pitää kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksen 1.10.2026 § 66 voimassa.

Päätös