

Vuokranantajan lupa kaupungin vuokratontilla sijaitsevan rakennuksen purkamiseen

401/10.03.00/2019

YLV 03.12.2019 § 129

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin vuokratontin (vuokratontin tiedot **liitteessä**) vuokralaisten edustaja pyytää 18.11.2019 saapuneella hakemuksella (oheismateriaalina luotamushenkilöiden Extranet) kaupungilta vuokranantajan lupaa purkaa tontilla sijaitseva rakennus. Hakemuksessa mainitaan, että tarkoitus ei ole vielä purkaa rakennusta, mutta tieto purkuluvasta on olennainen päätöksessä, jatketaanko tontin vuokrasopimusta. Hakemuksessa tuodaan esiin, että rakennukseen ei ole tehty kunnossapitoremontteja (esimerkiksi putkiremontti). Todettakoon, että maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa on vireillä kaupungin rakennusvalvonnassa ja purkamisluvan myöntämisestä päättää rakennusvaliokunta.

Vuokratontilla on voimassa 18.6.1990 vahvistettu asemakaava Ak 112, jossa vuokratontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Vuokratontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 200 k-m² (1 II 200) ja pinta-ala 1700 m².

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuokratontilla sijaitsee vuonna 1955 valmistunut öljylämmitteinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 108 k-m² ja kokonaisala 212 m². Rakennus kuuluu vuonna 2005 tehdyssä rakennusinventointiprojektissa määriteltyihin arkkitehtonisesti, kulttuurisesti tai ympäristöllisesti merkittäviin rakennuksiin (rakennusinventoinnin kohdekortti **oheismateriaalina**). Rakennuksen suojelutarve tutkitaan osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen purkamisluvan lupaprosessia.

Vuokratontin nykyinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 26.8.1991 ja sopimuksen mukainen vuokra-aika on 1.1.1991-31.12.2020. Vuokrasopimuksen 6.2 kohdan mukaan tontilla olevaa rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa. Edelleen vuokrasopimuksen 6.2 kohdassa todetaan, että jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, se on kolmen vuoden kuluessa uudelleen rakennettava ja että kaupunki voi hakemuksesta pidentää määräaikaa. Vuokrasopimuksen 6.3 kohdassa todetaan, että jos vuokralainen laiminlyö 6.2 kohdassa määrätyn rakentamisvelvollisuuden, on kaupungilla oikeus kuukauden kuluessa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus, paitsi milloin tontille rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty ja voimassa valtion asuntolaina.

Vuokrasopimuksen 6.2 kohdassa tarkoitetun tuhoutumisen voidaan tulkita käsittävän myös rakennuksen purkamisen. Tällöin vuokralaisten on vuokrasopimuksen mukaisesti rakennettava uusi asuinrakennus kolmen vuoden kuluessa nykyisen asuinrakennuksen purkamisesta. Nykyinen vuokrasopimus kuitenkin päättyy ennen kuin rakentamisvelvollisuuden kolmen vuoden

määräaika on kulunut loppuun. Tässä tapauksessa rakentamisvelvollisuuden kolmen vuoden määräaika rakennuksen purkamisesta huomioitaisiin mahdollisessa uudessa vuokrasopimuksessa tai tontin kiinteistönkauppa-kirjassa, mikäli vuokralaiset käyttäisivät vuokrasopimuksen mukaisen oikeutensa lunastaa tontti vuokra-aikana.

Edellä mainitun perusteella esitetään, että vuokratontilla sijaitsevan rakennuksen purkamiselle ei ole estettä, mikäli rakennukselle myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa.

Hallintosäännön mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää maa- ja vesialueiden ja rakennusten sekä toimi- ja liiketilojen vuokralle ottamisesta tai antamisesta (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Maanvuokralaki).

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää antaa vuokralaisille vuokrasopimuksen 6.2 kohdassa edellytetyn kaupungin luvan purkaa vuokratontilla sijaitseva rakennus, mikäli rakennuksen purkamiselle myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.