

**Purkamislupa 2022-21**  
Päätöspäivämäärä 20.04.2022 § 22

**Rakennuspaikka**

235-5-131-6  
Pinta-ala 1608.0

Magnus Hagelstamin tie 12  
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoikeus	400.0 k-m <sup>2</sup>
Lisärakennusoikeus	50.0 k-m <sup>2</sup>
Kerrosalat:	
Rakennettu	332.0 k-m <sup>2</sup>
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m <sup>2</sup>
Vireillä	135.0 k-m <sup>2</sup>

**Hakija**

Rakennuspaikan haltija

**Toimenpide**

Rakennuksen purkaminen

Haetaan lupaa purkaa asuinrakennus.

Rakennuksen purkaminen			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	332.0	332.0	846.0

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P3

**Lausunnot**

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija	14.03.2022	Puoltava
Maanomistaja, kaavoittaja	15.03.2022	Puoltava

**Hakemuksen liitteet**

Asemakaavaote  
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten

Korjattavuusselvitys valokuvineen  
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä  
Selvitys rakennuksen kunnosta  
Valokuvia  
Vesikattotutkimus  
Naapurin kuuleminen  
Valokuvia 2 talviympäristö  
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote  
Lausunto: Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija  
Lausunto: Maanomistaja, kaavoittaja  
Kauniaisten kaupungin rakennusinventointiote

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Alueella on voimassa oleva kaava AK194, joka on hyväksytty 6.12.2012.  
Kaavaa ei voida pitää vanhentuneena ja siinä on otettu huomioon suojeluarvot.

Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaavamääräyksissä edellytetään purkamiselle erityisiä syitä.  
Kaavamääräyksessä /s sanotaan seuraavaa: Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus, jonka säilyminen nykytilassa on tärkeää. Asuinrakennuksen purkaminen edellyttää erityisiä syitä. Lisärakentaminen tulee sopeuttaa tontilla olevaan rakennukseen. Uudisrakentaminen on sopeutettava ympäristöön. Ympäristön kannalta merkittävää puustoa tulee säilyttää. Tontteja ei saa aidata. Rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Hakija on esittänyt erityisiä syitä seuraavasti:  
Omistaja on hankkinut kohteen pakkohuutokaupassa alkuperäisenä tarkoituksenaan kunnostaa se asuinkäyttöön.  
Rakennuksesta on laadittu laaja korjattavuusselvitys, Vahanen Suunnittelupalvelut ja Vahanen Rakennusfysiikka toimesta, sekä erillinen mikrobitutkimus. Rakenteita on avattu, analysoitu ja valokuvattu.  
Korjattavuusselvityksen johtopäätöksissä todetaan, että rakennuksen laajaan peruskorjaukseen ei ole suositeltavaa ryhtyä. Rakennuksen korjausasteen arvioidaan olevan yli 90% ja korjaustyö tulee näin todennäköisesti uuden rakentamista kalliimmaksi. Laajasta korjauksesta huolimatta rakennukseen tulee kuitenkin jäämään riskirakenteita ja epävarmuustekijöitä, joiden vaurioitumisen jatkumista ei voida laajalla korjauksella kokonaan pois sulkea.

Kyseinen tiealue ympäristöineen kuuluu osana Kauniaisten kaupungin rakennusinventointia.  
Rakennusinventointi luvan liitemateriaalina.

Kaavoittaja ei näe estettä purkuluvan myöntämiselle, ottaen huomioon museoviranomaisen lausunnon ja selvityksen rakennuksen kunnosta.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on lausunnossaan todennut mm. seuraavaa:  
Alueellinen vastuumuseon kanta on, että suhteuttaen rakennuksen nykykunto tontin alueelliseen suojelumääräykseen, on asuinrakennuksen purkamiseksi esitetty erityisiä syitä. Arkkitehtonisesti laadukkaana omakotitalon purkaminen kulttuuriympäristössä on erittäin valitettavaa. Rakennuksen korjaaminen asuinkäytön terveellisiä olosuhteita vastaavaksi tarkoittaisi kuitenkin laajamittaista

kunnostusta ja rakennusosien uusimista.

Tämäkään toimenpide ei valitettavasti takaisi täysin varmaa lopputulosta. Museo katsoo, että kaavassa annetun alueellisen suojelumerkinnän vuoksi on uudisrakentamisessa kiinnitettävä erityistä huomiota uuden asuinrakennuksen sovittamisessa tontille ja ympäristöön sopeuttaen.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Kaupunkikuvatoimikunta pitää valitettavana rakennuksen purkamista.

Jos purkaminen toteutuu, on ehdottaman tärkeää, että uudisrakentamisessa otetaan kaavassa suojeltu ympäristö ja uudisrakentamisen sovittaminen kyseiseen ympäristöön huolellisesti huomioon.

Kyseisen mahdollisen uuden rakennuksen suunnittelussa tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan jo ennen suunnittelun käynnistämistä, mm. suunnittelijan kelpoisuuden ja suunnittelun perusteiden hyväksymiseksi.

Naapureita on hankkeessa kuultu hakijan toimesta.

Naapuri on lausunnossaan todennut, ettei rakennusta tulisi purkaa.

Naapurihuomautus kokonaisuudessaan liitemateriaalina.

MRL 118 §:ssä sanotaan seuraavaa:

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa, samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

MRL 139 §:ssä sanotaan mm. seuraavaa:

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennetun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä, eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Kyseinen alueella on suojelumerkintä /s, joka kieltää rakennuksen purkamisen ilman erityisiä syitä.

Hankkeessa on tehty laajamittaiset selvitykset rakennuksen kunnostamiseksi.

Selvityksissä on todettu, että rakennuksen korjaaminen siten, että se täyttäisi MRL:n mukaiset oleelliset tekniset vaatimukset, on vähintäänkin haastavaa, ellei mahdotonta.

Selvityksen laatijatahoa voidaan pitää pätevänä tehtäväänsä, joten ei ole syytä kyseenalaistaa myöskään selvityksen sisältöä.

Edellä esitettyjen selvitysten ja lausuntojen perusteella rakennuksen kaavallinen suojelu ei ole perusteltua ja rakennuksen purkamislupa tulee myöntää.

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyin ehdoin.

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**  
Vastaava työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Selvitys purkujätteiden käsittelystä  
Asbesti- ja muiden haitta-aineiden selvitys  
Työmaasuunnitelma  
Purkutyösuunnitelma

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:**  
Loppukatselmus Lupa

**Muut ehdot:**

Uudisrakentamisessa tulee ottaa kaavassa suojeltu ympäristö ja uudisrakentamisen sovittaminen kyseiseen ympäristöön huolellisesti huomioon. Kyseisen mahdollisen uuden rakennuksen suunnittelussa tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan jo ennen suunnittelun käynnistämistä, mm. suunnittelijan kelpoisuuden ja suunnittelun perusteiden hyväksymiseksi.

Rakennus tulee dokumentoida ennen sen purkamista omistajan toimesta. Dokumentointi tulee toimittaa Lupapisteeseen ja Kauniaisten paikallishistorialliseen arkistoon arkistoitavaksi.

Työmaa-alueella sijaitsevien johtojen, viemäreiden ja kaapeleiden sijainti on selvitettävä ennen purkutöiden aloittamista ja ne on siirrettävä tarvittaessa ja suojattava huolellisesti. Hakija on vastuussa aiheuttamastaan vahingosta em. tekniikalle. Toimenpiteitä varten on haettava tarvittavat kaivuluvat asianomaisilta laitoksilta sekä laadittava ja hyväksytettävä tarvittavat suunnitelmat.

Rakennuslupan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita. Puiden kaadosta on otettava yhteyttä Kauniaisten kaupungin kunnossapitopuutarhuriin. Puiden suojaus, niin tontilla, kuin tontin ulkopuolella, tulee ottaa huomioon koko purkutyön aikana. Puiden suojauksesta löytyy ohjeistus Kauniaisten kaupunginnettisivuilta, tai ohjeistusta voi pyytää kunnossapitopuutarhurilta tai esim.aloituskokouksen yhteydessä rakennusvalvonnasta.

Työmaa-alue on aidattava ja tarvittavan katualueen vuokraamisesta on sovittava kunnossapitomestarin kanssa. Katualue on pidettävä puhtaana jatkuvasti työn aikana.

Kiinteistöt tulee kytkeä irti vesijohto-, viemäri-, sähkö-, palohälytys- ja puhelinverkoista ennen purkutöiden aloittamista. Toimenpiteistä on sovittava kyseisten verkkojen toimittajien ja laitosten kanssa. Purettavat putket ja johdot on purettava runkolinjan liitoskohtaan saakka.

Purkulupapäätöksestä on ilmoitettava alueelliselle ELY-keskukselle.

Purkutöitä ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle viimeistään ennen varsinaisen purkutyön aloittamista.

Aloituskokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustaja, pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja (MRL 121 §, MRA 74 §).

Töiden yhteydessä on noudettava niitä määräyksiä mm. melun- ja pölyntorjunnasta sekä polttonesteiden ja muiden kemikaalien tankkaus- ja täyttöpaikoista, joista on kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä säännelty.

Luvan saajan/urakoitsijan tulee varautua mm. töiden yhteydessä mahdollisesti esiintyvien pölyhaittojen ehkäisemiseen esimerkiksi kastelemalla. Kuljetettaessa pölyäviä kuormia työmaanulkopuolelle on kuormien oltava peitetyjä tai kasteltuja ([www.kauniainen.fi/ysmaaraykset](http://www.kauniainen.fi/ysmaaraykset)).

---

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

---

Purkamistyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Purkamistyöt on tämän purkamisluvan perusteella suoritettava kolmen vuoden kuluessa. Työn loppuunsaattamista varten voimassaoloaika voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Lisätietoja tästä päätöksestä antaa johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, [sirkka.lamberg@kauniainen.fi](mailto:sirkka.lamberg@kauniainen.fi).

## VALITUSOSOITUS

### Hallintovalitus rakennuksen purkamislupaa koskevaan päätökseen

Hallintovalituksen saa tehdä se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 192.3 §).

### Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Tuomioistuimet-talo	Puh.	029 56 42000
Kirjaamo	Faksi:	029 56 42079
Radanrakentajantie 5	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00520 HELSINKI		

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

### Hallintovalitusaika ja sen alkaminen

Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Päätöksen antamispäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Hallintovalituksen sisältö ja muoto

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- sähköpostiosoite, jos valitusviranomaisen päätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta ja postiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun (270 euroa 1.1.2022 alkaen (asetus 1122/2021)).


### Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 27.4.2022

Pöytäkirjanote:	<input checked="" type="checkbox"/>	lähetetty tiedoksi postitse	Asianosainen:	<u>Asianosainen</u>
	<input type="checkbox"/>	luovutettu asianosaiselle		
	<input checked="" type="checkbox"/>	siirretty Lupapisteeseen		Hankkeeseen ryhtyvä

Kauniaisissa

21.4.2022

  
Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta