
Purkamislupa 2022-95

Rakennuspaikka

235-5-57-17
Pinta-ala 1545.0

Mäntymäentie 22
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoi- keus	618.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	226.0 k-m ²
Vertailu	0.0 k-m ²
(US250 mm)	
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen

Haetaan lupaa omakotitalon purkamiselle.

Rakennuksen purkaminen			
Luvan ra- kennus	Kokonais- ala	Kerrosala	Tilavuus
1	226.0	226.0	678.0

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

Lausunnot

Kaavoittaja
Keski Uudenmaan maakuntamuseo

Mahdollistava
Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Kartta-aineisto rakennuslupaa varten
Asemapiirros
Naapurin kuuleminen
Lausunto rakennuksen kunnosta
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Kaavoittajan lausunto
Rakennusinventointiote
Keski-Uudenmaanmaakuntamuseon lausunto
Valokuva

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kiinteistön kaava on hyväksytty 25.11.1964.
Rakennus on osana Kauniaisten kaupungin laatimaa rakennusinventointia.
Rakennusinventoinnissa sanotaan mm. seuraavaa: Kohteella on arkkitehtoninen arvo ja se tuo alueelle kerroksellisuutta ja monimuotoisuutta.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on lausunnossaan esittänyt mm. seuraavaa: Museo toi aiemmassa lausunnossaan myös esiin, että rakennuksen mahdollisia suojeluarvoja tulisi tarkastella asemakaavoituksen yhteydessä, sillä alueen asemakaava vuodelta 1964 on vanhentunut rakennussuojelun näkökulmasta. Kauniaisten kaupungin kaavoituksen mukaan Kortteli 57 on toteutunut asemakaavan mukaisesti eikä Mäntymäentie 22 asuinrakennus ole kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti niin arvokas, että sen kaavallinen suojelustatus ylittyisi. Mäntymäentien ympäristö on rakentunut eri aikakausina, eikä alueella ole yhtä selkeää rakentamistapaa kerroksellisuuden tai muotokielen suhteen. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo, että kaavoituksen lausunto on perusteltu ja alueen ympäristöön perustuva.
Museo katsoo, että rakennuksen kuntoa ja korjaamisen edellytyksiä on selvitetty riittävästi. Museo esittää, että mahdollisten purkutöiden yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat kierrätetään mahdollisuuksien mukaan.

Kaavoittaja on lausunnossaan esittänyt mm. seuraavaa: Kortteli 57 on toteutunut asemakaavan mukaisesti. Luvan kohteena oleva rakennus on huomioitu rakennusinventoinnissa. Rakennuksen ei voida kuitenkaan katsoa olevan kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti niin arvokas, että sen kaavallinen suojelustatus ylittyisi.
Mäntymäentie on rakentunut eri aikakausina. Alueella ei ole yhtä selkeää rakentamistapaa kerroksellisuuden tai muotokielen suhteen. Mäntymäentie on rakentunut varsin monimuotoiseksi ja luo alueelle kerroksellisuutta.
Maankäyttöpäällikkö toteaa että hanke ei aiheuta haittaa kaavoituksen toteuttamiselle, eikä rakennuksen purkamiselle ole kaavallista estettä.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan esittänyt, että se pitää rakennuksen purkamista hyvin valitettavana.

Naapureita on hankkeessa kuultu hakijan toimesta.

Naapurit ovat esittäneet mm. toiveen: jos rakennus puretaan tilalle rakennetaan vanhan mukaisesti yksikerroksinen rakennus, eikä se tulisi olla nykyistä rakennusta korkeampi.
Lisäksi naapurikuulemisessa on huomautettu raja-aidoista.
Naapurihuomautuksilla ei ole vaikutusta purkuluvan myöntämiseen.

Raja aitojen purkaminen, kun ne ovat tontin sisäisiä, ei ole luvanvarainen toimenpide, joten ne voidaan purkaa ilman erillistä purkulupaa.
Jos raja aita on yhteinen naapurin kanssa ja sijaitsee tontin rajalla tulee siitä sopia naapurin kanssa, mutta silloinkaan kyseinen toimenpide ei vaadi luvitusta.

Kaavan mukaisesti kyseiselle tontille voi rakentaa enintään 618 kem2 kahteen kerrokseen siten, että rakennuksen peittoala on enintään 309 m2.
Olemassa oleva rakennus on sijoitettu ja suunniteltu tontille siten, että jäljellä olevaa

rakennusoikeutta on hyvin vaikea toteuttaa turmelematta rakennuksen nykyisiä ominaispiirteitä ja rakennettua ympäristöä. Kyseisellä alueella on paljon uudisrakentamista, eikä kyseinen rakennus muodosta isompaa suojeltavaa kokonaisuutta. Hankkeessa tehdyn kuntoselvityksen, joka on luvan liitemateriaalina.

Lupa koskee ainoastaan rakennuksen purkamista.

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 rakennettun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä, eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Purkuluvan hylkääminen tulisi johtaa rakennuksen suojelemiseen. Perustuen mm. Keski-Uudenmaan maakuntamuseon, kaavoittajan ja kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon ei voida katsoa, että rakennuksessa olisi sen tyyppisiä arvoja, jotka johtaisivat rakennuksen kaavalliseen suojeluun.

Koska rakennusta ei ole kaavalla suojeltu ja vaikka se on mukaan Kauniaisten kaupungin 2005 teettämällä rakennusinventointilistalla, mm. edellä esitettyjen lausuntojen johdosta, voidaan katsoa, ettei purkuluvan myöntämiselle ole estettä.

Esittelijän päätösehdotus

Mahdollistava

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:

Purkutyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä ilmoitus kunnan rakennusvalvontaan.

Rakennus tulee dokumentoida ennen sen purkamista omistajan toimesta. Dokumentointi tulee toimittaa rakennusvalvontaan arkistoitavaksi.

Mahdollisten purkutöiden yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat tulee kierrättää mahdollisuuksien mukaan.

Työmaa-alueella sijaitsevien johtojen, viemäreiden ja kaapeleiden sijainti on selvitetävä 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 hyväksyttävä tarvittavat suunnitelmat.

Purkamisluvan 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 pölyviä kuormia työmaanulkopuolelle on kuormien oltava peitetyjä tai kasteltuja (www.kauniainen.fi/ysmaaraykset).

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.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

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

Lisätietoja tästä päätöksestä antaa johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, sirkka.lamberg@kauniainen.fi

VALITUSOSOITUS

Hallintovalitus purkamislupaa koskevaan päätökseen

Hallintovalituksen saa tehdä 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija, 2) sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, 3) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä 4) kunta (Maankäyttö- ja rakennuslaki 192.1 §). Jos rakennuslupan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (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
Sörnäistenkatu 1	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00580 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.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite (esim. sähköpostiosoite), johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 §).

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) 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: 1.2.2023

Pöytäkirjan ote:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

lähetytiedoksi postitse

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa

26.1.2023


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta