

### Purkamislupa 2024-21

#### Rakennuspaikka

235-4-51-24  
Pinta-ala 2735.0

Elinanpolku 4  
02700 KAUNIAINEN

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Kaava                          | Asemakaava             |
| Kaavanmukainen käyttötarkoitus | AO                     |
| Kaavanmukainen rakennusoikeus  | 700.0 k-m <sup>2</sup> |
| Lisärakennusoikeus             | 0.0 k-m <sup>2</sup>   |
| Kerrosalat:                    |                        |
| Rakennettu                     | 186.0 k-m <sup>2</sup> |
| Vertailu<br>(US250 mm)         | 0.0 k-m <sup>2</sup>   |
| Vireillä                       | 0.0 k-m <sup>2</sup>   |

#### Hakija

Rakennuspaikan haltija

#### Toimenpide

Rakennuksen purkaminen

Rivning av den befintliga byggnaden. Jag ämnar sälja fastigheten och köparen har för avsikt att riva byggnaden på grund av att den är nästan 80 år gammal och i dåligt skick. Den exiterande byggnaden hindrar också byggandet av en större och mera ändamålsägande ny byggnad.

|                        |             |           |          |
|------------------------|-------------|-----------|----------|
| Rakennuksen purkaminen |             |           |          |
| Luvan rakennus         | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
| 1                      | 211.0       | 186.0     | 612.0    |

#### Lausunnot

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija | 18.06.2024 | Ei arvoa      |
| Maanomistaja, kaavoittaja              | 02.07.2024 | Mahdollistava |

#### Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus  
Asemakaavaote  
Kaavamääräykset  
Naapurin kuuleminen  
Valokuvat  
Kauniaisten rakennusinventointiote  
Lausunto: Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija  
Kaavoittajan lausunto kaavan ajanmukaisuudesta ja rakennuksen suojelutarpeesta

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kiinteistön kaava on hyväksytty 25.11.1964.

Rakennus on osana Kauniaisten kaupungin laatimaa rakennusinventointia. Rakennusinventoinnissa sanotaan seuraavaa: Pian toisen maailmansodan jälkeen valmistunut pientalo. Rakennus on valmistunut aikaan, jolloin yksityinen rakennustoiminta oli vähäistä. Talo edustaa romanttista funkista, ja on tyyllisesti ehyt. Kohderakennus ja pihapiiri ovat säilyneet hyvin aikakauden asussaan, ja niillä on sekä arkkitehtonista, että ympäristöllistä arvoa. Kokonaisuus tuo myös kerroksellisuutta alueelle.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on lausunnossaan esittänyt mm. seuraavaa: Lupahakemuksessa ei ole esitetty tarkempia tietoja rakennuksen kunnosta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo pitää valitettavana, että rakennusta esitetään purettavaksi. Rakennus edustaa aikakautensa rakentamisen ihanteita sekä muodostaa yhtenäisen ja edustavan kokonaisuuden piha-alueen kanssa. Rakennuksella on myös arkkitehtonisia arvoja ja se on säilyttänyt arvokkaita ominaispiirteitä. Lupahakemuksen liitteinä olevien valokuvien perusteella myös rakennuksen sisätiloissa on panostettu yksityiskohtiin, kuten oviaukkojen muotoiluun. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta rakennuksen säilyminen asuinkäytössä olisi suositeltavin vaihtoehto.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo, ettei purkulupahakemuksessa ole esitetty riittäviä perusteluja rakennuksen purkamiselle eikä siten puolla purkamista. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo myös huomauttaa, että Meurmanin asemakaava vuodelta 1964 on vanhentunut rakennussuojelun näkökulmasta ja rakennuksen mahdollisia suojeluarvoja tulisi tarkastella asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaavoittaja on lausunnossaan esittänyt mm. seuraavaa:

Hakemuksen kuvien ja maastokäynnin perusteella rakennus on välttävissä kunnossa ja vaatii perusteellista kunnostusta. Hankekuvauksen mukaan rakennusta esitetään purettavaksi sen iän sekä huonon kunnan vuoksi. Lisäksi rakennus estää hankekuvauksen mukaan suuremman uudisrakennuksen rakentamisen tontille. Lupahakemuksessa ei ole esitetty tarkempia tietoja rakennuksen kunnosta. Edellä esitetyn mukaisesti kaavoittaja lausuu, että ko. rakennuksen purkaminen ei edellytä asemakaavan ajantasaisuuden arviointia eikä hanke aiheuta haittaa alueiden tulevalle suunnittelulle tai toteuttamiselle. Näin ollen rakennuksen purkamiselle ei ole kaavallista estettä.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Kaupunkikuvatoimikunta pitää valitettavana, ettei rakennukselle ei ole säilymisen edellytyksiä.

Naapureita on hankkeessa kuultu hakijan toimesta.

Naapuri on esittänyt että haluaisi nähdä uudisrakennuksen suunnitelmat.

Kyseisessä luvassa käsitellään ainoastaan rakennuksen purkamista eikä mahdollisesti rakennuspaikalle rakennettavan uuden rakennuksen suunnitelmat liity kyseiseen lupaan.

Hakija on selvityksessään esittänyt että, rakennusta ollaan myymässä ja tuleva omistaja haluaa purkaa rakennuksen koska se on 80 vuotta vanha ja huonokuntoinen.

Lisäksi olemassa oleva rakennus estää suuremman ja tarkoituksenmukaisemman uuden rakennuksen rakentamisen.

Hakija on teettänyt selvityksen rakennuksen kunnosta, missä todetaan mm. että, kohteessa on tehtävä massiivisia korjauksia ennen kuin kohdetta suositellaan otettavaksi asuinkäyttöön.

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 tuhmella.

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.

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.

## 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 pyydettävä seuraavat katselmukset:**

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

### **Muut ehdot:**

Rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä ilmoitus kunnan rakennusvalvontaan.

Ennen purkutöiden aloittamista on Lupapisteeseen toimitettava alustava purkumateriaaliselvitys ja haitta-aineselvytys. Mahdollisten haitta-aineiden purun osalta tulee noudattaa kyseistä työtä säätelevää lainsäädäntöä.

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

Mahdollisten purkutöiden yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat tulee kierrättää mahdollisuuksien mukaan tai toimittaa kierrätettäväksi.

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 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.

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.

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 peitettyjä tai kasteltuja ([www.kauniainen.fi/ysmaaraykset](http://www.kauniainen.fi/ysmaaraykset)).

---

Tämä päätös annetaan julkisanon 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](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           |
| 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 arklauantai, 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: 4.9.2024

Pöytäkirjanote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen:

Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

29.8.2024

  
Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta