
Purkamislupa 235-2026-10**Rakennuspaikka**

235-5-131-6

Magnus Hagelstamin tie 12

02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO-15 Erillispientalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	400.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	50.0 k-m ²

Kerrosalat:

Rakennettu	332.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	135.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

ToimenpideRakennuksen purkaminen
Haetaan purkulupaa tontilla sijaitsevalle asuinrakennukselle.**Lisäselvitykset ja poikkeamat**

Kyseisen rakennuksen purkamiselle on myönnetty aiemmin purkamislupa (rakennusvaliokunta 20.4.2022 §22 lupatunnus P21-2022).
Purkamisluvan voimassaoloaika on 3 vuotta, joten lupa on rauennut. Nyt haetaan uutta lupaa rauenneen luvan tilalle.

Kyseisessä, jo myönnettyssä luvassa on hankkeesta selvitetty seuraavaa:
Alueella on voimassa oleva kaava AK194 joka on hyväksytty 6.12.2012.
Kaavaa ei voida pitää vanhentuneena ja siinä on otettu huomioon suojeluarvot.
Tilanne ei ole muuttunut kaavan osalta.

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.

Tilanne kiinteistöllä tai ympäristössä ei ole muuttunut jo 2022 myönnetyn luvan ajankohdasta.

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 jättämään 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 ole nähnyt estettä purkuluvan myöntämiselle, ottaen huomioon museoviranomaisen lausunnon ja selvityksen rakennuksen kunnosta.

Rakennustarkastaja ei ole nähnyt tarpeelliseksi pyytää uusia lausuntoja kaavoittajalta eikä Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta, eikä myöskään uutta selvitystä rakennuksen kunnosta.

Aiemmin myönnetyn luvan yhteydessä Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausui mm. seuraavaa:

Alueellinen vastuumuseon kanta on, että suhteuttaen rakennuksen nykykunto tontin alueelliseen suojelumääräykseen, on asuinrakennuksen purkamiseksi esitetty erityisiä syitä. Arkkitehtonisesti laadukkaan 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.

Aiemmin myönnetyn luvan yhteydessä kaupunkikuvatoimikunta lausui 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 viranomaisen toimesta.

Naapuri on kuulemisessa huomauttanut liikennejärjestelyistä purkutöiden yhteydessä.

Naapurihuomautuksella ei ole vaikutusta päätökseen.

Naapurihuomautus kokonaisuudessaan liitemateriaalina.

Rakentamislaisissa sanotaan rakennuksen purkamisesta mm. seuraavaa:

12 § Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen:

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

55 § Rakennuksen purkamislupa:

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytyt tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytyt ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

56 § Purkamisluvan edellytykset

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen. Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-, yleis- tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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 tehtävänsä, 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.

Lisäksi päätöksessä tulee arvioida onko tilanne kiinteistöllä muuttunut aiemman päätöksen ja selvitysten laatimisen jälkeen.

Voidaan lisäksi todeta, ettei tilanne kiinteistöllä tai ympäristössä ole muuttunut 2022 myönnetyn luvan myöntämisaikankohdan jälkeen ja myöntämisperusteet ovat edelleen olemassa.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Valokuvat julkisivut
Valokuvat sisätilat
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten
Korjattavuusselvitys valokuvineen
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
Selvitys rakennuksen kunnosta
Vesikattotutkimus
Ote asemakaavasta
Naapurin kuuleminen
Naapurin huomautus
U-Maakuntamuseo (aiemman jo myönnetyn luvan yhteydessä)
aiemmin tehty päätös
Kaavoittajan Lausunto (aiemman jo myönnetyn luvan yhteydessä)

Esittelijän päätösehdotus

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

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava Lupapisteeseen ja pyydättäessä esitettävä rakennusviranomaiselle:

Selvitys purkujätteiden käsittelystä ja kierrätettävyydestä
Asbesti- ja muiden haitta-aineiden selvitys
Työmaasuunnitelma
Purkutyösuunnitelma
Selvitys kiinteistöllä mahdollisesti sijaitsevista johdoista ja kaapeleista

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Loppukatselmus Lupaan

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.

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

Tontti tulee maisemoida purettavan rakennuksen kohdalla siten, että kyseinen tontinosa on käsitelty kuten muu tontinosa kyseisellä kiinteistöllä.

Purkutöiden yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat tulee kierrättää tai toimittaa kierrätettäväksi.

Työmaa-alueella sijaitsevien johtojen, viemäreiden ja kaapeleiden sijainti on selvítettävä 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.

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 valvontaviranomaiselle.

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.

Mahdollisessa aloituskokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustaja, pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

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 peitetyt tai kasteltuja (www.kauniainen.fi/ysmaaraykset).