

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

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen
Haetaan purkulupaa tontilla sijaitsevalle asuinrakennukselle.

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Haataja Ulla Hannele	Tavanomainen

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 pyydettyä 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 suojelumerkin 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 hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty 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.

Kyseisellä 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.
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)

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

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 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.

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

Toimivallan peruste

Kauniaisten kaupungin hallintosääntö § 23 (KV 16.9.2024 § 38, päivitetty 11.11.2024 § 49)

Rakennusvaliokunnan rakennusvalvonnan viranhaltijoille delegeiman toimivallan tarkistaminen 1.1.2025 alkaen, Rakv 11.12.2024 § 51.

Päätöksen tekijä

Rakennusvaliokunta

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

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

Nähtävilläolopaikka

www.kauniainen.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje päätöksen liitteenä

VALITUSOSOITUS

Hallintovalitus rakennuksen purkamislupaa koskevaan päätökseen

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla.

Valitusoikeus on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella sekä museoviranomaisella, jos rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. (Rakentamislaki 182 §)

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamo	Puh.	029 56 42069
Radanrakentajantie 5	Faksi:	029 56 42079
00520 HELSINKI	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15

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 tiedoksisaannista ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen 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, joka on 310 euroa 1.1.2025 alkaen (asetus 1020/2024).

Tiedoksianto

Julkisen kuulutuksen
julkaisupäivä:

29.4.2026

Pöytäkirjanote: ☐ lähetetty tiedoksi postitse
☐ lähetetty tiedoksi sähköpostitse
☐ luovutettu asianosaiselle
☒ muulla tavoin, miten Lupapiste.fi:n kautta

Kauniaisissa 24.4.2026 Merja Pursiainen
assistentti, rakennusvalvonta