

Rakennuspaikka

235-402-1-499
Pinta-ala 12406.0

Kylpyläntie 7-9
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	342.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen

Haetaan lupaa purkaa 30-luvulla rakennettu puurakenteinen omakotitalo ja piharakennus.

Omakotitalo on osa Kauniaisten kaupungin rakennusinventointia.

Piharakennus sijoittuu kaavanmukaisten tonttien rajalle.

Kiinteistöillä ei ole tehty tonttitoimitusta.

Piharakennusta ei ole viety rakennusrekisteriin, joten se ei näy kiinteistön rakennetuissa pinta-aloissa.

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	249.0	180.0	750.0

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Maankäyttö	09.03.2021	Puoltava
K-U m.museo	23.03.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Valokuvia
Museon lausunto
Kaavoittajan lausunto
Naapurikuuleminen

Suunnittelijan selvitys
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kiinteistöllä ei ole tehty kaavanmukaista tonttijakoa. Tonttijako vaaditaan ennen rakennusluvan myöntämistä, nyt haetaan purkulupaa, jonka myöntäminen on mahdollista ilman tonttijakoa.

Purettavaksi esitettyä asuinrakennusta ei ole kaavassa suojeltu, mutta se kuuluu osana Kauniaisten kaupungin rakennusinventointia.

Rakennusta on kuvattu vuonna 2005 laaditussa Kauniaisten rakennusinventoinnissa seuraavasti: Kahden asuinrakennuksen muodostama yhtenäinen pihapiiri. Vanhempi huvila on edustava 1930-luvun paviljonkimaisia piirteitä omaava rakennus.

Rakennukset sijaitsevat väljällä männikköisellä tontilla ja pihapiirissä on jäljellä aikakauden tunnelma. Kohde rikastuttaa Kylpylätien näkymää ja tuo ilmavuutta paikon tiiviiksi ja raskaaksi menneeseen rakentamiseen tien varrella. Kohteen arvo on arkkitehtoninen ja ympäristöllinen.

Kaavoittaja on lausunnossaan puoltanut rakennuksen purkamista, eikä nähnyt rakennuksessa sen tyyppisiä arvoja, jotka johtaisivat rakennuksen suojeluun.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut purkuluvan yhteydessä seuraavaa:

Rakennuksen purkamista pidettiin kaupunkikuvallisesti valitettavana.

Nähtiin, että ympäristöllinen arvo muodostuu alueen väljästi rakennetusta pihapiiristä.

Kaava mahdollistaa kaksikerroksisen (kerrosalaltaan 700 kem²) paritalon ja yksi-kerroksisen (kerrosalaltaan 75 kem²) talonmiehenasunnon rakentamisen.

Kaavanmukainen toteutus tulisi vääjäämättä tuhoamaan kyseisen arvon.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto lähetettiin kokonaisuudessaan valiokunnan jäsenille ennen kokousta tutustuttavaksi.

Lausunnossaan maakuntamuseo toteaa, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat heikentyneet siinä tehtyjen muutosten vuoksi, museo pitää rakennuksen purkamista valitettavana, mutta ei näe estettä rakennuksen purkamiselle.

Suunnittelija on antanut rakennuksesta selvityksen, joka lähetettiin kokonaisuudessaan valiokunnan jäsenille ennen kokousta tutustuttavaksi.

Selvityksessä suunnittelija toteaa mm. seuraavaa: kohteen arkkitehtuurinen arvo on vuosien varrella heikentynyt eikä rakennuksessa ole tänä päivänä sellaisia merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka estäisivät purkuluvan myöntämisen.

Naapureita on hankkeessa kuultu hakijan toimesta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

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 rakennustaitteellisesti 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. 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

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

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

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 liitokohtaan 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 peitettyjä tai kasteltuja (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 voimassaoloaikaa voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

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

VALITUSOSOITUS

Hallintovalitus rakennus- ja toimenpidelupaa 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 rakennusluvan 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
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 valitusajaksi. 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 (260 euroa 1.1.2019 alkaen (asetus 1383/2018)).

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 31.3.2021

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen:

Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

25.3.2021


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta