

Purkamislupa 2024-16

Rakennuspaikka

235-3-372-2
Pinta-ala 2078.0

Tohtorinkuja 4
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO Erillispientalojen korttelialue.
Kaavanmukainen rakennusoikeus	400.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	421.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen

Asuinrakennuksen purkaminen.

Rakennuksen purkaminen	Luvan	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		821.0	421.0	2380.0

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Haitta-ainekartoitus
Naapurin kuuleminen
Purettava asuinrakennus valokuvia

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kyseisen tontin kaava on hyväksytty vuonna 2014 eikä kyseistä rakennusta ole kaavalla suojeltu.

Kyseinen tontti sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009 rakennusinventointi) Kauniaisten huvilakaupunki alueen välittömässä läheisyydessä. RKY-alueen kuvauksen mukaan Kauniainen on Suomen varhaisimpia huvilakaupunkeja. Vehreillä ja väljillä esi- ja

puutarhakaupungeilla pyrittiin 1900-luvun alussa luomaan hyvää asuinympäristöä luonnon lähelle vastapainona kaupungistumiselle. Vaikka Tohtorinkuja 4 tontti ei kuulu kyseiseen alueeseen, antaa RKY-status kuitenkin väistämättä tärkeitä lähtökohdat kyseisen tontin suunnittelulle. Tontti rajautuu kahdelta sivultaan RKY-alueeseen, ja sen naapuritontilla on mm. suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha huvilarakennus. Uudisrakentamisen tulee tukea arvokkaan huvila-alueen ilmettä ja kaupunkikuvan yhtenäisyyttä. Yhtenäisen kaupunkikuvan luomisessa tärkeimpiä elementtejä ovat rakennusten koko, massa ja etenkin niiden kattomuodot. Julkisivujen materiaalivalinnoilla ja värityksellä tulee niin ikään tukea alueen yhtenäistä kaupunkikuvaa ja noudattaa niin materiaalivalintojen kuin värityksen osalta ympäristössä jo esiintyviä. Huvilakaupunkiarkkitehtuuriin kyseisellä alueella kuuluu mm. selkeä harjakatto sekä suoralinjainen, usein kaksikerroksinen massoittelu ja peittomaalatut puujulkisivut.

Hakija on perustellut olemassa olevan paritalon purkamista seuraavasti: Nykyinen asuinrakennus on ollut tyhjiään viisi vuotta ja se on päässyt huonoon kuntoon asukkaan muutettua hoivakotiin. 2-asuntoinen, mutta yhdelle perheelle suunniteltu asumisratkaisu ja talotekniikka ei toimi kahdelle perheelle rakennuksen tilat ovat epäkäytännölliset ja esteelliset, lattiatasoissa on kulkua haittaavia porrastuksia rakennuksen suora sähkölämmitys on epäekologinen ja kallis ylläpitää. Rakennuksen saattamien turvalliseen, terveelliseen ja energiankulutukseltaan kohtuulliseen asumiskuntoon edellyttäisi hyvin mittavaa uudistavaa rakentamista rakennusvaipan (vesikatto, ulkoseinät, ikkunat), salaojituksen/vedeneristyksen, sisätilojen ja talotekniikan osalta. Hulevesiratkaisu pitää päivittää tämän päivän vaatimuksenmukaiseksi. Rakennusta on yritetty myydä, mutta ostohalukkuutta ei ole löytynyt. Uudisrakentaminen mahdollistaa toimivan kahden erillistalon rakentaminen. Uusien pientalojen rakentamisella saadaan myös aikaan paremmin puuhuvila-alueeseen sopiva ratkaisu joka lisää huvila-alueen yhtenäisyyttä ja arvoa.

Naapureita on kuultu hankkeessa. Naapuri on huomauttanut hankkeessa mm. liittyen purkujätteisiin ja tontin rajalla olevaan aitaan. (huomautus liitemateriaalina)

Huomautus on liitetty Lupapisteeseen tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Huomautus ei vaikuta luvan myöntämiseen.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan pitänyt valitettavana alueeseen suhteellisen hyvin soveltuvan 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 rakennetun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä, eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Purkuluvan hylkääminen tulisi johtaa rakennuksen suojelemiseen. Ei voida katsoa, että rakennuksessa olisi sen tyyppisiä arvoja, jotka johtaisivat rakennuksen kaavalliseen suojeluun esim. rakennus ei vastaa julkisivumateriaalinsa osalta kaavan vaatimusta (puujulkisivu).

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 Lupa

Purkutöiden yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat tulee kierrättää mahdollisuuksien mukaan tai toimittaa kierrätettäviksi.

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 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 pölyäviä kuormia työmaanulkopuolelle on kuormien oltava peitetyjä tai kasteltuja (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

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: 29.5.2024

Pöytäkirjanote:

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

lähetetty tiedoksi postitse

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa

23.5.2024


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta