

Byggplats

235-4-51-24
Areal 2735.0

Elinstigen 4
02700 GRANKULLA

Plan	Detaljplane
Bruksändamål enligt detaljplanen	AO
Byggrätt enligt planen	700.0 m ² vy
Extra byggnadsrätt	0,0 m ² vy

Våningsytor:

Byggd	186.0	m ² vy
Jämförelse (US250 mm)	0.0	m ² vy
Aktuellt	0.0	m ² vy

Sökande

Byggplatsens innehavare

Åtgärd

Rivning av byggnaden

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 existerande byggnaden hindrar också byggandet av en större och mera ändamålsäggande ny byggnad.

Rivning av byggnad

Lovets byggnad	Total areal	Våningsyt a	Volym
1	211.0	186.0	612.0

Utlåtanden

Mellersta Nylands landskapsmuseum, forskare	18.06.2024	Inget värde
Markägare, planläggare	02.07.2024	Möjligt

Ansöknings bilagor

Situationsplan
Ett utdrag ur detaljplanen
Planbestämmelser
Hörande av grannen
Fotografier
Kauniaisten rakennusinventointiote
Ett utdrag ur Grankullas byggnadsinventering
Planläggarens utlåtande om planens aktualitet och byggnadens skyddsbehov

Tilläggsutredningar och undantag

Planen för fastigheten godkändes 25.11.1964.

Byggnaden ingår i Grankulla stads byggnadsinventering. I byggnadsinventeringen konstateras följande: Ett småhus färdigställt strax efter andra världskriget.

Byggnaden har blivit klar vid en tidpunkt då privat byggverksamhet var låg. Huset representerar romantisk funktionalism och är stilistiskt intakt. Byggnaden och gårdstunet har bevarats väl i sitt tidstypiska utseende och har både arkitektoniskt och miljömässigt värde. Helheten stärker också skikten i området.

Mellersta Nylands landskapsmuseum har i sitt utlåtande framfört bl.a. följande:

I lovansökan har inte presenterats någon mer detaljerad information om byggnadens skick.

Mellersta Nylands regionala ansvarsmuseum anser att det är beklagligt att byggnaden föreslås rivas. Byggnaden representerar sin tids byggnadsideal och bildar en enhetlig och representativ helhet med gårdsområdet. Byggnaden har också arkitektoniska värden och bevarade värdefulla särdrag. På basis av de bilder som bifogats lovansökan har man även satsat på detaljer i byggnadens interiör, till exempel på formningen av dörröppningarna. Med tanke på vårdandet av kulturmiljön skulle det mest rekommenderade alternativet vara att behålla byggnaden i bostadsbruk.

Mellersta Nylands regionala ansvarsmuseum anser att i ansökan om rivningslov inte ges tillräckliga motiveringar för rivningen av byggnaden. Mellersta Nylands regionala ansvarsmuseum stöder således inte rivningen. Mellersta Nylands regionala ansvarsmuseum påpekar också att Meurmans detaljplan från år 1964 är föråldrad ur synpunkten av byggnadsskydd och byggnadens möjliga skyddsvärden bör granskas i samband med planläggning.

Planläggaren har i sitt utlåtande framfört bl.a. följande:

På basis av bilderna i ansökan och terrängbesöket är byggnaden i dåligt skick och kräver en grundlig reparation. Enligt projektbeskrivningen föreslås byggnaden rivas på grund av sin ålder och dåliga skick. Dessutom hindrar byggnaden enligt projektbeskrivningen uppförandet av en större ny byggnad på tomten. I lovansökan har inte framförts någon mer detaljerad information om byggnadens skick.

I enlighet med ovanstående konstaterar planläggaren att rivning av byggnaden inte förutsätter bedömning av detaljplanens aktualitet och projektet skadar inte framtida planering eller genomförande på områdena. Det finns således inget planläggningsmässigt hinder mot att riva byggnaden.

Stadsbildskommittén har i sitt utlåtande framfört följande:

Stadsbildskommittén anser att det är beklagligt att det inte finns förutsättningar för att bevara byggnaden.

Sökanden har hört grannarna i projektet.

Grannen har konstaterat att hen gärna vill se planerna för nybygget.

Det aktuella lovet avser endast rivning av byggnaden och planerna för en eventuell ny byggnad på byggplatsen ansluter sig inte till det aktuella rivningslovet.

Sökanden har i sin utredning uppgett att byggnaden säljs och den blivande ägaren vill riva byggnaden eftersom den är 80 år gammal och i dåligt skick.

Dessutom förhindrar den existerande byggnaden uppförandet av en större och mer ändamålsenlig ny byggnad.

Sökanden har låtit göra en utredning om byggnadens skick. I utredningen konstateras bl.a. att omfattande reparationer ska göras i byggnaden innan den kan rekommenderas för bostadsbruk.

Det aktuella lovet avser endast rivning av byggnaden och planerna för en eventuell ny byggnad på byggplatsen ansluter sig inte till det aktuella rivningslovet.

Sökanden har i sin utredning uppgett att byggnaden säljs och den blivande ägaren vill riva byggnaden eftersom den är 80 år gammal och i dåligt skick. Dessutom förhindrar den existerande byggnaden uppförandet av en större och mer ändamålsenlig ny byggnad.

Sökanden har låtit göra en utredning om byggnadens skick. I utredningen konstateras bl.a. att omfattande reparationer ska göras i byggnaden innan den kan rekommenderas för bostadsbruk.

Avslag på rivningslovet bör leda till skydd av byggnaden. På basis av bl.a. utlåtandena av Mellersta Nylands regionala ansvarsmuseum, planläggaren och stadsbildskommittén kan byggnaden inte anses ha den typ av värden som skulle leda till skydd av byggnaden i detaljplanen.

Trots att byggnaden ingår i Grankulla stads byggnadsinventering 2005, kan det inte anses föreligga något hinder mot beviljande av ett rivningslov för byggnaden då byggnaden inte är skyddad i planen och bl.a. på grund av de ovan redovisade utlåtandena.

Beslut

Tillståndet godkändes.

Byggnadsutskottet beslutar med stöd av markanvändnings- och bygglagen samt bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den att bevilja lovet och fastställa de företedda planerna enligt de företedda villkoren.

Byggarbetet får inte börja innan följande har godkänts:

Ansvarig arbetsledare

Före inledandet av respektive arbetsskede ska följande dokument läggas fram för byggnadstillsynsmyndigheten:

Redovisning av hantering av bygg- och rivningsavfall
Redovisning av asbest och andra skadliga ämnen
Plan för användning av byggarbetsplatsområdet
Plan för rivningsarbete

Allteftersom byggarbetet framskrider ska följande syner begäras:

Slutsyn

Av alla byggnader

Övriga villkor:

Byggnadsarbete ska anmälas till kommunens byggnadstillsyn innan de påbörjas..

Innan rivningsarbete påbörjas ska en preliminär utredning om rivningsavfall och skadliga ämnen lämnas till Lupapiste.

Vid rivning av eventuella skadliga ämnen ska den lagstiftning som reglerar det aktuella arbetet följas.

Ägaren ska dokumentera byggnaden innan rivning. Dokumentationen ska lämnas till byggnadstillsynen för arkivering.

I samband med eventuella rivningsarbeten bör användbara byggnadsdelar återvinnas eller levereras till återvinning såvitt möjligt.

Placeringen av de ledningar, avlopp och kablar som finns på byggplatsområdet ska utredas innan rivningsarbetena påbörjas och de ska vid behov flyttas och skyddas noggrant. Sökanden är ansvarig för den skada hen orsakar på tekniken. För åtgärder ska nödvändiga grävillstånd ansökas hos behöriga myndigheter och nödvändiga planer upprättas och godkännas.

I samband med rivningslovet ges inte tillstånd att fälla träd. Grankulla stads underhållsträdgårdsmästare ska kontaktas om trädfällning.

Skydd av träd, både på och utanför tomten, ska beaktas under hela rivningsarbetet. Anvisningar för skydd av träd finns på Grankulla stads webbplats. Man kan också be om instruktioner från underhållsträdgårdsmästaren.

Byggplatsområdet ska förses med staket och eventuell hyrning av gatuområde ska avtalas med underhållsmästaren. Gatuområdet ska hållas rent kontinuerligt under arbetets gång.

Fastigheterna ska vara bortkopplade från vattenlednings-, avlopps-, el-, brandlarms- och telefonnät innan rivningsarbetet påbörjas. Bortkopplingen ska avtalas med leverantörer och inrättningar för näten. De rör och ledningar som rivs ska rivs fram till stamlinjens anslutningspunkt.

Den regionala NTM-centralen ska underrättas om beslutet om rivningslov.

Rivningsarbeten får inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft.

I samband med arbetena ska stadens miljöskyddsföreskrifter följas, bl.a. föreskrifter om bekämpning av buller och damm samt tanknings- och påfyllningsplatser för bränsle och andra kemikalier.

Tillståndshavaren/entreprenören ska vara beredd att förhindra eventuellt damm som arbetena orsakar, till exempel genom vattning. Vid transport av dammande last utanför byggarbetsplatsen ska lasten täckas över eller vattnas (www.kauniainen.fi/ysmaaraykset).

De byggarbeten som avses i detta bygglov ska inledas inom tre år från det att bygglovet vunnit laga kraft. Bygglovet förfaller om inte giltighetstiden förlängs. Giltighetstiden kan förlängas förutsatt att de rättsliga förutsättningarna uppfylls. Byggnadsarbetet ska slutföras inom fem år från det att bygglovet vunnit laga kraft. Tillståndet förfaller om dess giltighetstid inte förlängs under dess giltighetstid.

Mer information om beslutet ges av ledande byggnadsinspektören Sirkka Lamberg, sirkka.lamberg@kauniainen.fi

BESVÄRSANVISNING

Förvaltningsbesvär över beslut om rivningslov för byggnad

Förvaltningsbesvär får anföras av den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar (part), kommunmedlemmarna, kommunen och en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar samt närings-, trafik- och miljöcentralen, om byggnaden är av nationell betydelse eller av betydelse för landskapet (192.3 § i markanvändnings- och bygglagen).

Besvärsmyndighet

Myndighet hos vilken förvaltningsbesvär anföras och kontaktuppgifter:

Helsingfors förvaltningsdomstol	E-post:	helsinki.hao@oikeus.fi
Registratorskontoret	Tfn:	029 56 42000
Banbyggargvägen 5	Fax:	029 56 42079
00520 HELSINGFORS	Registraturens öppettid:	kl. 8.00–16.15

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Tiden för förvaltningsbesvär och när den börjar

Förvaltningsbesvär ska anföras inom 30 dagar från den dag då beslutet meddelats och lämnas in till registraturen senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

Dagen då beslutet meddelats räknas inte med i besvärstiden. Om den sista dagen för att anföra besvär infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får besvär anföras den första vardagen därefter.

Besvärens innehåll

I besvären ska följande anges:

- 1) det beslut i vilket ändring söks (det överklagade beslutet),
- 2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (yrkandena),
- 3) grunderna för yrkandena,
- 4) vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också dennes kontaktuppgifter uppges. Medan besvären är anhängiga ska förvaltningsdomstolen utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna.

Besvären ska också innehålla uppgift om postadress och eventuell annan adress (t.ex. e-postadress) till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (processadress). Om flera personer anför besvär tillsammans, kan det i besvären anges att en av dem är kontaktperson. Om ingen kontaktperson har angetts är den person som nämns först i besvärsskriften kontaktperson.

Ombudet ska vid behov visa fullmakt (lag om rättegång i förvaltningsärenden 32 §).

Bilagor till besvären

Till besvären ska följande fogas:

- 1) det överklagade beslutet med besväransvisning,
- 2) utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
- 3) de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Rättegångsavgift

Enligt lagen om domstolsavgifter (1455/2015) kan förvaltningsdomstolen ta ut en rättegångsavgift för behandlingen av ett ärende som gäller ändringssökande. Avgiften är 270 euro från och med 1.1.2022 (förordning 1122/2021).


Delgivning till part

Datum då beslutet har meddelats: 4.9.2024

- Protokollsutdrag: delgetts per post
 delgetts per e-post
 överlämnats till parten
 på annat sätt, hur

Grankulla

29.8.2024


Merja Pursiainen
assistent