

Purkamislupa 235-2025-36**Rakennuspaikka**

235-1-1002-3

Riekontie 2

02700 KAUNIAINEN

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava

AO Enintään kaksihuoneistoisten
asuintalojen korttelialue

Kaavanmukainen rakennusoikeus

440.0 k-m²

Lisärakennusoikeus

0.0 k-m²

Kerrosalat:

Rakennettu

287.0 k-m²

Vertailu (US250 mm)

0.0 k-m²

Vireillä

0.0 k-m²**Hakija**

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen

Haetaan lupaa omakotitalon purkamiselle.

Kyseinen rakennus kuuluu osana Kauniaisten rakennusinventointilistaa.

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

Lausunnot

Keski-Uudenmaan

22.09.2025

Kieltävä

maakuntamuseo, tutkija

Maanomistaja, kaavoittaja

09.09.2025

Mahdollistava

Lisäselvitykset ja poikkeamat

Hakija hakee lupaa omakotitalon purkamiselle. Kohde kuuluu osana Kauniaisten kaupungin teettämää rakennusinventointia.

Kauniaisten kaupungin rakennusinventoinnissa kohdetta on kuvailtu seuraavasti: Moduulirakenteella toteutettu persoonallinen kaksikerroksinen omakotitalo. Pohjaratkaisu koostuu yhdeksästä 6"-puupilaristoneliöstä, joiden sivut ovat 480 cm pitkiä.

Keskimmäinen neliö on avoin muodostaen korkean hallin, jonka ympärille asuintilat on ryhmitelty ilman käytävätiloja.

Rakennus muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden viereisen (1-024), myös Kaurian suunnitteleman, rakennuksen kanssa.

Talon suunnittelussa on ollut mukana arkkitehti Matti Lummaa. Rakennus edustaa hyvin aikakautensa "uusia tuulia".

Kaavoittaja on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Alueidenkäyttölain 60 §:n mukaan, sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Kyseinen tontti ei ole merkittävältä osalta edelleen toteuttamaton.

Tontilla sijaitseva rakennus on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa 2005 ja sen on kuvailtu mm. seuraavasti: "1967 valmistunut rakennus, moduulirakenteella toteutettu persoonallinen kaksikerroksinen omakotitalo, rakennus edustaa hyvin aikakautensa "uusia tuulia".

Kohde ei sisälly kaupunginvaltuuston 2004 hyväksymän Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) arvokkaiden rakennusten listaan.

Maankäyttöpäällikkö lausuu, ettei rakennusta voida pitää kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti niin arvokkaana, että kaavallinen suojelukynnys ylittyisi.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunut hankkeesta mm. seuraavaa:

Kauniaisten kaavoitus toteaa lausunnossaan (9.9.2025), ettei kohde sisälly kaupunginvaltuuston 2004 hyväksymän Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) arvokkaiden rakennusten listaan. Vuoden 1964 asemakaava on vanhentunut rakennussuojelun näkökulmasta, mutta kaavoituksen lausunnossa katsotaan, ettei rakennusta kuitenkaan voida pitää kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti niin arvokkaana, että kaavallinen suojelukynnys ylittyisi.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo pitää erittäin valitettavana, että rakennusta esitetään purettavaksi. Vaikka rakennusta ei ole sisällytetty Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelman arvokkaiden rakennusten listaan, on se kuitenkin huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa. Museon näkökulmasta rakennuksella voidaan katsoa olevan selkeitä arkkitehtonisia arvoja perustuen sen modulaariseen suunnitteluun, joka edustaa onnistuneesti aikakaudelleen tyypillisiä suunnitteluarvoja ja ominaispiirteitä. Talo Mustonen muodostaa myös mielenkiintoisen parin viereisen Talo Muotialan kanssa. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta on rakennuksen säilyminen asuinkäytössä suositeltavin vaihtoehto. Näin ollen alueellinen vastuumuseo ei puolla rakennuksen purkamista.

Hakija on teettänyt kohteesta kuntotarkastuksen, jossa käy ilmi että rakennuksessa on korjaus- / lisäselvitystarpeita mm. ulkoseinien, kattorakenteiden ja perustusten osalta.

Kuntotarkastusraportti liitemateriaalina.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Rakennuksen purkamista pidetään hyvin valitettavana ja toivotaan, että rakennuksen omistaja vähintään valokuvaa rakennuksen ja toimittaa valokuvat Lupapisteeseen järjestelmään arkistoitavaksi.

Rakentamislaisissa (§12) Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen sanotaan seuraavaa:

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

Rakentamislaisissa (§ 56) sanotaan purkamisluvan edellytyksistä seuraavaa: 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.

Kaavoittaja on lausunnossaan todennut mm. seuraavaa:

Kohde ei sisälly kaupunginvaltuuston 2004 hyväksymän Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) arvokkaiden rakennusten listaan.

Maankäyttöpäällikkö lausuu, ettei rakennusta voida pitää kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti niin arvokkaana, että kaavallinen suojelukynnys ylittyisi.

Purkamisluvan kielteinen päätös merkitsisi käytännössä sitä, että rakennus tulisi suojella kaavalla. Koska kaavoittaja ei näe edellytyksiä rakennuksen suojelulle, on purkulupa myönnettävissä.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Valokuva
Naapurin kuuleminen
Rakennusinventointi
Lausunto: Maanomistaja, kaavoittaja
Lausunto: Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Kuntotarkastus
Asbesti- ja haitta-aine tutkimusraportti

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

Työmaasuunnitelma

Purkutyösuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Loppukatselmus

Lupaan

Ennen rakennuksen purkamista kiinteistön omistajan tulee valokuvata rakennus ja toimittaa valokuvat rakennusvalvonnan Lupapistejärjestelmään arkistoitavaksi.

Purkutöiden yhteydessä luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

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.

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.

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).