

Rakennuslautakunta **Purkamislupa 2016-81**
Päätöspäivämäärä 25.01.2017 § 4 Sirkka Lamberg

Rakennuspaikka

235-7-922-3
Pinta-ala 5122.0

Akatemiantie 3-5
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	
Kaavanmukainen rakennusoikeus	775.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²

Kerrosalat:	
Rakennettu	526.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen

Hakija hakee purkulupaa purkaa 1966 valmistunut omakotitalo ja samalla kiinteistölle sijoittuva "sisääntulorakennus".

Päärakennus on materiaaleiltaan ja massoitteeltaan onnistunut, laadukas aikansa edustaja.

Rakennuksen ympäristöllinen arvo perustuu pitkälti tontin väljyyteen ja hyvään pihasuunnitteluun.

Rakennuksen purkaminen			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	557.0	412.0	1671.0
2	114.0	114.0	342.0

Lausunnot

musseovirasto	07.12.2016	Kieltävä
Kaavoittajan lausunto	17.01.2017	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Akatemiantie 3: lausunto
Käsittelyjärjestelmään siirrettäessä
Vireille tullut hakemus
Asemapiirros: Kiinteistö ja purettavat rakennukset (2 kpl.)

Ote kauppa
Valokuva
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Lausunto: Kaavoittajan lausunto
Todistus hallintaoikeudesta
Lausunto: museovirasto
Asbestikartoitus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m². Rakennus on pääosin yksikerroksinen, joten tontin sallittu peittoala on lähes käytetty (peittoalaa on rekisteritietojen mukaan jäljellä 36 m²). Rakennusoikeutta kiinteistöllä on 775 kem², josta rakennuksessa on käytetty rekisteritietojen mukaan 526 kem². Edellä esitetyn johdosta, tontin käyttämättömän rakennusoikeuden (249kem²) hyödyntäminen olemassa oleva tilanne säilyttäen on mahdotonta. Alueen asemakaava ei ole kyseisellä kiinteistöllä suojelumerkintöjä. Kaavoittaja ei näe rakennuksessa sellaisia suojeluarvoja, jotka johtaisivat kaavoittajan puolelta käynnistettävään kaavalliseen suojeluun.

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.

MRL 60§:n 2 momentissa tarkoitettua asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevaa säädöstä ei sovelleta purkamislupien yhteydessä. Sen sijaan, vanhentunut asemakaava voi johtaa siihen, ettei purkamisluvan MRL 139 §:ssä olevat purkamisluvan edellytykset täyty.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan todennut seuraavaa: Rakennuksen purkamista pidettiin hyvin valitettavana, toivottiin että rakennukselle löydetään vielä uusi omistaja, joka päättäisi säilyttää rakennuksen.

Maakuntamuseo on lausunnossaan todennut mm. että se arvioi purkulupahakemuksen perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo huomauttaa mm. että kohteen arkkitehtoninen sekä ympäristöllinen arvo korostuu, kun 1060-luvun arkkitehtuuri on tullut osaksi rakennussuojelukeskustelua.

Lisäksi maakuntamuseo huomauttaa että Meurmanin asemakaava vuodelta 1964 on selkeästi vanhentunut rakennussuojelun näkökulmasta, sillä se ei huomioi rakennusten suojeluarvoja eikä siten sisällä suojelumerkintöjä.

Lausunnossa esitetään edelleen että maankäyttö- ja rakennuslaissa todetaan, että rakennuksen purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turomella (MRL 118 §). Lausunnossa katsotaan että rakennusten purkaminen ja samalla laadukkaan rakennus- ja puutarhasommitelman tuhoutuminen merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus tai muiden arvojen hävittämistä (MRL 139 §).

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo ei puolla kohteen purkamista.
(Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto kokonaisuudessaan

liitemateriaalina)

Maakuntamuseo arvioi hanketta vain suojeluarvojen kannalta katsottuna, toisin kuin mitä rakennusvalvonta joutuu päätöksenteossa arvioimaan.

Kaavoittaja on lausunnossaan todennut mm. että Kaavoittaja ei näe, että rakennuksella olisi MRL §139 mukaisia arvoja, joiden perusteella tulaisi käynnistämään kaavamuuotos rakennuksen suojelemiseksi. (kaavoittajan lausunto liitemateriaalina).

Jos purkulupaa ei myönnettäisi, tulisi rakennus suojella kaavalla.

Naapureita joiden välittömään läheisyyteen purettava rakennus sijoittuu, on hankkeen johdosta kuultu hakijan toimesta. Naapurit eivät ole esittäneet hankkeesta huomautuksia.

Esittelijän päätösehdotus

Rakennuslautakunta 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:

Jäteselvitys
Asbesti- ja muiden vaarallisten aineiden kartoitus
Työmaasuunnitelma
Purkusuunnitelmat / -piirustukset

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Loppukatselmus Kaikkiin rakennuksiin

Kohde tulee dokumentoida hankkeeseen ryhtyneen kustannuksella (valokuvata rakennus osana ympäristöään ja kaupunkikuvaa) ja sijoittaa syntynyt aineisto Kauniaisten paikallishistorialliseen arkistoon.

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. Purettavat liitosjohdot ja –putket on purettava runkolinjan liitoskohtaan saakka.

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.

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 §).

Viimeistään ennen aloituskokousta hankkeessa on tehtävä asbesti- ja muiden vaarallisten aineiden kartoitus, sekä varsinainen rakennusjätteiden käsittelyselvitys. Hakijan tulee huolehtia, että työssä noudatetaan mitä laissa sanotaan mm. asbestitöiden purkamisesta ja luvituksesta.

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 työmaan ulkopuolelle on kuormien oltava peitetyjä tai kasteltuja (www.kauniainen.fi/ys-maaraykset).

Purkutyöt on tämän luvan perusteella saatettava loppuun kolmen vuoden kuluessa. Lupa raukeaa, ellei sen voimassaoloaikaa erityisestä syystä pidennetä.

Päätös

Jätetty pöydälle

Rakennuslautakunta päätti jättää asian pöydälle lisäselvityksiä varten.

Rakennuksista tulee tehdä ulkopuolisen asiantuntijan laatima kuntotutkimusraportti ennen purkulupahakemuksen uudelleen käsittelyä.

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.

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 rakennusluvasta on mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän 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
Tuomioistuimet-talo
Kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42000
Faksi: 029 56 42079
Kirjaamon aukioloaika: klo 8.00–16.15

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 arkilauantai, 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 lähettäjästä 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 (1.1.2016: 250 euroa).

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 30.1.2017

Pöytäkirjan ote: lähetetty tiedoksi postitse
 luovutettu asianosaiselle
 muulla tavoin, miten S-posti

Asianosainen: Rosenbröijer Carl-Johan

Kauniaisissa 30.1.2017 Leena Porvali
Päivämäärä yhdyskuntatoimen toimialasihteeri