



### KAAVOITTAJAN LAUSUNTO PURKAMISLUVASTA, AKATEMIANTIE 3 (7-922-3)

Kauniaisten rakennustarkastaja on pyytänyt maankäyttöyksiköltä lausuntoa purkamisluvasta, joka koskee asuinrakennusten purkamislupaa kiinteistöllä 7-922-3, osoitteessa Akatemiantie 3.

Hakemuksen mukaisen tontin (7-922-3) asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 5122 m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa yksikerroksisen ja enintään 75 m<sup>2</sup> talousrakennuksen talonmiehenasuntoineen. Lisäksi alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2.1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Alueen asemakaava ei ota kantaa rakennustapaan tai kulttuurihistoriaan. Kortteli 922 on toteutunut asemakaavan mukaisesti. Korttelissa on ollut luvan kohteena olevan rakennuksen lisäksi toinenkin rakennusinventoinnissa huomioitua rakennus, mutta se on purettu.

Hakemuksen mukaiset yksikerroksiset asuinrakennukset (päärakennus ja talonmiehenasunto) ovat valmistuneet vuonna 1966 ja niiden kerrosala on yhteensä 526 k-m<sup>2</sup>. Päärakennusta on kuvattu vuonna 2005 laaditussa Kauniaisten rakennusinventoinnissa seuraavasti: ”Edustava omakotitalo 1960-luvulta. Kohteella on arkkitehtoninen ja ympäristöllinen arvo.” Rakennus on rakennusaikakaudelle tyypillinen ns. ”edustustalo”, jonka ympäristöllinen arvo perustuu myös suurelta osin tontin väljyyteen. Kauniaisten maankäyttöyksikkö on tutkinut rakennusinventoinnissa huomioituja rakennuksia kaavallisen harkinnan näkökulmasta ja laatinut tämän perusteella oman listauksen suojelutarpeista. Tämän selvityksen perusteella rakennuksen ei voida katsoa olevan kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti niin arvokas, että sen kaavallinen suojelukynnys ylittyisi.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausuneen ko. alueella voimassa olevasta asemakaavasta, että sen ajanmukaisuus saattaa olla rakennussuojelun kannalta vanhentunut. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointimenettelyn käynnistäminen edellyttää, että ko. asemakaava on oltava merkittävältä osin toteuttamatta ja uuden rakennuksen tulee olla sellainen, että sillä on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä. MRL 60 §:n 2 momentissa tarkoitettua asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia (ns. erityinen arviointi) koskevaa säädöstä ei siten sovelleta purkamislupien yhteydessä. Tulkinta on vahvistettu Kuntaliitosta. Näin ollen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointitarvetta ei voida käyttää purkamisluvan myöntämisen esteenä.

Edellä esitetyn mukaisesti kaavoittaja lausuu, että ko. rakennuksen purkaminen ei edellytä asemakaavan ajantasaisuuden arviointia eikä hanke aiheuta haittaa alueiden tulevalle suunnittelulle tai toteuttamiselle. Näin ollen rakennuksen purkamiselle ei ole kaavallista estettä.

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö