

Purkamislupa P56-2015 (8. kaupunginosan korttelin 991 tontti 7, Kylpyläntie 6) asuinrakennuksen purkaminen

406/10.03.00/2015

RAKL 21.01.2016 § 7

Lisätiedot:

rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 09 5056 211
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

PURKAMISLUPA P56-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kiinteistö: 235-8-991-7
Osoite: Kylpyläntie 6

HAKIJA:

Kiinteistön omistaja

TOIMENPIDE:

Purettava rakennus: 235-8-991-7-1
Purettava kerrosala: 120 kem² (rekisteritietojen mukaan)

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija hakee purkulupaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen purkamiselle. Rakennus puretaan uudisrakentamisen tieltä.

Rakennuksia ei ole kaavassa suojeltu, mutta asuinrakennus on mukana Kauniaisten rakennusinventoinnissa (**ote inventoinnista liitemateriaalina**).

Kyseisen alueen asemakaava on vahvistettu 12.11.1964.

Purkuluvasta on pyydetty lausuntoa Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta.

Maakuntamuseo on lausunut hankkeesta mm. seuraavaa:

Kylpyläntie 6:n historialliset ja rakennustaiteelliset arvot huomioiden Keski-Uudenmaan maakuntamuseo ei puolla purkamislupahakemusta. Tontin koko mahdollistaa vanhan rakennuksen säilyttämisen ja uudisrakentamisen (maakuntamuseon lausunto kokonaisuudessaan liitemateriaalina).

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.

Rakennuksesta on tehty ulkopuolisen asiantuntijan toimesta selvitys, jossa todetaan että rakennuksen kunnostaminen vastaamaan nykyisiä asumisvaatimuksia edellyttäisi perusteellista kunnostusta ja uusimista. Arvion mukaan remontoimiskustannukset saattaisivat lähestyä uuden asunnon rakentamiskustannuksia (**arvio rakennuksen kunnosta liitemateriaalina**).

Kaavoittaja on lausunnossaan todennut mm. seuraavaa:

*Kyseessä olevan rakennuksen purkaminen ei edellytä asemakaavan ajantasaisuuden arviointia eikä hanke aiheuta haittaa kaavoituksen toteuttamiselle. Näin ollen rakennuksen purkamiselle ei ole kaavallista estettä. Rakennussuojelun tulee olla perusteltua sekä perustua vakaaseen harkintaan ja kulttuurihistoriallisiin syihin (**lausunto kokonaisuudessaan liitemateriaalina**).*

Kaavoittaja harkitsee kaavoituksen yhteydessä rakennuksen suojelutarpeen. Kyseisessä tapauksessa kaavoittajan näkemys on, ettei tällä yksittäisellä rakennuksella ole sellaisia suojeluarvoja, jotka edellyttäisivät rakennuksen suojelemista.

Naapurina on hankkeen johdosta kuultu viranomaisen toimesta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Jos purkulupaa ei myönnettäisi, tulisi rakennus suojella.

Kaavoittaja ei näe että rakennuksella olisi MRL §139 mukaisia arvoja, joiden perusteella tulisi käynnistämään kaavamuutos rakennuksen suojelemiseksi.

Ottaen huomioon rakennuksen kunto, kaavoittajan lausunto ja se että alueen rakennuskanta on hyvin vaihtelevaa, eikä se muodosta yhtenäistä ympäristöä, rakennuksen purkulupa on myönnettävissä.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan seuraavin ehdoin:

- Purkamistyöstä on ilmoitettava tontille sijoitettavalla työmaakyltillä.
- Purkamistyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistolle.
- Purkutyömaa on aidattava.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmuksat:

- Loppukatselmus

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

- Vastaavan työnjohtajan (MRL 122 §)

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Selvitys purkamisjätteen käsittelystä
- Purkutyösuunnitelma

Toimenpide on tämän rakennusluvan perusteella saatettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, ellei toimenpidettä ole suoritettu määräajassa.

Hakijan on ennen putkien ja johtojen purkamista oltava yhteydessä asianomaisiin laitoksiin ja sovittava purkamiseen liittyvistä toimista sekä tilattava tarvittaessa putki- ja johtolaitteiden näyttö. Purettavat putket ja johdot on purettava runkolinjan liitoskohtaan saakka. Kaupungin katualueelle ja yleiselle alueelle on haettava kaivulupa Kuntatekniikan kunnossapitoyksikön kunnossapitomestarilta (Veli Keski-Kohtamäki, p. 09-5056 391)

Rakennusvalvontatoimisto ilmoittaa purkamislupapäätöksestä alueelliselle ympäristökeskukselle.
Purkamistyötä ei saa aloittaa ennen purkamislupapäätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.