



KAAVOITTAJAN LAUSUNTO PURKAMISLUVASTA, MÄNTYMÄENTIE 12 (4-54-7)

Kauniaisten rakennustarkastaja on pyytänyt maankäyttöyksiköltä lausuntoa purkamisluvasta, joka koskee asuinrakennusten purkamislupaa kiinteistöllä 4-54-7, osoitteessa Mäntymäentie 12.

Hakemuksen mukaisen tontin (4-54-7) asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1716 m². Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 343 m². 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. Maankäyttöpäällikkö on myöntänyt 23.9.2016 poikkeamis päätöksen asuntojen yhteen kytkemiselvöityksestä ehdolla, että tontilla olevalle rakennukselle myönnetään purkamislupa. Ympäröivälle alueelle on toteutunut asuinpientaloja asemakaavan mukaisesti.

Hakemuksen mukainen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1922 ja sen kerrosala on 165 k-m². Rakennusta on kuvattu vuonna 2005 laaditussa Kauniaisten rakennusinventoinnissa seuraavasti: "Kauniaisten vanhempaa rakennuskantaa edustava huvila, jota on vuosien varrella laajennettu ja kunnostettu ilmeisesti useampaan otteeseen. Kohde tuo kerroksellisuutta alueelle ja sillä on paikallishistoriallinen merkitys." 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 suojelustatus ylittyisi.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausuu ko. alueella voimassa olevasta asemakaavasta, että sen ajankäyttö saattaa olla rakennussuojelun kannalta vanhentunut. Asemakaavan ajankäytön 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 ajankäytön arviointia (ns. erityinen arviointi) koskevaa säädöstä ei siten sovelleta purkamislupien yhteydessä. Tulkinta on vahvistettu Kuntaliitosta. Näin ollen asemakaavan ajankäytön 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