

---

## Rakennuslupa 2023-41

### Rakennuspaikka

235-4-49-11  
Pinta-ala 5833.0

Asematie 20  
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Y
Kaavanmukainen rakennusoikeus	2167.0 k-m <sup>2</sup>
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m <sup>2</sup>
Kerrosalat:	
Rakennettu	1564.0 k-m <sup>2</sup>
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m <sup>2</sup>
Vireillä	0.0 k-m <sup>2</sup>

### Hakija

Rakennuspaikan haltija

### Toimenpide

Käyttötarkoituksen muutos

Haetaan lupaa rakennuksen 1. kerroksen ja piha-alueiden osittaisille käytölle kolmen (3) aikuisen ja kahdentoista (12) lapsen perhepäiväkotitoimintaan. Ilmanvaihdon poistoa parannetaan asentamalla kyseisiin tiloihin koneellinen poisto ja lämmön talteenotto.

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

### Lausunnot

Terveystarkastaja, Espoo	13.09.2023	Mahdollistava
Pelastuslaitos	15.09.2023	Ehdollinen
Kaavoittaja	31.10.2023	Puoltava

### Hakemuksen liitteet

Asemapiirros  
Leikkauspiirustus  
Pohjapiirustus 1. kerros  
Pohjapiirustus 2. kerros  
Terveystarkastajan tarkastuskertomus  
Poistumistiesuunnitelma  
Naapurin kuuleminen  
Pihasuunnitelma  
esteettömyysselvitys  
Kuntotarkastusraportti  
Terveystarkastajan lausunto

Pelastuslaitos lausunto  
Kaavoittajan lausunto

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.  
Tontilla on maanomistajan aloitteesta asemakaavamuutos vireillä.  
Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä kesällä 2020. Kaavaehdotuksessa kyseinen rakennus on osoitettu osaksi asuinrakennusten korttelialuetta. Kyseisessä kaavassa rakennukselle on esitetty myös suojelumääräystä.  
Vaikka nyt haettu käyttötarkoitus ei täysin vastaa valmisteilla olevan kaavan käyttötarkoitusta, on rakennuksen huollon ja kunnossapidon kannalta ehdottoman tärkeää, että rakennukselle on löytynyt käyttöä.

Osa rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta säilyy asuntona ja rakennuksen toinen kerros säilyy kokonaan kokoontumistilana.  
Kokoontumistila on erotettu rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta portaan alapuolelle rakennetulla seinäkkeellä. Kokoontumistilan käyttö rajoittuu päivähoitotoiminnan ulkopuolelle jäävään kellonaikaan.

Rakennuksen laajuustiedot eivät muutu.  
Ryhmäpäivähoito on toiminut tiloissa viiden vuoden tilapäisellä luvalla (R58-2014). Luvan umpeuduttua toimintaa halutaan tiloissa jatkaa.  
Tilapäistä lupaa ei voida viiden vuoden jälkeen jatkaa, eikä uutta tilapäistä lupaa voida myöntää.  
Nyt haetaan pysyvää lupaa toiminnan jatkamiselle.

Naapureita hankkeessa on kuultu viranomaisen toimesta.  
Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeelle.

Hankkeessa ei tehdä sen tyyppisiä muutoksia, jotka vaikuttaisivat kaupunkikuvaan tai laajuustietoihin.

Rakennuksen kuntotutkimuksessa on havaittu puutteita, kyseiset puutteet tulee korjata, jotta taataan rakennuksen suojele ja säilyttämisen mahdollisuudet myös tulevaisuudessa.

Suunnittelija on esittänyt, että esteettömyyttä parannetaan rakentamalla esteetön sisäänkäynti. Rakennuksen saniteettitilat eivät täytä esteettömyysvaatimuksia. Vähintään yhden wc tilan tulee toimia siten, että liikuntaesteisen on mahdollista käyttää tilaa.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä sanotaan pykälässä 7 mm. seuraavaa:  
Korjausrakentaminen, muutostyö ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutos  
Rakennuksen ääneneristystä, melun- ja värinäntorjuntaa, ääniolosuhteita sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita ei saa rakennuksen korjaus- tai muutostyössä heikentää.  
Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa rakennuksen ääneneristys, melun- ja värinäntorjunta ja ääniolosuhteet sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjunta ja

ääniolosuhteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääniympäristöstä ei aiheudu asukkaille haittaa.

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta 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  
IV-työnjohtaja

### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Ilmanvaihtosuunnitelmat  
Pintavesien ohjaussuunnitelma

### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:**

Loppukatselmus Kaikkiin rakennuksiin

### **Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Rakennus kuuluu osana Kauniaisten kaupungin rakennusinventointia.

Rakennusinventoinnissa sanotaan mm. seuraavaa:

Rakennuksen historiallinen merkitys Kauniaisissa on erittäin suuri ja sillä on myös arvoa rakennusteknisesti kokeilevan rakennustavan vuoksi. Ympäristöllinen arvo on myös merkittävä, onhan rakennus toiminut paikallisena maamerkinä kohta sata vuotta.

Rakennuksessa toimii päiväkotijonka periaatteena on viettää mahdollisimman paljon aikaa ulkona.

Leikkipihaan melutaso ei täytä tämän päivän määräyksiä.

Leikkipihaa tulee rajata aidoin ja istutuksin siten että pihan äänitaso saadaan vastaamaan vähintään lähelle määräyksiä.

Suunnitelmat hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen niiden toteuttamista.

Rakennuksen kuntotutkimuksessa on havaittu puutteita, kyseiset puutteet tulee korjata, jotta taataan rakennuksen suojelu ja säilyttämisen mahdollisuudet myös tulevaisuudessa.

Invaluisikan suunnitelmat tulee hyväksyttävä erikseen rakennusvalvonnalla ennen suunnitelmien toteuttamista. Luiska tulee olla huolellisesti rakennuksen arkkitehtuurin suunniteltu.

Wc-tila tulee muuttaa siten, että myös liikuntarajoitteinen voi toimia tilassa.

Maankäyttö ja rakennuslaki § 166 edellyttää, että rakennus tulee pitää kunnossa.

---

Lain pykälässä on säädetty erityisiä veloitteita suojellun rakennuksen suojelemiseksi.

Kyseinen rakennus ei ole kaavalla suojeltu, mutta se on kaavoituksessa suojeltavien rakennusten listalla.

Kuntotutkimuksessa esitetyt viat tulee korjata.

Sisäpuoliset korjaukset tulee tehdä ennen käyttöönottoa ja ulkopuoliset (vedenohjousjärjestelmän ja sokkelin korjaus) ennen loppukatselmusta.

Ilmanvaihdon toimivuus koko rakennuksessa tulee varmistaa mittauksin.

Rakenteiden tiiveys tulee varmentaa mittauksin ennen suunnitelmien toteuttamista ja mahdollisesti ennen käyttöönottoa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa esitetyt ehdot tulee ottaa huomioon toteutuksessa.

Kohteessa on tehtävä erityinen palotarkastus ennen tilojen käyttöönottoa Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen toimesta.

Käyttöönottokatselmuksessa tulee olla esittää kyseisestä tarkastuksesta pöytäkirja.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa (MRL 150 §).

Käyttöönottokatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta.

---

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.

---

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Lisätietoja tästä päätöksestä antaa johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg [sirkka.lamberg@kauniainen.fi](mailto:sirkka.lamberg@kauniainen.fi)

## 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 rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän 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	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Tuomioistuimet-talo	Puh.	029 56 42000
Kirjaamo	Faksi:	029 56 42079
Sörnäistenkatu 1	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00580 HELSINKI		

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

### 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.

### Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite (esim. sähköpostiosoite), johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdys- henkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 §).

### Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) 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 (270 euroa 1.1.2022 alkaen (asetus 1122/2021)).

### Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 29.11.2023

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen:

Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

23.11.2023

  
Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta