

**Rakentamislupa 235-2025-9****Rakennuspaikka**

235-7-93-1

Pohjoinen Heikelintie 12

02700 KAUNIAINEN

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Lisärakennusoikeus

Asemakaava

AO Erillispientalojen korttelialue.

770.0 k-m<sup>2</sup>60.0 k-m<sup>2</sup>

+ 770.0

Kerrosalat:

Rakennettu

526.0 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**

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen  
Rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan päiväkodista yksiasuntoiseksi  
asuinrakennukseksi. Osa rakennusta puretaan ja rakennuksessa tehdään  
palauttavia julkisivujen muutostoimenpiteitä.

Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt ennen luvan lainvoimaisuutta.

Pääsuunnittelun osalta vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Muutos, Paloluokka P3

**Suunnittelijat**

Vastuualue

Pääsuunnittelija

Vastuuhenkilö

Aarnio Minna Katriina

Vaativuus

Vaativa

Rakennussuunnittelija

Aarnio Minna Katriina

Vaativa

**Lausunnot**

K-U maakuntamuseo

Kaavoittaja-Naapuri

Puoltava

Puoltava

### Lisäselvitykset ja poikkeamat

Hanke poikkeaa kaavasta rakennusruudun ylityksen ja kerrosalaylityksen osalta. Asia on käsitelty poikkeamispäätöksellä. Kyseinen poikkeamispäätös ei ole lainvoimainen.

Rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan päiväkodista yksiasuntoiseksi asuinrakennukseksi. Osa rakennusta puretaan. Rakennus on suojeltu kaavalla merkinnällä sr-1. Suojelumerkinnän rakennusruutu ei ulotu nyt purettavaan rakennuksen osan alueelle, joten voidaan katsoa, että muutos on suojelumääräyksen mukainen. Kaava on hyväksytty v.2019. Kaavoittaja ei ole nähnyt estettä luvan myöntämiselle.

Nyt käsitellään lupa rakennuksen osittaisesta purkamisesta ja käyttötarkoituksen muutoksesta. Rakennus on toiminut päiväkotina ja nyt rakennuksen käyttötarkoitukselle haetaan muutosta siten, että rakennuksen käyttö palautetaan asumiseen.

Asuinrakennuskäyttöön palautettavasta entisestä päiväkotirakennuksesta puretaan suurin osa 1940-luvulla rakennettua laajennusta, jolloin rakennuksen koko pienenee lähes puolella. Enne rakennuksen käyttöönottoa tulee arvioida muutoslupatarve sisätilojen muutostarpeiden johdosta. Koska rakennuksen käyttö ei muutu riskillisemmäksi voidaan käyttötarkoituksen muutos luvittaa ennen kyseisen tarkastelun tekemistä.

Julkisivut palautetaan takaisin lähemmäs rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria ja pääjulkisivuun palautetaan alkuperäinen räystään profiili.

Kulttuurihistoriallisista ja rakenneteknisistä syistä pieni osa 1940-luvun rakennuskerrostumaa jätetään muistuttamaan rakennuksen pitkästä koulu- ja päiväkotivaiheesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta luonnosvaiheessa. Luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmat eivät ole muuttuneet.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

### Hakemuksen liitteet

Asemapiirros  
Pohjapiirustus 1. ja 2. kerros  
ARK2 Julkisivut  
Museoviranomaisen lausunto  
Pöytäkirjaote kaupunkikuvatoimikunnan 21.1.2025 kokouksesta  
Naapurin kuuleminen

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakentamisluvan ja aloitusoikeuden sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyin määräyksin.

-----  
Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.  
-----

## Lupamääräykset

### **Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:**

Vastaava työnjohtaja

### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava Lupapisteeseen ja pyydättäessä esitettävä rakennusviranomaiselle:**

Selvitys purkujätteiden käsittelystä

Mahdollinen haitta-aineselvitys

Työmaasuunnitelma

Purkutyösuunnitelma

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

Loppukatselmus

Lupaan

Rakentamislupa on lainvoimainen vasta kun haettu poikkeamispäätös on hyväksytty ja se on saanut lainvoiman ja kun rakennusluvan R9-2025 valitusaika on umpeutunut.

Hakija on hakenut aloituslupaa ennen luvan lainvoimaisuutta. Työt voidaan aloittaa, kun myönteinen poikkeamispäätös on saanut lainvoimaisuuden.

Ennen luvan toteutuksen aloittamista:

Hakijan on asetettava  $42 \text{ €/brm}^2 \times 191 \text{ brm}^2 = 8022$  euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Kyseinen lupa koskee rakennuksenkäyttötarkoituksen ja julkisivumuutosta sekä rakennuksen osan purkua, sisätilojen muutosten osalta lupatarve tulee arvioida erikseen.

Lopullinen väritys hyväksytään ennen toteutusta. Kaikkien tontin rakennusten väritys tarkastellaan samanaikaisesti tontilla pidettävässä värikatselmuksessa.

Uuden päätyjulkisivun materiaalien ja yksityiskohtien tulee noudattaa olemassa olevan rakennuksen materiaaleja ja yksityiskohtia.

Värityksestä tulee laatia kiinteistökohtainen suunnitelma, jossa arvioidaan väritystä kahden uudisrakennushankkeen kanssa yhdessä siten, että värityksestä tulee kiinteistön osalta yhtenäinen ja jossa otetaan myös huomioon ympäristöön soveltuminen. Kyseinen suunnitelma hyväksytetään rakennusvalvonnalla erikseen, paikalla pidettävässä värikatselmuksessa.

Purkutöiden yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat tulee kierrättää mahdollisuuksien mukaan tai toimittaa kierrätettäviksi. Rakentamisessa ja purkamisessa tulee pyrkiä siihen, että jätettä toimenpiteessä syntyy mahdollisimman vähän.

Jätteiden käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia lakeja ja määräyksiä (jätelaki,

valvova viranomainen jätelain osalta on kaupungin ympäristöviranomaisen).

Purkamisen tai rakentamisen yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita. Puiden kaadosta on otettava yhteyttä Kauniaisten kaupungin kunnossapitopuutarhuriin. Puiden suojaus, niin tontilla, kuin tontin ulkopuolella, tulee ottaa huomioon koko rakennustyön aikana. Puiden suojauksesta löytyy ohjeistus Kauniaisten kaupunginnettisivuilta, tai ohjeistusta voi pyytää kunnossapitopuutarhurilta tai esim. aloituskokouksen yhteydessä rakennusvalvonnasta.

Työmaa-alue on tarvittaessa aidattava.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle viimeistään ennen varsinaisen työn aloittamista.

Aloituskokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustaja, pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

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 työmaanulkopuolelle on kuormien oltava peitetyjä tai kasteltuja ([www.kauniainen.fi/ysmaaraykset](http://www.kauniainen.fi/ysmaaraykset)).

### Toimivallan peruste

Kauniaisten kaupungin hallintosääntö § 23 (KV 16.9.2024 § 38, päivitetty 11.11.2024 § 49)

Rakennusvaliokunnan rakennusvalvonnan viranhaltijoille delegeoiman toimivallan tarkistaminen 1.1.2025 alkaen, Rakv 11.12.2024 § 51.

### Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki sekä sen nojalla annetut säännökset ja määräykset

### Päätöksen tekijä

Rakennusvaliokunta

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

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

**Nähtävilläolopaikka**

[www.kauniainen.fi](http://www.kauniainen.fi)

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakuohje päätöksen liitteenä

---

## VALITUSOSOITUS

### Hallintovalitus rakentamislupaa koskevaan päätökseen

Valitusoikeus **rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä**, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella. (Rakentamislaki 179 §)

Valitusoikeus **rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä**, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia. (Rakentamislaki 180 §).

### Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

|                           |                        |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Helsingin hallinto-oikeus | Sähköposti:            | helsinki.hao@oikeus.fi |
| Kirjaamo                  | Puh.                   | 029 56 42069           |
| Radanrakentajantie 5      | Faksi:                 | 029 56 42079           |
| 00520 HELSINKI            | Kirjaamon aukioloaika: | klo 8.00–16.15         |

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 tiedoksisaannista ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen 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 yhdyshenkilöä 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, joka on 310 euroa 1.1.2025 alkaen (asetus 1020/2024).

**Tiedoksianto**

Julkisen kuulutuksen

julkaisupäivä:

10.6.2025

Pöytäkirjanote:

☐

lähetetty tiedoksi postitse

☐

lähetetty tiedoksi sähköpostitse

☐

luovutettu asianosaiselle

☒

muulla tavoin, miten Lupapiste.fi -palvelun kautta

Kauniaisissa

6.6.2025

Merja Pursiainen

assistentti, rakennusvalvonta