

Rakentamislupa 235-2026-8**Rakennuspaikka**

235-6-89-1

Vanha Turuntie 12-14

02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava	
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	YO-1	
Kaavanmukainen rakennusoikeus	11000.	k-m ²
	0	
Lisärakennusoikeus	0.0	k-m ²
Kerrosalat:		
Rakennettu	7420.0	k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0	k-m ²
Vireillä	0.0	k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen Työväen Akatemian opetustilarakennuksen käyttötarkoitus muutetaan vanhusten palveluasumiseen. Rakennuksesta osa puretaan ja sitä laajennetaan vähäisesti lisäksi julkisivuissa sekä sisätiloissa tehdään muutoksia.

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Lausunnot

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija	12.02.2026	Mahdollistava
Vammaisneuvoston sihteeri	12.02.2026	Mahdollistava
Vanhusneuvoston sihteeri	12.02.2026	Mahdollistava
Maanomistaja, kaavoittaja	04.03.2026	Mahdollistava
Terveystarkastaja, Espoo	11.02.2026	Ehdollinen
Tieliittymä	12.02.2026	Mahdollistava
LUPel.l	12.03.2026	Ehdollinen

Lisäselvitykset ja poikkeamat

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle on lainvoimainen poikkeamispäätös. Hanke on muilta osin kaavanmukainen. Alueella on käynnistetty kaavoitus, jossa huomioidaan kyseinen rakentaminen.

Kyseistä rakennusta ei ole suojeltu kaavalla, mutta alue kuuluu osana Kauniaisten rakennusinventointiin.

Suunniteltu uusi palveluasumisen yksikkö tuo 32 uutta ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkaa Kauniaisiin. Suunnitelmissa uusitaan rakennuksen talotekniikka ja rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan muun muassa uusimalla ikkunat ja asentamalla vesikatolle aurinkokeräimet. Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan mm. asentamalla rakennukseen sprinklerijärjestelmä.

Suunnitelmassa puretaan rakennuksen osa, joka olisi vaatinut mittavia korjaustoimenpiteitä, ja joka tilallisesti ei olisi toiminut hoivakodin tilasuunnittelussa. Rakennusta laajennetaan olemassa olevien katosten alle ja nykyinen korkea teräslasiseinä korvataan uudella slammatulla seinällä. Muutoksessa avataan joitain uusia ikkunoita ja joiltain osin keltatiilinen julkisivu slammataan. Lapekattoja uusitaan lukkopeltikatoilla. Kantaviin rakenteisiin tehdään vähäisiä muutoksia ja yksi kolmesta IV-konehuoneesta puretaan. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu vanhan olemassa olevan tieliittymän kautta.

Vanhan rakennuksen väestösuojapaikat sijaitsevat tontilla olevassa rakennuksessa.

Rakennuksen pinta-ala pienenee 744 m² joten väestösuojapaikkojen tarve vähenee aiemmasta, joten väestösuojan lisärakentamiselle ei ole tarvetta.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti.

Museo on lausunut hankkeesta mm. seuraavaa: Museon näkökulmasta sisäpihan suunnittelussa tulee huomioida alueen ympäristö ja pyrkiä säilyttämään sisäpihan ominaispiirteitä.

Asia on huomioitu suunnittelussa.

Kaavoittaja ei näe kaavallista estettä kyseisen hankkeen toteutukselle.

Naapurit ovat huomauttaneet hankkeessa toisesta tieliittymästä ja sen vaikutuksista tieturvallisuuteen. Lisäksi naapurit ovat huomauttaneet paikoitusalueen sijoittamisesta ja vaikutuksista.

Hakija on muuttanut suunnitelmaa siten, että ajo rakennuspaikalle tapahtuu olemassa olevan tieyhteyden kautta.

Luvassa on edellytetty, että tienpuoli tontista toteutetaan vehreänä.

Ympäristöterveys on antanut hankkeesta lausunnon, lausunto liitemateriaalina. Suunnittelija on antanut vastineensa lausuntoon.

Vanhus ja vammaisneuvosto on antanut lausunnon hankkeesta, lausunnot liitemateriaalina.

Suunnittelija on antanut vastineensa lausuntoihin.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Leikkaus A-A ja B-B
Pohjapiirustus 1. kerros
Pohjapiirustus 2. kerros
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus vesikatto

Julkisivu pohjoiseen
Julkisivu etelään
Julkisivu itään
Julkisivu länteen
Väritetty julkisivu länteen
Hankekuvaus
Pöytäkirjaote kaupunkikuvatoimikunnan kokouksesta
Kulttuuriympäristöselvitys
Selvitys rakennuksen kunnosta
Sisäilmatutkitus, Aivoriini 21.8.2023
Sisäilmatutkitus, Aivoriini 20.9.2023
Radon mittaus
Haitta-aineselvitys
Energiaselvitys
Naapurin kuuleminen
Kaupunkikuvat-Lausunto
Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
Paloturvallisuussuunnitelman selvitysosa
Puustokatselmuksen muistio
Poikkeamispäätös
Vastine ympäristöterveyden lausuntoon
Suunnittelijan vastineet vanhus ja vammaisneuvoston lausuntoihin
Naapurin huomautus
Naapurin huomautus
Naapurin huomautus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
Purkutöiden työnjohtaja

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

Sprinklerisuunnitelmat
Jäteselvitys
Turvallisuusselvitys
Pelastustiesuunnitelma
Savunpoistosuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Johtokartat
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat

Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Istutussuunnitelma
Työmaasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous	Lupa
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa
Eriytynen palotarkastus	Lupa

Suunnittelijan tulee hyväksyttävä rakennusviranomaisella lopullinen värytysuunnitelma työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Kyseinen katselusaika tulee varata hyvissä ajoin ennen kyseisen työn toteuttamista ja kaupunkikuvatoimikunnalle tulee varata mahdollisuus osallistua katselmukseen.

Sprinklerisuunnittelijan tulee toimittaa sprinklerin suunnitteluperusteet pelastuslaitokselle ja rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloitusta.

Rakentamisessa tulee toteuttaa pelastuslaitoksen edellyttämät toimenpiteet: Hankkeessa tulee tehdä viranomaisverkon tarvekartoitus (Virve 1&2) ennen aloituskokousta.

Pelastuslaitoksen putkilukko tulee asentaa paloilmoitinlaitteelle johtavan oven läheisyyteen

Hoitolaitoksen paloilmoin on eriytettävä Työväen akatemian paloilmoinlaitteistosta (hoitolaitokselle mm. oma ilmoituksensiirtosopimus).

Paloilmoitinlaitteen elinkaarikirjan / sammutuslaitteiston suunnitteluperusteiden esittely tulee tehdä paloteknisen suunnittelijan toimesta pelastusviranomaiselle ennen niiden asennustyön aloittamista

Ennen aloituskokousta rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee laatia ja esittää rakennusvalvonnalle alustava selvitys/suunnitelma purettavista rakennusjätteistä ja niiden käsittelystä. Kyseistä selvitystä tulee tarkentaa rakentamisen yhteydessä lain edellyttämällä tavalla siten, että lopullinen selvitys on laadittu ennen loppukatselmuksen pitämistä.

Akatemiantien puolelle tulee istuttaa puita ja pensaita kaadettavien puiden ja poistettavien pensaiden tilalle, siten että tienäkymä kyseiseen suuntaan säilyy vehreänä.

Istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa hyvissä ajoin ennen sen toteuttamista.

Terveystarkastajan vammais- ja vanhusneuvoston vaatimukset tulee huomioida mm. tila- ja kalustesuunnittelussa. Mahdolliset päivitykset tulee tehdä suunnitelmiin ennen toteutusta.

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittäväillä suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ja nettisivuilla olevan ohjeistuksen mukaisesti.

Puustokatselmusmuistio tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä.

Rakennusluvan yhteydessä annetaan lupa kaataa vain ne puut mitkä on välttämätöntä rakennusluvan toteutuksen kannalta.
Puu- ja pensasistutukset tulee toteuttaa hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

Hulevesisuunnitelmassa tulee varmistaa, ettei hulevesiä ohjaudu naapuritontin puolelle, eikä katualueelle riittävin maanpinnankallistuksin ja rajan lähelle sijoittuvin viemärijärjestelmin.
Hulevedet tulee imeyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan, mutta vähintään imeytysjärjestelmän ylivuotovedet on ohjattava lain mukaisesti hulevesiviemäriverkostoon.

Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia, että myös portaat, lasirakenteet ja lasikaiteet sekä kattoturvatuotteet toteutetaan määräysten mukaisesti.

HSY:n lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä työmaasuunnitelma työmaan järjestelyistä. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Ennen aloituskokousta on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, joka on pyydettyä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksat. Rakennuskatselmus voidaan jakaa aloituskokouksessa pohja-, perustus- ja runkokatselmukseksi tai jättää joku luvassa määrätty katselmus erityisestä syystä tarpeettomana pitämättä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön / rakennustyön valmistelevien töiden aloittamista.

Aloituskokouksessa tulee olla läsnä vähintään rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Sijaintikatselmus katsotaan pidetyksi, kun maankäytöstä on toimitettu mittauspöytäkirja rakennusvalvontaan ja Lupapisteeseen ja rakennustarkastaja on kuitannut mahdolliset mittapoikkeamat vähäisiksi ja rakennusaikaisina muutoksina hyväksyttäväksi.

Jos rakennustarkastaja ei katso, että mittapoikkeamat ovat vähäisiä ja asiassa joudutaan antamaan määräyksiä, tulee vastaavan työnjohtajan sopia sijaintikatselmuksen pitämisestä rakennustarkastajan kanssa viivytyksettä.

Jos rakennustyöt vaativat tontin ulkopuolisten alueiden käyttöä, on kyseisten alueiden omistajien kanssa sovittava niiden käytöstä.
Esim. Kauniainen kaupungin (tie ja puisto) alueiden käyttö vaatii sijoituslupaa. Sijoituslupaa tulee hakea erikseen Lupapiste järjestelmän kautta. Kyseisessä luvassa sovitaan mm. liikennejärjestelyistä. Sijoitusluvan myöntää kuntatekniikka. Tietoa sijoituslupakäytännöistä nettisivuilla:
<https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunki-rakentaa/sijoitus-kaivuu-ja-tilapaiset-liikennejarjestelyluvut/>

Luvan saajan/urakoitsijan tulee varautua mm. töiden yhteydessä mahdollisesti esiintyvien pölyhaittojen ehkäisemiseen esimerkiksi kastelemalla. Kuljetettaessa pölyviä kuormia työmaanulkopuolelle on kuormien oltava peitetyjä tai kasteltuja (www.kauniainen.fi/ysmaaraykset).

Mm. maalämpökaivojen poraamisessa ja työmaavesien osalta tulee noudattaa ympäristöviranomaisen antamaa ohjeistusta, ohjeistus löytyy kaupungin nettisivuilta: <https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/maarayksia-ohjeita-ja-lomakkeita/>

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen mukaisesti. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydettyä katselmuksien yhteydessä.

Sammutuslaitteistolle tulee suorittaa käyttöönottotarkastus ennen erityistä palotarkastusta virallisen tarkastuslaitoksen toimesta. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus (ns. erityinen palotarkastus). Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

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

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän Rakentamislain § 122 mukaista ilmoitusta.

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.

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

Nähtävilläolopaikka

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, työntekoon 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 oikaisuvaatimusajan 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 kohdista 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: 1.4.2026

- Pöytäkirjanote: lähetetty tiedoksi postitse
 lähetetty tiedoksi sähköpostitse
 luovutettu asianosaiselle
 muulla tavoin, miten Lupapiste.fi:n kautta

Kauniaisissa 26.3.2026 
Merja Purslainen
assistentti, rakennusvalvonta