

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-m²60.0 k-m²

+ 770.0

Kerrosalat:

Rakennettu

526.0 k-m²

Vertailu (US250 mm)

0.0 k-m²

Vireillä

0.0 k-m²**Hakija**

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Muu korjaus- ja muutostyö

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

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 pitkää 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

Esittelijän päätösehdotus

Rakennusvaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyn ehdoin.

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

Vastaava työnjohtaja

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

Selvitys purkujätteen käsittelystä

Mahdollinen haitta-aineselvitys

Työmaasuunnitelma

Purkutyösuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Loppukatselmus

Lupa

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.

Jätteen käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia lakeja ja määräyksiä (jätelaki, valvova viranomainen jätelain osalta on kaupungin ympäristöviranomainen).

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 (MRL 121 §, MRA 74 §).

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).