

**Rakennuslupa 235-2025-35****Rakennuspaikka**

235-5-77-2

Kasavuorentie 1

02700 KAUNIAINEN

|                                |            |                  |
|--------------------------------|------------|------------------|
| Kaava                          | Asemakaava |                  |
| Kaavanmukainen käyttötarkoitus | YO         |                  |
| Kaavanmukainen rakennusoikeus  | 10000.0    | k-m <sup>2</sup> |
| Lisärakennusoikeus             | 0.0        | k-m <sup>2</sup> |
| Kerrosalat:                    |            |                  |
| Rakennettu                     | 8475.0     | k-m <sup>2</sup> |
| Vertailu (US250 mm)            | 0.0        | k-m <sup>2</sup> |
| Vireillä                       | 64.0       | k-m <sup>2</sup> |

**Hakija**

Rakennuspaikan haltija

**Toimenpide**

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen  
Puretaan kaksi osaa olemassa olevasta koulurakennuksesta. Rakennetaan kaksi laajennusosaa osa A ja osa E.

Uusitaan vanhan rakennuksen julkisivu ja lämmöneristys. Uusimpien olemassa olevien laajennusosien julkisivuja ei uusita.

Edellä esitetyn lisäksi muutetaan pihajärjestelyt toimivammiksi. Pihalle rakennettavat rakentamislupia vaativat rakenteet (katokset) luvitetaan ja rakennetaan myöhemmin.

Laajennus/muutos:

|   | Luvan rakennus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|---|----------------|-------------|-----------|----------|
| 1 | 101608462A     | 4782.0      | 3945.0    | 15880.0  |

Pääsuunnittelun osalta vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Liike-, toimisto-, o, Paloluokka P1

**Lausunnot**

|                           |            |               |
|---------------------------|------------|---------------|
| Terveystarkastaja, Espoo  | 20.08.2025 | Mahdollistava |
| Tieliittymä               | 13.08.2025 | Mahdollistava |
| Vammaisneuvosto           | 06.08.2025 | Mahdollistava |
| Maanomistaja, kaavoittaja | 15.08.2025 | Mahdollistava |
| Pelastuslaitos            | 12.09.2025 | Mahdollistava |
| Vanhusneuvosto            | 27.08.2025 | Mahdollistava |

**Lisäselvitykset ja poikkeamat**

Hanke on kaavanmukainen.

Hankkeessa on pyydetty lausuntoja mm. Kuntatekniikalta (tieliittymä), Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, terveysviranomaiselta, vammais- ja vanhusneuvostolta sekä kaavoittajalta.

Suunnittelija on antanut vastineen lausunnossa esitettyihin huomautuksiin.

Hankkeessa on tehty muutoksia ja tarkennuksia suunnittelijan vastineen mukaisesti. Suunnittelijan vastine luvan liitemateriaalina.

Lausunnot ja niihin annetut vastineet on otettu huomioon lupakäsittelyssä ja lupa on myönnettävissä esitetyn mukaisesti.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta kokouksessaan 12.8.2025: Autopaikkojen riittävyys tulee tutkia siten, että myös puiston käyttö otetaan laskelmissa huomioon.

Toimikunta toivoo, että nykyinen seinällä oleva taideteos voidaan säilyttää.

Julkisivujen todelliset värimallit tulee esitellä kaupunkikuvatoimikunnalle.

Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että vihreä väri piristää ja keventää julkisivuja.

Kokouksessa toivottiin, että myös sisätilojen ilmeessä, materiaaleissa ja väriyksessä huomioidaan käyttäjäryhmät.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta kokouksessaan 7.10.2025:

Kaupunkikuvatoimikunta toteaa, että esitetyillä värimalleilla hanke voidaan viedä luvitukseen, mutta toteutettavat värimallit tulee hyväksyttää vielä urakoitsijan valinnan jälkeen työmaalla pidettävässä värimallikatselmuksessa. Värimallit tulee tuolloin esittää isompina esim. A4 kokoisina.

Suunnittelija on vastineessaan kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon todennut seuraavaa:

Lähialueen virkistystarkoituksiin on olemassa yleinen LP pysäköintialue

Kasavuorentien varrella. Taideteos tullaan säilyttämään. Mallit toimitettu

rakennusvalvontaan viikolla 37. Käyttäjäryhmät huomioidaan materiaaleissa ja sisäväriytyssuunnitelmissa.

**Hakemuksen liitteet**

Asemapiirros

Pohjapiirustus 1.kerros, lohko A

Pohjapiirustus: Pohjapiirustus 1.kerros, lohkot B,C ja D

Pohjapiirustus kellari, lohko E

Pohjapiirustus 1.kerros, lohko E

Pohjapiirustus 2.kerros, lohko E

Pohjapiirustus ullakko, lohko E  
Leikkaukset A-A ja B-B  
Leikkauspiirustus: Leikkaukset C-C ja D-D  
Julkisivupiirustus koiliseen  
Julkisivupiirustus: Julkisivut kaakkoon  
Julkisivupiirustus: Julkisivut lounaaseen  
Julkisivupiirustus: Julkisivut luoteeseen  
Julkisivupiirustus: Julkisivut atriumpiha  
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Kuntotarkastusselvitys  
Liikkumis- ja esteettömyys selvitys  
Väestösuojalaskelma  
Hankeselvitys tai -suunnitelma  
Energiaselvitys: Energiaselvitys  
Paloturvallisuussuunnitelma  
purkupiirustus  
Lausunto: Tieliittymä  
Lausunto: Maanomistaja, kaavoittaja  
Lausunto: Terveystarkastaja, Espoo  
Puusotokatselmusmuistio  
Lausunto: Länsi Uudenmaan Pelastuslaitos  
Lausunto: Vanhusneuvosto  
Lausunto: Vammaisneuvosto  
Suunnittelijan vastine lausuntoihin

### Esittelijän päätösehdotus

Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyin ehdoin.

### Lupamääräykset

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

Vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

Haitta-aineselvitys, teetettävä ennen purkutöiden aloittamista ja haitta-aineet on otettava huomioon purun toteutuksessa  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Rakennesuunnitelmat  
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat  
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat  
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat  
Salaojasuunnitelmat  
Työmaasuunnitelma  
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydettyä yllä olevat suunnitelmansa rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta ja huolehdittava siitä, että kaikista esitetyistä

suunnitelmista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta, viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista on varmistuttava että suunnitelmat on päivitetty toteutuksen mukaisiksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Aloituskokous        | Lupa                  |
| Paikan merkitseminen | Kaikkiin rakennuksiin |
| Sijaintikatselmus    | Kaikkiin rakennuksiin |
| Rakennekatselmus     | Kaikkiin rakennuksiin |
| Loppukatselmus       | Lupa                  |

Toteutettavat julkisivujen värimallit tulee hyväksyttävä urakoitsijan valinnan jälkeen työmaalla pidettävässä värimallikatselmuksessa. Värimallit tulee tuolloin esittää n. A4 kokoisina. Kyseinen katselmus tulee tilata hyvissä ajoin ennen tuotteiden tilausta ja julkisivujen toteuttamista, jotta kaupunkikuvatoimikunnalla on mahdollisuus osallistua värikatselmukseen.

Rakennusosien purkujen yhteydessä tulee huomioida rakennusosien mahdollinen kierrätys tai uudelleenkäyttö. Ennen purkutyön aloittamista tulee hankkeessa tehdä haitta-aineselvitys purettavien osien osalta, haitta-aineet tulee huomioida purun yhteydessä.

Puustokatselmusmuistiossa on kohta:  
Uusien pihatoimintojen alueelta kaadettaville puille edellytetään maisematyölupaa. Maisematyölupaa tulee hakea kyseisten puiden kaadoille ja maisematyölupa tulee olla lainvoimainen ennen puiden kaatamista. Jos puiden kaadolle ei saada hyväksyntää tulee pihatoiminnot järjestellä uudestaan siten että puut säilyvät.

Puiden kaatamisessa tulee ottaa huomioon mm. lainsäädäntö lintujen pesimisajankohdasta.  
Muilta osin puut voidaan kaataa hankkeen käynnistyttyä.

Pihan rakentamisen yhteydessä on varmistettava tieliittymän näkemäalueet siten, että tieliittymä on turvallinen.

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen tulee tilata Kauniaisten maankäytöstä.  
Hakijan tulee tilata sijaintikatselmuksen mittaustilauksella maankäytöstä, ennen varsinaisen sijaintikatselmuksen pitämistä.  
Sijaintikatselmus katsotaan pidetyksi, kun maankäytöstä on toimitettu mittauspöytäkirja rakennusvalvontaan ja Lupapisteeseen ja rakennustarkastaja on kuitannut mahdolliset mittapoikkeamat vähäisiksi ja rakennusaikaisina muutoksina hyväksyttäviksi.

Ennen toimenpiteeseen ryhtymistä tulee ympäristön ääniolosuhteiden perusteella varmistaa tilojen vaatimustenmukaisuuden toteutuminen. Äänisuunnittelijan tulee esittää suunnitelmissa kriittisimmät kohdat siten, että niihin osataan kiinnittää myös toteutuksessa riittävästi huomiota.  
Ennen käyttöönottoa rakenteiden vaatimustason toteutuminen tulee varmistaa tarvittavilla mittauksilla (ääni / tiiviys). Äänisuunnittelija laatii suunnitelman mittauksen toteuttamisesta, kyseinen suunnitelma on oltava tarvittaessa esitettävissä aloituskokouksessa.

Ääniasioista vastaava suunnittelija kuittaa ennen käyttöönottoa äänitasojen luvan- ja määräysten mukaisuuden.

Paloteknisessä erityissuunnitelmassa esitetyt ratkaisut tulee huomioida suunnittelussa ja toteutuksessa.

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

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

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

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

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa.

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta.

Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydettyäessä katselmuksien yhteydessä.

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

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttöönottokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyn käyttöönottokatselmuksen pitämistä tehtävä

tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä aina käyttöönottokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia.

Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän ilmoitusta (ks. Kauniaisten rakennusvalvonnan nettisivut). Kyseinen ilmoitus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle hyvissä ajoin ennen loppukatselmusta.