

Rakentamislupa 235-2025-35**Rakennuspaikka**

235-5-77-2

Kasavuorentie 1

02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Y0
Kaavanmukainen rakennusoikeus	10000.0 k-m ²
	0
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	8475.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	64.0 k-m ²

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, terveystarkastajalta, 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 sisäväriyysuunnitelmissa.

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 koilliseen
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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunnan tekemät lupapäätökset annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella Kauniaisten kaupungin verkkosivuilla.

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 pyydettyä seuraavat katselmuks:

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 värikatselmuksen.

Rakennusosien purkujen yhteydessä tulee huomioida rakennusosien mahdollinen kierrätys tai uudelleenkäyttö.

Ennen purkutyön aloittamista tulee hankkeessa tehdä haitta-ainaselvitys purettavien osien osalta, haitta-aineet tulee huomioida purun yhteydessä.

Puustokatselmusmuistiossa on kohta:

Uusien pihatoimintojen alueelta kaadettaville puille edellytetään maisemätyölupaa. Maisemätyölupaa tulee hakea kyseisten puiden kaadoille ja maisemätyölupa 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 mittausta 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 hyväksyttäväksi.

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 mittausten 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 pyydettyä 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.

Toimivallan peruste

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

Rakennusvaliokunnan rakennusvalvonnan viranhaltijoille delegoiman 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

Nähtävilläolopaikkawww.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 erityistuuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallintovalitusajka 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 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: 29.10.2025

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

Kauniaisissa 23.10.2025 
Merja Pursiainen
asistentti, rakennusvalvonta