

Purkamislupa 235-2025-41**Rakennuspaikka**

235-8-108-2

Kylpyläntie 19-23

02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava	
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	YS	
Kaavanmukainen rakennusoikeus	19300.	k-m ²
	0	
Lisärakennusoikeus	0.0	k-m ²
Kerrosalat:		
Rakennettu	19210.0	k-m ²
Vertailu (US250 mm)	1050.0	k-m ²
Vireillä	0.0	k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen
Haetaan lupaa purkaa sairaalarakennuksesta uudempi osuus siten, että ainoastaan vanha V-osa säilytetään.
Lisäksi haetaan lupaa purkaa sairaalarakennuksen pohjoispuolelle sijoittuva pienkerrostalo (Pesularakennus).

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Rantanen Lassi	
	Johannes	
Rakennussuunnittelija	Rantanen Lassi	
	Johannes	

Lausunnot

Kaavoittaja	26.11.2025	Puoltava
Keski Uudenmaan	05.12.2025	Mahdollistava
maakuntamuseo		

Lisäselvitykset ja poikkeamat

Sairaalarakennuksen (Vanha Päärakennus) purettavan osan kerrosala on 12259 m² ja kokonaisala 16609 m².

Purettavan pienkerrostalon (pesularakennus) kerrosala on 417 m² ja kokonaisala 417 m².

Kaunialan alueen kulttuuriympäristöselvityksessä 2025 (RHS-selvitys) sanotaan mm. seuraavaa:

Alkuperäiset 1910 luvulla toteutetut Vanha päärakennus ja pesularakennus edustavat huvilakaupunginosalle ominaista pienimittakaavaista arkkitehtuuria.

Vanha Päärakennus

Alkuperäisellä kylpylärakennuksella on Kauniaisten kehittymisen kannalta paikallisesti keskeisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksella on merkittävä itsenäinen rakennustaiteellinen arvo.

Vanha pesularakennus

Rakennuksessa ei ole tässä selvityksessä tunnistettu itsenäisiä kulttuurillisia tai historiallisia arvoja.

Käytännöllisin perustein tehtyjen muutosten myötä rakennuksessa on vain vähän alkuperäisiä rakennusosia jäljellä ja myöhemmin toteutetut varastointiin ja lastaukseen liittyvät muutokset korostavat sen apurakennukselle ominaista luonnetta.

A-, B ja C laajennukset

Rakennuksessa ei ole tässä selvityksessä tunnistettu itsenäisiä kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Rakennus poikkeaa merkittävästi kooltaan, arkkitehtuuriltaan ja mittakaavaltaan huvilakaupungille ominaisesta rakentamisesta.

RHS-selvitys kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina.

Rakentamislaisissa sanotaan rakennuksen purkamisesta mm. seuraavaa:

12 § Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen:

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

55 § Rakennuksen purkamislupa:

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

56 § Purkamisluvan edellytykset

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla.

Alueella, jolla ei ole asema-, yleis- tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kyseisen kiinteistön kaava on vahvistettu 26.8.1985 eli kaava on yli 13 vuotta vanha, joten hankkeessa on edellytetty teetettäväksi RHS-selvitys. Kyseinen selvitys on esitelty mm. kaavoittajalle ja se on ollut luvan liitemateriaalina pyydettyä lausuntoa sekä Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta, että kaavoittajalta.

Kohde kuuluu osana Kauniaisten kaupungin rakennusinventointiin, inventoinnissa kohteesta sanotaan mm. seuraavaa:

Alkuperäinen päärakennus on remontoitu useampaan otteeseen ja sen sisätilat ovat hävinneet käytännöllisesti katsoen kokonaan. Sairaalaan on myös rakennettu lukuisia uudisosa, jotka eivät tyylillisesti eivätkä maisemallisesti sovi paikkaan. Kauniala on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi.

Kohteeseen liittyy myös viereinen kohde Villa Björnbo (8-253).

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on lausunnossaan kirjoittanut mm. seuraavaa: Kauniaisten huvilayhdyskuntaan liittyvä alun perin kylpylänä toiminut Kauniala on vaikuttanut merkittävästi Kauniaisten kehittymiseen. Alueen rakennuksista erityisesti vuonna 1910 valmistunut Bad Grankullan päärakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja sen säilyminen tulee taata. Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon näkökulmasta alueen kehittäminen tulisi ratkaista ensisijaisesti asemakaavamuutoksen kautta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee laatia suojelumääräykset, joilla varmistetaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja piha-alueiden sekä ympäristön säilyminen. Suojelumääräyksissä tulee myös huomioida alueen käyttöhistorian kerroksellisuus. Museo kuitenkin katsoo, että alueesta laadittu kulttuuriympäristöselvitys on riittävän kattava lupahakemuksessa purettavaksi esitettyjen rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen arvioimiseksi. Selvityksen pohjalta Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo toteaa, että rakennusten purkaminen on mahdollista, mikäli se voidaan suorittaa niin, ettei se heikennä sairaalarakennuksen säilytettävien osien kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja.

Kylpylätie 19 alueelta ei tunneta Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Hankealueeseen ei liity arkeologista potentiaalia. Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa hankkeeseen arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun osalta.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina.

Kaavoittaja on lausunnossaan kirjoittanut mm. seuraavaa:

Kaavoittaja pitää kulttuurihistorian kannalta tärkeänä että ns. vanha päärakennus on päätetty säilyttää.

Laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan vanhalla pesularakennuksella, A-, B- ja C-laajennusosilla ei ole selvityksen mukaan tunnistettu itsenäisiä kulttuurillisia tai historiallisia arvoja eivätkä rakennus tai laajennusosat ole säilyneet alkuperäisessä asussa.

Kaavoittaja puoltaa esitettyä purkuhakemusta.

Kaavoittajan lausunto kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta kokouksessaan 4.12.2025 seuraavaa:

Kaupunkikuvatoimikunta puoltaa hanketta esitetyn mukaisesti.

Edellä esitettyjen selvitysten ja lausuntojen perusteella lupa on myönnettävissä.

Naapurit on kuultu viranomaisen toimesta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Valokuvia
Asemakaavaote
Muu selvitys: RHS-selvitys
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Kaavoittajan lausunto
Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto
Naapurin kuuleminen
Kauniaisten kaupungin rakennusinventointiote
Haitta-aineselvitys

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja

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

Suojaussuunnitelma, vanhan säilytettävän rakennuksen liitoskohdan toteutuksesta, tulee toimittaa ennen aloituskokousta rakennusvalvontaan

Selvitys purkujätteen käsittelystä

Selvitys kiinteistöllä sijaitsevista putkista, kaapeleista ja johdoista

Työmaasuunnitelma, tulee toimittaa ennen aloituskokousta rakennusvalvontaan

Purkutyösuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous
Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin
Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Purkamisessa noudatettava "ympäristöministeriö

purkutyöt - opas tekijöille ja teettäjille" oppaan

kohdan 1.2 esitettyjä määräyksiä ja ohjeita.

Purkutyössä tulee noudattaa kyseisen oppaan

menettelyjä lakien ja määräysten soveltamisessa.

https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161884/YM_2019_29.pdf

Vanha rakennus tulee suojata purun jälkeen siten, että sen suojeluarvot eivät tuhoudu ja sen tekniset ominaisuudet takaavat rakennuksen säilymisen turvallisena ja terveellisenä.

Suojaussuunnitelma tulee esittää ennen aloituskokousta rakennusvalvonnalle. Lopullinen julkisivumuutos kyseisessä kohdassa voidaan esittää siinä yhteydessä, kun rakennuksen käyttötarkoitus ja tilasuunnittelu varmistuu ja se luvitetaan.

Purkutyöt tulee suorittaa siten, ettei kyseisen kiinteistön ympäristölliset arvot tuhoudu. Kyseinen asia tulee varmistaa riittävän tarkalla työmaasuunnittelulla, jossa on otettu huomioon laadittu RHS-selvitys ja siinä esitetyt ympäristöarvot. Työmaasuunnitelma tulee toimittaa ja se tulee esitellä rakennusvalvonnalle ennen aloituskokouksen pitämistä.

Purkamisluvan 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 purkutyön aikana. Puiden suojauksesta löytyy ohjeistus Kauniaisten kaupunginnettisivuilta, tai ohjeistusta voi pyytää kunnossapitopuutarhurilta tai esim. aloituskokouksen yhteydessä rakennusvalvonnasta.

Tontti tulee maisemoida purettavan rakennuksen kohdalla siten, että kyseinen tontinosa on käsitelty kuten muu tontinosa kyseisellä kiinteistöllä.

Mahdollisten purkutöiden yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat tulee kierrättää tai toimittaa kierrätettäväksi mahdollisuuksien mukaan.

Työmaa-alueella sijaitsevien johtojen, viemäreiden ja kaapeleiden sijainti on selvitettävä ennen purkutöiden aloittamista ja ne on siirrettävä tarvittaessa ja suojattava huolellisesti. Hakija on vastuussa aiheuttamastaan vahingosta em. tekniikalle. Toimenpiteitä varten on haettava tarvittavat kaivuluvat asianomaisilta laitoksilta sekä laadittava ja hyväksyttävä tarvittavat suunnitelmat.

Työmaa-alue on aidattava ja tarvittavan katualueen vuokraamisesta on sovittava kunnossapitomestarin kanssa. Katualue on pidettävä puhtaana jatkuvasti työn aikana.

Kiinteistöt tulee kytkeä irti vesijohto-, viemäri-, sähkö-, palohälytys- ja puhelinverkoista ennen purkutöiden aloittamista. Toimenpiteistä on sovittava kyseisten verkkojen toimittajien ja laitosten kanssa. Purettavat putket ja johdot on purettava runkolinjan liitoskohtaan saakka.

Purkulupapäätöksestä on ilmoitettava alueelliselle ELY-keskukselle.

Purkutöitä ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle viimeistään ennen varsinaisen purkutyön 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 peitettyjä tai kasteltuja (www.kauniainen.fi/ysmaaraykset).

Toimivallan peruste

Kauniaisten kaupungin hallintosääntö § 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

Nähtävilläolopaikka

www.kauniainen.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje päätöksen liitteenä

VALITUSOSOITUS**Hallintovalitus rakennuksen purkamislupaa koskevaan päätökseen**

Valitusoikeus 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.

Valitusoikeus on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella sekä museoviranomaisella, jos rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. (Rakentamislaki 182 §)

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>.

Hallintovalitusajankäyttö 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).

TiedoksiantoJulkisen kuulutuksen
julkaisupäivä:24.12.2025

Pöytäkirjanote:

☐

lähetetty tiedoksi postitse

☐

lähetetty tiedoksi sähköpostitse

☐

luovutettu asianosaiselle

☒

muulla tavoin, miten Lupapiste.fi:n kautta

Kauniaisissa

18.12.2025 Merja Pursiainen

assistentti, rakennusvalvonta