

Rakentamislupa 235-2026-8**Rakennuspaikka**

235-6-89-1

Vanha Turuntie 12-14

02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava	
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	YO-1	
Kaavanmukainen rakennusoikeus	11000.0	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 puretaan osa ja sitä laajennetaan toisaalle vähäisesti.

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.I	12.03.2026	Ehdollinen

Lisäselvitykset ja poikkeamat

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle on lainvoimainen poikkeamispäätös. Hanke on muilta osin kaavan mukainen. 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 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 väestönsuojapaikat sijaitsevat tontilla olevassa rakennuksessa. Rakennuksen pinta-ala pienenee 744 m² joten väestönsuojapaikkojen tarve vähenee aiemmasta.

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. Hakija on muuttanut suunnitelmaa siten, että ajo rakennuspaikalle tapahtuu olemassa olevan tieyhteyden kautta. Luvassa on edellytetty, että tienpuoli tontista toteutetaan vehreänä.

Ympäristöterveis 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, Aivorihi 21.8.2023
Sisäilmatutkitus, Aivorihi 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

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
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	Lupaan
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupaan
Erityinen palotarkastus	Lupaan

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 paloilmoittimelle johtavan oven läheisyyteen. Hoitolaitoksen paloilmoitin on eriytettävä Työväen akatemian paloilmoitinlaitteistosta (hoitolaitokselle mm. oma ilmoituksensiirtosopimus). Paloilmoittimen 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 riittävillä suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ja nettisivuilla olevan ohjeistuksen mukaisesti.

Puustokatselmusmuistio tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä. Rakennuslupan 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 ohjautu naapuritontin puolelle, eikä katualueelle riittävin maanpinnankallistuksin ja rajan lähelle sijoittuvien 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 pyydettäessä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksat. Rakennekatselmus 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 hyväksyttäviksi.

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. Kauniaisten 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-liikennejarjestelyluvat/>

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).

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.