

Purkamislupa 235-2026-9**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

ToimenpideRakennuksen purkaminen
Kahden asuinkerrostalon purkaminen.

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Lausunnot

Keski-Uudenmaan	08.01.2026	Kieltävä
maakuntamuseo, tutkija		
Maanomistaja, kaavoittaja	26.02.2026	Mahdollistava

Lisäselvitykset ja poikkeamat

Hakemuksessa esitetään purettavaksi kaksi asuinkerrostaloa.
Rakennus A jonka kerrosala on 1049 m² ja kokonaisala 1172 m².
Rakennus B jonka kerrosala on 1182 m² ja kokonaisala 1335 m².

Kaunialan alueen kulttuuriympäristöselvityksessä 2025 (RHS-selvitys) sanotaan mm. seuraavaa:
Rakennus A
Rakennus on valmistunut 1978 henkilökunnan asuntolaksi Erkki Karvisen suunnitelmien mukaan.

Rakennuksessa ei ole tunnistettu itsenäisiä kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Asuinrakennuksen rakennustaiteelliset arvot rinnastuvat sairaalan 1970-luvun laajennuksiin.

Jopa bunkkerinomainen rakennus poikkeaa alueen rakentamisesta merkittävästi. Niukassa materiaalipaletissa korostuvat olosuhteille herkkä paljas betoni ja kuultomaalattu puu. Alkuperäisten pintojen ja rakennusosien säilyminen tulevaisuudessa korjaustöissä on kyseenalaista. Rakennuksella ei ole vanhaan päärakennukseen verrattavaa rakennustaiteellista arvoa.

Pääosin parvekkeettomat asunnot ja käytävien sekä asuntojen rakenteellinen ja mitoituksellinen esteellisyys rajoittavat sen käyttöarvoa asuinrakennuksena.

Rakennus B

Rakennus on valmistunut 1988 henkilökunnan asuinrakennukseksi ja on Erkki Karvisen suunnitelmien mukaan.

Rakennuksessa ei ole tunnistettu itsenäisiä kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Asuinrakennuksen rakennustaiteelliset arvot perustuvat valmistumisajalle poiketen viereisen asuinrakennuksen teollisen rationalismin modulaarisuuteen ja toistoon. Niukassa materiaalipaletissa korostuvat olosuhteille herkkä paljas betoni ja kuultomaalattu puu. Alkuperäisten pintojen ja rakennusosien säilyminen tulevaisuudessa korjaustöissä on kyseenalaista. Rakennuksella ei ole vanhaan päärakennukseen verrattavaa rakennustaiteellista arvoa.

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 pyydettyäessä

lausuntoa sekä Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta, että kaavoittajalta. Alueella on käynnistetty kaavoitus. Kaavoituksen yhteydessä alueelle ei ole asetettu rakennuskieltoa.

Kiinteistöllä on vireillä hakemus kaavan muuttamisesta. KH päättää kyseisen hakemuksen käsittelystä kokouksessaan 23.3.2026. Kyseisessä hakemuksessa kiinteistölle on suunniteltu kaavoitettavaksi asuin- ja hoivarakentamista. Kyseiselle alueelle ei ole asetettu rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

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:
Aiemman lausunnon mukaisesti, museo toteaa, että Kaunialan aluetta tulisi tarkastella ja kehittää kokonaisuutena asemakaavan muutoksen kautta.

Museo haluaa myös nostaa esiin, että purkamislupahakemuksessa ei ole perusteltu tarkemmin asuinkerrostalojen purkamisen tarvetta. Lisäksi ilmastotavoitteiden näkökulmasta tulee rakennusten säilyttämisen ja kunnostamisen olla ensisijainen vaihtoehto. Tähän perustuen Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo, että ensisijaisesti tulee tutkia kerrostalojen säilyttämisen mahdollisuutta purkamisen sijaan.

Hakija on antanut Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunnon jälkeen vastineen kyseiseen lausuntoon.
Lausunnossa perustellaan purkamista sekä rakennuksen korjaustarpeilla että ekologisiin ratkaisuihin jatkorakentamisessa.
Vastine kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina.

Kaavoittaja on lausunnossaan kirjoittanut mm. seuraavaa:
Ottaen huomioon laadittu Kaunialan kulttuuriympäristöselvitys ja hakijan vastine Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausuntoa varten, kaavoittaja toteaa, että esitettyjen rakennusten purkaminen ei aiheuta haittaa alueen kaavoittamiselle.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta kokouksessaan seuraavaa:
Kaupunkikuvatoimikunta katsoo, että aluetta tulee kehittää asemakaavamuutoksen kautta museoviraston lausunnon mukaisesti, eikä puolla purkamista.

Naapurit on kuultu viranomaisen toimesta.
Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Edellä esitettyjen selvitysten ja lausuntojen perusteella lupa on myönnettävissä.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Kaunialan alueen kulttuuriympäristöselvitys
Lausunto Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija
Vastine maakuntamuseon lausunnolle
Lausunto kaavoittaja
Kaupunkikuvat-Lausunto
Valokuva
Naapurin kuuleminen

Esittelijän päätösehdotus

Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetty 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 purkujätteiden käsittelystä
Selvitys kiinteistöllä sijaitsevista putkista, kaapeleista ja johdoista
Työmaasuunnitelma, tulee toimittaa ennen aloituskokousta rakennusvalvontaan
Purkutyösuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous	Lupa
Loppukatselmus	Lupa

Muut ehdot:

Purkamisessa noudatettava "ympäristöministeriö
purkutyöt - opas tekijöille ja teettäjiille" 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

Purkutyöt tulee suorittaa siten, ettei kyseisen kiinteistön ympäristölliset arvot tuhoudu. Kyseinen asia tulee varmistaa riittävän tarkalla työmaasuunnittelulla, jossa on otettu huomioon laadittu Kaunialan alueen kulttuuriympäristöselvitys 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 muun kiinteistön laatutaso huomioiden.

Mahdollisten purkutöiden yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat tulee kierrättää tai toimittaa kierrätettäväksi.

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 valvontaviranomaiselle (Lupa- ja valvontavirasto, aiemmin ELY-keskus).

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 peitetyjä tai kasteltuja (www.kauniainen.fi/ysmaaraykset).

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän Rakentamislain § 122 mukaista ilmoitusta.