

Rakennusvaliokunta

**Rakennuslupa 2022-4**  
Päätöspäivämäärä 27.01.2022 § 5

**Rakennuspaikka**

235-5-560-13  
Pinta-ala 966.0

Bredanniitynkuja 4  
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoikeus	220.0 k-m <sup>2</sup>
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m <sup>2</sup>
Kerrosalat:	
Rakennettu	0.0 k-m <sup>2</sup>
Vertailu	0.0 k-m <sup>2</sup>
(US250 mm)	
Vireillä	0.0 k-m <sup>2</sup>

**Hakija**

Rakennuspaikan haltija

**Toimenpide**

Uusi rakennus

Rakennetaan kaksikerroksinen, harkkorakenteinen rapattu omakotitalo ja maalämpökaivo.

Rakennuksen todellinen kerrosala on 242 kem2 ja 250 mm ulkoseinänpaksuuden mukainen kerrosala 219 kem2.

Kokonaisala asuinrakennuksen ja autokatoksen osalta on (242 m2 + 38 m2) 280 m2.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	242.0	242.0	870.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P3

**Lausunnot**

Maanmittaus 12.01.2022 Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Asemapiirros  
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus 1. kerros  
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus 2. kerros  
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus  
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus  
Julkisivujen väriyssuunnitelma: Värillinen julkisivupiirustus  
Aitapiirustus  
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan  
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote  
Energiaselvitys  
Perustamistapalausunto  
Alustava hulevesisuunnitelma  
Hsy:n liitoskohtalausunto  
Naapurikuuleminen - huomautukset  
Kosteudenhallintaselvitys  
Pääsuunnittelijan selvitys rakennuksen korkeusasemasta  
Pääsuunnittelijan selvitys naapurihuomautuksista

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Maaperä kyseisellä rakennuspaikalla on kostea ja siihen ohjautuu monesta suunnasta hulevesiä.

Rakennuksen korkeusasemaan on vaikuttanut se, että rakennuspaikka ja rakenteiden kuivatusjärjestelmä on saatu varmistettua.

Kyseisen alueen tonttien tienpuoleiset rajat on aidattu osin matalilla n. 1200mm korkeilla vaaleilla aitarakenteilla.

Kyseisessä kohteessa esitetään, että tontin ja tienväliselle rajalle sekä naapuritontin puolelle rakennetaan 1600 mm korkea ruskea aita.

Rakennuspaikan toisella puolella on kaavassa naapuritontin sisäänajo ja paikoitus-alue. Kyseisessä kohtaan on perusteltua myöntää lupa rakennettua pientaloaluetta korkeammalle aidalle.

Hankkeen kaavanmukaisuus:

Hakijan selvitys ylityksistä:

- Saunan terassin kulma ylittää rakennusalan n. 1 m:n verran rakennuksen koillissivulla. Etäisyys naapuritontin rakennusalaan jää kuitenkin yli 8 m. Seinämällä suojattu ulko-oleskelutila muodostaa yksityisyyttä sekä rakennettavalle että olemassa olevalle rakennukselle ja näin parantaa korttelin asumisen laatua.

- Autokatos ja sen päällä oleva terassi ylittää rakennusalan n. 1,2 m:n verran rakennuksen lounaissivulla. Rakennusalan ylitys on kadun suuntaan ja etäisyys tontin rajalle on n. 13 m. Rakennusalan ylityksellä julkisivuun saadaan syvyysuuntaista vaihtelua ja näin luo rikkaampaa ja korkeatasoisempaa katuarkkitehtuuria.

Kauniaisten rakennusjärjestys (§7)

Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Rakennus saa ulottua joiltakin osin asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn rakennusalan rajan yli, lukuun ottamatta kaavassa esitettyä istutettavaa tontinosaa seuraavasti:

Rakennusalan voivat ylittää mm. erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2 metrillä.

Rakennus ei saa kuitenkaan ylittää tontin rajoja eikä ylityksestä saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai tontin naapureille.

Kyseiset rakennusalan ylitykset voidaan katsoa olevan rakennusjärjestyksen mukaisia ja ne voidaan hyväksyä suunnitelman mukaisesti vähäisinä poikkeamina.

Hakija on kuullut naapureita.

Naapurit ovat esittäneet huomautuksia liittyen rakennusruudun ylityksiin, hulevesien johtamiseen, tontin maanpinnan korottamiseen, aidan rakentamiseen. Naapurihuomautukset kokonaisuudessaan ja pääsuunnittelijan vastine asiaan luvan liitemateriaalina.

Naapurihuomautukset on otettu huomioon lupapäätöksessä.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:  
Väritystä tulisi miettiä paremmin ympäristöön sopivaksi.  
Muurimaista aitaa – tukimuurirakennetta ei pidetty hyväksyttävänä.

Suunnittelija on muuttanut rakennuksen väritystä paremmin ympäristöön sopivaksi. Aitaa on madallettu, muutettu kevyemmäksi ja aidan väritystä on muutettu.

Kiinteistöllä on tehty puustokatselmus.

Hakija on esittänyt korvaavia puita tien puoleiselle tontinosalle.

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakennusluvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyin ehdoin.

### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Piha- ja istutussuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma  
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat  
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat  
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat  
Salaojasuunnitelmat  
Työmaasuunnitelma  
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydetessä yllä olevat suunnitelmansa rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta ja huolehdittava siitä, että kaikista esitetyistä suunnitelmista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta, viimeistään ennen käyttöönottoa.

### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuksat:**

Aloituskokous  
Paikan merkitseminen  
Sijaintikatselmus  
Pohjakatselmus  
Loppukatselmus

Lupaan  
Kaikkiin rakennuksiin  
Kaikkiin rakennuksiin  
Kaikkiin rakennuksiin  
Lupaan

**Muut ehdot:**

Kuntatekniikka määrittelee ehdot, joita tulee noudattaa tieliittymän rakentamisessa.

Naapurin rajalla oleva oja tulee säilyttää ja sen toiminta tulee varmistaa rakentamisen yhteydessä.

Maalämpökaivon porauksen yhteydessä syntyvät jätefraktiot (esim. murskautunut kivi, kivipöly ja runsaasti kiintoainesta sisältävä vesi) tulee käsitellä asianmukaisella tavalla. Runsaasti kiintoaineita sisältäviä porausvesiä ei saa johtaa ojaan tai vesistöön ilman asianmukaista esikäsitelyä.

Maalämpökaivon porauksen yhteydessä tulee noudattaa niitä sääntöjä, joista säädetään kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä (<https://www.kauniainen.fi/ys-maaraykset>)

Maalämpökaivon porauksen valmistumisesta on ilmoitettava Kauniaisten kaupungin maankäyttökölle.

Maalämpökaivon porauksen valmistuttua on toimitettava kattava porausraportti kaupungin maankäyttökölle.

Kaikissa asuinhuoneissa on oltava avattava tuuletusikkuna, ellei tilasta ole käyntiä parvekkeelle.

Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia että mm. top-ten korttien

-sisäportaat 117d 02 E

-lasirakenteet 117d 03E

-lasikaiteet 117d 04 A

-lumiesteet 117 06 A

mukaiset tulkinnat toteutuvat.

Esitetyn aidan värit tulee olla paremmin ympäristöön sopiva. Aidan väri on hyväksyttävä, tontilla pidettävässä katselmuksessa kaupunkikuvatoimikunnan toimesta, ennen sen toteuttamista.

Samassa yhteydessä tulee hyväksyttää myös lopulliset julkisivuvärit.

Tontilta kaadettavien puiden tilalle on istutettava korvaavia puustutuksia vehreän katunäkymän säilyttämiseksi.

Tarkemmassa hulevesisuunnittelussa tulee huolehtia, ettei hulevesiä ohjaudu naapurin puolelle.

Kuntatekniikan ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Tontin pintamateriaaleina tulee käyttää mahdollisuuksien mukaan hyvin vettä läpäiseviä materiaaleja.

Vastaavan työnjohtajan tai rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tilata rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksiköstä ennen rakentamisen aloittamista.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnittelijan toimesta, dokumentti asiasta tulee esittää tarvittaessa aloituskokouksessa. Tarvittaessa lopullinen sijainti ja korkeusasema varmistetaan vielä rakennuspaikalla rakennetarkastajan toimesta osittaisen pohjakatselmuksen yhteydessä. Korkeusasema tulee olla tällöinkin todettavissa korkeusasemamerkkien avulla.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksset.

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.

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 pyydettyä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa (MRL 150 §).

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen mukaisesti. 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.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta.

---

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.

---

---

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](mailto:sirkka.lamberg@kauniainen.fi)



## VALITUSOSOITUS

### Hallintovalitus rakennus- ja toimenpidelupaa koskevaan päätökseen

Hallintovalituksen saa tehdä 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija, 2) sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, 3) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä 4) kunta (Maankäyttö- ja rakennuslaki 192.1 §). Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (Maankäyttö- ja rakennuslaki 192.3 §).

### Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Tuomioistuimet-talo	Puh.	029 56 42000
Kirjaamo	Faksi:	029 56 42079
Radanrakentajantie 5	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00520 HELSINKI		

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

### Hallintovalitusaika ja sen alkaminen

Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Päätöksen antamispäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen 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 (270 euroa 1.1.2022 alkaen (asetus 1122/2021)).

### Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 3.2.2022

Pöytäkirjan ote:	<input checked="" type="checkbox"/>	lähetetty tiedoksi postitse	Asianosainen:	<u>Huomautuksen tehneet naapurit</u>
	<input type="checkbox"/>	luovutettu asianosaiselle		
	<input checked="" type="checkbox"/>	siirretty Lupapisteeseen		Hankkeeseen ryhtyvä

Kauniaisissa

28.1.2022

  
Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta