

**Rakennuslupa 2022-10**  
Päätöspäivämäärä 22.02.2022 § 12

**Rakennuspaikka**

235-8-101-19  
Pinta-ala 2352.0

Akatemiantie 22  
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO Enintään kaksihuoneistoisten asuntalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	700.0 k-m <sup>2</sup>
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m <sup>2</sup>
Kerrosalat:	
Rakennettu	0.0 k-m <sup>2</sup>
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m <sup>2</sup>
Vireillä	0.0 k-m <sup>2</sup>

**Hakija**

Rakennuspaikan haltija

**Toimenpide**

Uusi rakennus

Rakennuspaikan haltija hakee lupaa kaksikerroksisen omakotitalon ja aidan rakentamiselle.

Lisäksi haetaan lupaa kahden maalämpökaivon poraamiselle.

Kaavan sallima kerrosala on 700 km<sup>2</sup> ja peittoala 350 m<sup>2</sup>.

Rakennuksen todellinen kerrosala on 526 kem<sup>2</sup> ja peittoalasta 350m<sup>2</sup>.  
Rakennuksen 250mm:n seinäpaksuuden mukainen kerrosala on 495 kem<sup>2</sup> ja peittoala 331m<sup>2</sup>.

Uusi rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
Luvan rakennus			
1	526.0	526.0	2450.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P3

## Lausunnot

Hulevesilausunto  
Kuntatekniikka tieliittymä

Ehdollinen  
Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Asemapiirros  
Pohjapiirustus 1. krs  
Pohjapiirustus 2. krs  
Julkisivupiirustus  
Leikkauspiirustus  
Julkisivujen väriyssuunnitelma  
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan  
Perustamistapalausunto  
Energiaselvitys  
Kosteudenhallintaselvitys  
Naapurin kuuleminen  
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä  
Hsy:n liitoskohtalausunto  
Puustokatselmus karttaote  
Puustokatselmus muistio  
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke on kaavanmukainen.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Suunnitelmaan on lisätty kaksi ikkunaa, mutta julkisivujäsentely ei edelleenkään ole luontevaa eikä tunnu perustellulta.

Tienpuoleinen julkisivu (julkisivu luoteeseen) muodostaa kaupunkikuvallisesti tärkeimmän julkisivun.

Pääsisäänkäynnin korostaminen kyseisellä julkisivulla nähdään perusteltuna.

Sisäänkäynnin viereisen julkisivupinnan kolmen erilaisen aukon muodostama kokonaisuutta tulisi rauhoittaa.

Suunnittelija on tutkinut mm. tienpuoleisen aukotuksen selkeyttämistä, mutta todennut sen johtavan huonompaan ja "tylsempään" lopputulokseen.

Suunnittelijan näkemyksen mukaan kaariaihe ainoastaan pääsisäänkäynnin kohdalla katujulkisivussa tuntuu irralliselta ja toinen kaari tukee kokonaissommitelua.

Naapurikuuleminen on suoritettu viranomaisen toimesta.

Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Aitasuunnitelmat on lisätty hakemukseen naapurikuulemisen jälkeen. Luvan myöntäminen rakennusjärjestyksen pykälän 21 mukaista ei luvanvaraista aitaa korkeammalle aidalle ei ole perusteltua.

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan 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:**

Kosteudenhallintasuunnitelma  
Piha- ja istutussuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma  
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Johtokartat  
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat  
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat  
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat  
Salaojasuunnitelmat  
Työmaasuunnitelma  
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydettyinä 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 katselmukset:**

Aloituskokous	Lupa
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa

**Muut ehdot:**

Aitaa ei hyväksytä esitetyn mukaisesti vaan sille on joko haettava erillinen lupa tai se on madallettava (1200mm korkeaksi) siten että se ei vaadi rakennusvalvontaviranomaisen luvitusta.

Jos aita rakennetaan rakennusjärjestyksen pykälän 21 mukaisesti tulee se rakentaa kokonaisuudessaan oman tontin puolelle.

Lisäksi pääsuunnittelijan tulee tarkistaa rakennuspaikalla niin, että näkemäalue toteutuu tonttiliittymän kohdalla.

Ennen aloituskokousta on esitettävä tarkemmat hulevesisuunnitelmat. Rajojen toiminta tulee selvittää. Imeytysjärjestelmän ylivuotovedet tulee ohjata Akatemiantien avo-ojajärjestelmään.

Julkisivun värimallit on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella hyvissä ajoin ennen julkisivujen toteuttamista, rakennuspaikalla pidettävässä katselmuksessa.

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  
mukaiset tulkinnat toteutuvat.

Puiden säilyttämisen edellytykset tulee taata rakentamisen aikana riittäväillä suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

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 maankäyttököistä ennen rakentamisen aloittamista.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnittelijan toimesta, dokumentti asiasta tulee esittää tarvittaessa aloituskokouksessa.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmukset.

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 pyydetäessä 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 pyydetäessä 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 julkipanon 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 voimassaoloaika 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 valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, 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: 1.3.2022

Pöytäkirjan ote:  lähetetty tiedoksi postitse  
 luovutettu asianosaiselle  
 siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa

23.2.2022

  
Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta