

---

### Rakennuslupa 2022-28

#### Rakennuspaikka

235-8-101-17  
Pinta-ala 1793.0

Jalmarinpolku 1  
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO Enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen 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	430.0 k-m <sup>2</sup>

#### Hakija

Rakennuspaikan haltija

#### Toimenpide

Uusi rakennus

Haetaan lupaa asuinpientalon rakentamiselle. (Rak. A)  
Tontin ajoliittymän eteläpuolelle rakennetaan jäteaitaus, joka palvelee tontin molempia asuinpientaloja. Tontin kadunpuoleiselle rajalle, sekä hallinta-alue A:n eteläpuoleiselle rajalle rakennetaan n. 1,2m korkea teräspinna-aita ja tontille porataan maalämpökaivo.

Lisäksi haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta takuita vastaan, jotta runko saadaan säältä suojaan ennen syksyä.

Rakennuksen 250mm ulkokseinänmukainen kerrosala on 242 kem2 ja 250 mm ulkokseinänmukainen peittoala on 126 m2.

Uusi rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
Luvan rakennus			
1	261.0	255.0	953.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

#### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

---

## Lausunnot

tielausunto	09.05.2022	Ehdollinen
mitta	09.05.2022	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Asemapiirros  
Pohjapiirustus  
Leikkauspiirustus  
Julkisivupiirustus  
Aitapiirustus: Katujulkisivu Jalmarinpolulta (aita)  
Hankeselvitys tai -suunnitelma  
Perustamistapalausunto  
Energiaselvitys  
Aluepiirros (Rakeisuus)  
Piha- tai istutussuunnitelma: Pihapiirros / Alustava hulevesisuunnitelma  
Puustokatselmuksen muistio  
Puustokatselmuksen kartta  
Kosteudenhallintaselvitys  
Naapurin kuuleminen  
Hsy:n liitoskohtalausunto

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke poikkeaa voimassa olevasta kaavasta paritalon osalta.  
Hankkeelle on voimassa oleva poikkeamispäätös erilleen rakentamisen osalta.  
Asunnot voidaan kyseisen poikkeamispäätöksen mukaisesti rakentaa erillispientaloina.

Lisäksi hanke ylittää kadunpuoleisen istutettavan tontinosan 100mm:llä autokatoksen osalta.  
Kyseistä poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä (MRL 175§). Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

Muilta osin hanke on kaavan mukainen.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.  
Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:  
Melko suljettu, 1600 mm korkea musta aita on kyseiseen ympäristöön turhan massiivisen oloinen. Aidan rakennetta tulisi keventää.  
Aita soveltuisi 1200mm korkeana ja tummanharmaana paremmin olemassa olevaan ja tulevaan ympäristöön.  
Vaaleata julkisivuratkaisua pidettiin hyvänä ratkaisuna, mutta väritystä kauttaaltaan tulisi tutkia ympäristön rakenteilla olevien ja suunnitteilla olevien rakennusten kanssa siten, että alueen värityksestä tulee harmoninen ja yhtenäinen.  
Kiinteistöllä tulee tehdä puustokatselmus ja tontin vehreys tulee taata säilyttämällä alueen hyväkuntoiset puut. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa korvaavia puus-  
tutuksia.

Hakija on päivittänyt aitasuunnitelmia kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

Rakennuspaikalla pidettiin rakennuksen korkeusasematarkastus, jossa rakennuksen korkeusasemaa päätettiin laskea aiemmin esitetystä siten, että samalle tontille rakennettavat rakennukset A ja B asettuvat paremmin olemassa olevaan maastoon. Kyseisellä muutoksella ei nähty olevan naapurin oikeuksiin vaikutusta, eikä naapureita katsottu tarpeelliseksi kuulla asiassa.

## 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.

Lisäksi rakennusvaliokunta myöntää haetun aloittamisoikeuden perustustöiden osalta 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  
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma  
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Johtokartat  
Kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston suunnitelmat  
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat  
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat  
Salaojasuunnitelmat  
Työmaasuunnitelma

Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydettyä 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	Lupaan
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupaan

### **Muut ehdot:**

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

Puut jotka on puustokatselmuksessa esitetty kaadettavaksi istutettavalta tontinosalta -tienpuoleiselta alueelta huonokuntoisuuden vuoksi, voidaan kaataa. Kyseiselle alueelle tulee istuttaa korvaavia puita kaadettavien-kaadettujen tilalle. Istutettavat puut tulee olla suurikokoisiksi kasvavia puita, kuten esim. mänty, kuusi, tammi, vaahtera, lehmus. Istutettavien lehtipuiden suositeltava rungonympäryys on 14-20 cm, kuitenkin vähintään 8-10 cm. Istutettavien havupuiden kokoluokka tulee olla vähintään 125-150 cm. Istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta.

Hakijan on asetettava  $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 261 \text{ brm}^2 = 10\,962$  euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Puiden säilyttämisen edellytykset tulee taata rakentamisen aikana riittävällä 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 maankäyttökostä ennen rakentamisen aloittamista.

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

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksat.

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 toden-  
tamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa  
(MRL 150 §).

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja  
selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen mu-  
kaisesti. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloitusko-  
kouksessa 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 kulu-  
essa 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 rakennusluvun 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
Sörnäistentie 1	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00580 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, jouluihminen 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: 1.6.2022

Pöytäkirjan ote:  lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen: Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

27.5.2022

  
Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta