

## Rakennuslupa 2023-23

### Rakennuspaikka

235-8-101-16  
Pinta-ala 5203.0

Kylpyläntie 7  
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO Enintään kaksihuoneistoisten asuntalojen kortteli- alue
Kaavanmukainen rakennusoi- keus	800.0 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	657.0 k-m <sup>2</sup>

### Hakija

Rakennuspaikan haltija

### Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan tontin hallinnanjakoalueelle A yksiasuntoinen, kaksikerroksinen asuin-  
rakennus ja porataan maalämpökaivo.

Lisäksi rakennetaan kaikkia tontin hallinnanjakoalueita palveleva jätekatos.

Rakennuksen A todellinen kerrosala on 205 kem2 ja rakennusoikeudellinen  
(250mm:n ulkoseinäpaksuudenmukainen) kerrosala 200 kem2.

Kiinteistölle aiemmin luvitettujen rakennusten luvanmukaiset kerrosalat ovat:  
Rakennuksen B todellinen kerrosala on 217 kem2 ja rakennusoikeudellinen  
(250mm:n ulkoseinäpaksuudenmukainen) kerrosala 200 kem2.

Rakennuksen C todellinen kerrosala on 220 kem2 ja rakennusoikeudellinen  
(250mm:n ulkoseinäpaksuudenmukainen) kerrosala 200 kem2.

Rakennuksen D todellinen kerrosala on 215 kem2 ja rakennusoikeudellinen  
(250mm:n ulkoseinäpaksuudenmukainen) kerrosala 200 kem2.

Uusi rakennus

Luvan ra- kennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	205.0	205.0	840.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

## Hakemuksen liitteet

Asemapiirros  
Pohjapiirustus  
Leikkauspiirustus  
Julkisivupiirustus  
Aitapiirustus  
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan  
kaupunkikuvatoimikunnan materiaali ja lausunto  
Energiaselvitys  
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten  
Perustamistapalausunto  
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä  
Naapurin kuuleminen  
Naapurin huomautus

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke on kaavanmukainen.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Suunnittelija esitteli katujulkisivut ja perustelut rakennuksen julkisivumateriaali- ja värivalinnoille.

Aitasuunnitelmia ei puolleta esitetyn mukaisesti. Aita ei saa muodostaa tarpeettoman suljettua rakennetta katukuvassa. Myös aitasuunnitelmassa tulee ottaa huomioon lähiympäristö. Aidan suunnittelua tulee jatkaa mahdollisimman ilmavan ja vehreän katunäkymän saavuttamiseksi.

Hakija on muuttanut aitasuunnitelmaa siten, että luonnonkiviaidan päälle asennetaan läpinäkyvä teräspinna-aita.

Naapurikuuleminen on suoritettu viranomaisen toimesta.

Naapuri on kuulemisessa esittänyt toivomuksen siitä että olemassa oleva kivimuuri aita säilyy niiltä osin kun sitä ei ole pihasuunnitelmassa esitetty purettavaksi.

Kadunpuoleinen kivimuuriaita on esitetty säilytettävän olemassa olevan mukaisena.

Rakennusjärjestyksessä sallittu pihavarasto (6 m<sup>2</sup>) on esitetty rakennettavan autokatoksen yhteyteen.

Kyseinen toteutus mahdollistaa vehreämmän katunäkymän.

Toteutuksen jälkeen rakennuspaikalla (A) ei voida toteuttaa toista pihavarastoa rakennusjärjestyksen mukaista ei luvanvaraista pihavarastoa.

## 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  
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma  
perustamistapalausunto  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Johtokartat  
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 sähköiseen lupapalveluun. Jos suunnitelmiin tehdään rakennusaikaisia muutoksia, tulee ne päivittää suunnitelmiin viimeistään ennen loppukatselmuksen pitämistä.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuksat:**

Aloituskokous	Lupaan
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupaan

Istutettava tontinosa tulee pitää istutettavana alueena muilta osin paitsi 6 metrin levä ajoyhteys tontille. Mikäli kulku takapihalle edellyttää maanpinnan kattamista tulee se hoitaa nurmikivellä.

Naapurin puolelle rajan läheisyyteen on esitetty rakennettavaksi 1600 mm korkea aita. Aidan korkeus lasketaan aina maanpinnan matalimmalta puolelta. Kyseinen aita ei vaadi lupapäätöstä, jos naapurin kanssa on sovittu sen rakentamisesta tai aita on kokonaisuudessaan omalla puolella ja se on myös mahdollista huoltaa omalta puolelta.

Koska kyseisiä asioita ei ole pystytty tarkistamaan luvan yhteydessä ei aidalle myöskään myönnetä lupaa kyseisellä päätöksellä. Edellä esitetyin ehdoin se on kuitenkin mahdollista kyseiselle paikalle toteuttaa.

Kaikkien rakenteiden tulee sijoittua oman tontin puolelle (esim. tukimuurirakenteet). Myös rakentaminen ja huoltaminen tulee pystyä hoitamaan oman tontin puolelta ellei naapurin kanssa toisin sovita.

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

Lopullinen hulevesisuunnitelma toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta ja vastuullisen hulevesisuunnittelijan tulee varautua esittelemään suunnitelma rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa.

Hulevesisuunnitelman tulee perustua todellisiin ja ennustettaviin sademääriin. Hulevedet tulee ohjata viivytyjärjestelmän kautta kunnan hulevesiviemäriverkostoon. Suunnitelmissa tulee varmistaa ettei hulevesiä ohjaudu naapurin puolelle.

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

Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia, että myös mm. Topten korttien

-sisäportaat 117d 02

-lasirakenteet 117d 03

-lasikaiteet 117d 04

-lumiesteet 117 06

mukaiset tulkinnat toteutuvat.

Pääsuunnittelijan tulee varmistaa kyseisten määräysten toteutuminen rakentamisessa.

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittävillä suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

HSY:n lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

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

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastuksessa. Rakennusvalvonnalle tulee varata mahdollisuus osallistua kyseiseen korkeusaseman tarkastukseen rakennuspaikalla.

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, pohjarakennesuunnittelija 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.

Jos rakennustyöt vaativat tontin ulkopuolisten alueiden käyttöä, tulee kyseisten alueiden omistajan 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.  
Tietoa sijoituslupakäytännöistä nettisivuilla:  
<https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunki-rakentaa/sijoitus-kaivuu-ja-tilapaiset-liikennejarjestelyluvat/>

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 rakennusluvan 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
Sörnäistenkatu 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, jouluihanusaatto 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: 6.9.2023

Pöytäkirjan ote:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

lähetytiedoksi postitse

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa

31.8.2023

  
Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta