





Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

© Kauniaisten kaupunki
Kauniainen 2024

www.kauniainen.fi

Sisällys

1	LUKU YLEISTÄ	6
1 §	Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	6
2 §	Rakennustapaohjeet	6
3 §	Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot	6
4 §	Määritelmiä soveltamisesta	7
2	LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN	8
5 §	Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunki- kuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla	8
5.1	Yleiset määräykset	8
5.2	Tekniset laitteet julkisivussa	8
5.3	Korjausrakentaminen	8
6 §	Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle	8
6.1	Yleiset määräykset	8
6.2	Eryitysmääräys	9
7 §	Rakennuskohteen korkeusasema	9
7.1	Yleiset määräykset	9
7.2	Eryitysmääräykset	9
8 §	Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	9
8.1	Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille	9
8.2	Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille	10
9 §	Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen	10
10 §	Maanalainen rakentaminen	11
11 §	Vesihuolto	11
12 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä	11
13 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	12
14 §	Mainos- ja tekniset laitteet	12
14.1	Yleiset määräykset	12
14.2	Valaistut laitteet	12
14.3	Siirrettävät laitteet	12
14.4	Mainoslaitteiden sijainti kaupunkikuvassa	12
3	LUKU RAKENNUSKOHTEN LUVANVARAISUUS	14
15 §	Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset	15
15.1	Yleismääräys	15
15.2	Aidat ja niiden tukimuurit	15
15.3	Tukimuurit	16
15.4	Aurinkosähköjärjestelmät	16

15.5 Ilmalämpöpumput	16
15.6 Jätevesijärjestelmät	17
15.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet	17
15.8 Laiturit	17
15.9 Liikuteltavat laitteet	17
16 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset	17
16.1 Yleismääräys	17
16.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen	17
16.3 Savupiiput ja tulisijat	18
16.4 Julkisivun ja katon värisävyn (ja materiaalin) muutokset	18
16.5 Hiihtohissit	18
4 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA	19
17 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet	19
17.1 Yleistä	19
17.2 RKY alue ja siihen rajoittuvat tontit	19
17.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä	20
17.4 Selvitysvaatimukset	20
18 § Pohjaveden huomioiminen rakentamisessa	20
18.1 Pohjaveden suojeleminen ja pilaantumisen estäminen	20
18.2 Selvitysvaatimukset	20
19 § Pilaantunut maaperä	20
19.1 Selvitysvaatimukset	20
19.2 Ilmoitusvaatimus	21
19.3 Määräys	21
20 § Haitalliset yhdisteet	21
20.1 Ilmoitusvaatimus	21
20.2 Selvitysvaatimukset	21
20.3 Määräys	21
21 § Puisten perusrakenteiden huomioon ottaminen	21
21.1 Yleiset määräykset	21
21.2 Selvitysvaatimukset	22
22 § Melun ja värinän huomioiminen	22
22.1 Yleiset määräykset	22
22.2 Selvitysvaatimukset	22
5 LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA	23
23 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla	23
23.1 Yleiset määräykset	23
23.2 Pihan viherympäristö	23
23.3 Uhanalaisten eliöiden selvitysvaatimus	24
23.4 Pihan viherpeitteisyys asuinpientaloteilla	24
23.5 Puut ja pensaat tontilla	24
6 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN	25
24 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	25
24.1 Yleiset määräykset	25
24.2 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys	25
25 § Piha-alueen korkeusasema	25

26 § Pengerrykset ja tukimuuri.....	25
27 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie.....	26
28 § Auto- ja polkupyöräpaikat.....	26
28.1 Yleistä.....	26
28.2 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet.....	26
28.3 Polkupyöräpaikat.....	26
28.4 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt.....	27
29 § Jätehuolto ja varastointitilat.....	27
29.1 Jätehuolto.....	27
29.2 Varastointitilat.....	28
30 § Tontin lumet.....	28
31 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet.....	28
7 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	29
32 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	29
32.1 Yleismääräys.....	29
32.2 Selvitysvaatimukset.....	29
32.3 Purkamistyön toteuttaminen.....	29
32.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen.....	30
8 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA	31
33 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit.....	31
33.1 Puistot ja muut virkistysalueet.....	31
33.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit.....	31
34 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet.....	31
34.1 Alueelliset jätteiden keräyspisteet.....	31
9 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	32
35 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen.....	32
35.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen.....	32
35.2 Säilytettävä puusto.....	32
35.3 Työmaan siisteys.....	32
35.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen.....	32
35.5 Työmaasuunnitelma.....	33
35.6 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen.....	33
35.7 Tilapäiset työmaarakennukset.....	33
35.8 Katu- ja muun yleisen alueen kaivutyöluja sekä johtojen ym. sijoittaminen.....	33
35.9 Työmaataulu / tiedote rakennuspaikalla.....	34
35.10 Työmaan jätehuolto.....	34
35.11 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä.....	34
10 LUKU RAKENNUKSKOHTIEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO	35
36 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen.....	35
37 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla.....	35
38 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet.....	35
11 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET JA LIITTEET	36
39 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo.....	36

1 LUKU YLEISTÄ

Rakentamislaki 17.4 §

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamista kunnissa ohjaavat rakentamislaki ja rakentamislain nojalla annetut asetukset sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä.

Lisäksi kunnassa on noudatettava tämä rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

2 § Rakennustapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapamääräykset ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, on hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvitettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausunnotarpeet ja mahdolliset toimenpiteitä rajoittavat tekijät.

4 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakentamislaki 2 § Määritelmät

4) *rakennuskohteella* rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

5) *rakennuksella* erillistä, kiinteää, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

RakL HE Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet, kuten pienet alle 12 m² vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat, sekä alle 12 m² laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka, mutta ei ruuanlaittomahdollisuutta.

2 LUKU RAKENNUSKOHTIEN RAKENTAMINEN

5 § Rakennuskohtien sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

5.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohtien tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuskohtien tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

5.2 Tekniset laitteet julkisivussa

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan / maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi.

5.3 Korjausrakentaminen

Rakennuskohtien julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

6 § Rakennuskohtien sijoittelu rakennuspaikalle

6.1 Yleiset määräykset

Palovaarallisen erillisen katoksen (esim. auto- ja grillikatot), etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta.

Savusaunaa tai muuta vastaavaa palovaarallista rakennuskohdetta, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemää maata, eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

6.2 Erityismääräys

Katoksen tulee sijoittua rakennusalalle.

Jätekatoksen ja siihen liitetyn muun rakennelman sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle on sallittua liikenneturvallisuus ja liikenteen näkemäesteet huomioiden.

7 § Rakennuskohteen korkeusasema

7.1. Yleiset määräykset

Rakennettaessa epätasaisella rakennuspaikalla rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön esim. pengerryksin ja/tai istutuksin.

7.2 Erityismääräykset

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kunnallistekniikkaan.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Selvitysvaatimukset

Pääpiirustusten asemapiirustuksessa tulee riittävällä tarkkuudella esittää tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakentamislupahakemuksen käsittelyssä luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden sekä suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään maastoon.

8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

8.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Mikäli rakennus voidaan asemakaava-alueella sijoittaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennus ja sen rakennusosat saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,2 metriä
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,5 metrillä; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,2 metriä.
Jos rakennus ulottuu ajoradan yläpuolelle tai 0,5 metriä lähemmäksi ajoradan reunaa, kadun pinnan ja rakennusosan välillä on oltava vähintään 4,2 metriä vapaata tilaa.
- 3) tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys, ulkoporras tai -luiska enintään 0,3 metriä
- 4) olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiska enintään 0,3 metrillä, milloin uudet portaat ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa ja portaita ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle tai kunnossapidolle.

Katu- tai muulle yleiselle alueelle rakennettaessa on asiasta aina saatava hyväksyntä kadunpitäjältä (kuntatekniikka).

8.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset saavat ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle

- 1) myynti-, tiedotus- ja mainoslaite enintään 0,6 m
- 2) ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terassien aurinko- ja sadesuojat ja katokset enintään 1,5 metriä.

Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 metriä.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle tai kunnossapidolle.

Katu- tai muulle yleiselle alueelle rakennettaessa on asiasta aina saatava hyväksyntä kadunpitäjältä (kuntatekniikka).

9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennus ja rakennusosat saavat erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli seuraavasti:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,5 metriä
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

10 § Maanalainen rakentaminen

Selvitysvaatimukset

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa oleviin maanpäällisiin tai maanalaisiin rakenteisiin eikä johtoverkostoihin ja niiden käyttöturvallisuuteen.

11 § Vesihuolto

Vesihuolto on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle.

Liittymisehdot vesihuoltoon ja ehdot rakentamisesta määritellään rakentamislupaa haettaessa HSY:n vesihuollon antamassa liitoskohtalausunnossa. Kustannuksista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erottuu taustaan.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero.

Osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa.

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

14 § Mainos- ja tekniset laitteet

14.1 Yleiset määräykset

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettava laitteen tulee muodon, värityksen ja rakenteen osalta sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.

Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa.

Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

14.2 Valaistut laitteet

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus.

Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

14.3 Siirrettävät laitteet

Siirrettävää laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalkakulkuun tai pyöräilyyn varatuille alueille, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 3 metriä.

Siirrettävälle mainoslaitteelle tulee saada maanomistajan hyväksyntä.

14.4 Mainoslaitteiden sijainti kaupunkikuvassa

Kiinteiden mainoslaitteiden tulee sijoittua kaupungin kaupalliseen alueeseen tai sen välittömään läheisyyteen.

Lisäksi kiinteitä mainoslaitteita voi sijoittaa joukkoliikenteen pysäkkien ja mahdollisten kaupunkipyöräasemien välittömään läheisyyteen, sekä liikekiinteistöjen julkisivuun rakentamisluvassa esitetyn mainoslaitteiden yleissuunnitelman mukaisesti.

3 LUKU RAKENNUSKOHTEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislupaa edellyttävät rakentamislain perusteella (RakL 42 §)

(tulkinnat HE 139/2022)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) *asuinrakennus*;
 - paikallaan pysytettävä asuntolaiva
- 2) *kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus*;
- 3) *kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos*;
- 4) *yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta*;
 - siirrettävä kioski, katsomo
- 5) *vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu*;
 - 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus on yli 35 metriä
- 6) *vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite*;
- 7) *energiakaivo*;
- 8) *erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle*.
 - kaatopaikka-alue, aurinkopaneelienttä, urheilualue kuten esim. golfkenttä

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävä vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävä vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;

2) rakennuksen voippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;

3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

HE 139/2022 mukaan lupaa edellyttää mm.

- jätevesijärjestelmän uusiminen,
- asunnon jakaminen ja yhdistäminen
- kattomuodon muutos

15 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

15.1 Yleismääräys

Vaikka toimenpide olisi laissa tai rakennusjärjestyksessä vapautettu luvan hakemisesta, tulee sen kuitenkin täyttää kaikki rakentamiselle säädetyt säännökset.

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

15.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle ajettaessa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun

- 1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä, tukimuurin enimmäiskorkeus on enintään 0,5 metriä
- 2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä
- 3) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaan tontin puolelle sijoittuvan, katuun, puistoon tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvan aidan rakentaminen, kun kadun / tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ajotielle ja aita / tukimuri on huollettavissa ja rakennettavissa omalta puolelta.

- 1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,2 metriä
- 2) puiston ja muiden alueiden vastainen aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä
- 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aita on enintään 1,6 metriä
- 4) muiden tonttien vastainen aita on enintään 1,6 metriä.

Aita on huollettavissa omalta puoleltaan, kun se on rakennettu esim. irrotettavista aitaelementeistä.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (jatkossa RKY alue)

Aitarakenne ei saa sulkea näkymää, lukuun ottamatta luonnonkivistä perinteisellä tavalla rakennettua max. 0,8 metriä korkeaa aluetta rajaava rakennelmaa.

Pensasaidan tulee muodostua ympäristössä luonnostaan tai yleisesti esiintyvistä puu- ja pensalajeista.

Karttaliite RKY alueesta liitemateriaalina.

15.3 Tukimuurit

Yleismääräykset

Tukimuri tulee suunnitella siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään 0,5 metriä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaan tontin puolelle sijoittuvan, katuun, puistoon tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvan tukimuurin rakentaminen, kun tukimuri on huollettavissa ja rakennettavissa omalta puolelta ja sen korkeus on enintään 0,5 metriä.

15.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset

Aurinkopaneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita ja kyseinen järjestelmä tulee suunnitella siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa, eikä rakennuksen suojeluarvoja.

Suojellut kohteet ja RKY alue

Kaavassa suojelluissa kohteissa ja RKY alueella järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle, ellei vaikutus kaupunkikuvaan ja ole vähäinen.

Aurinkosähköjärjestelmän sijoittaminen ei saa heikentää rakennuksen suojeluarvoja.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala alle 200 m².

15.5 Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset

Ilmapumpun sijoittaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta.

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa tai aiheuta merkittävää meluhaittaa.

Suojellut kohteet ja RKY alue

RKY alueella ja kaavassa suojelluissa rakennuksissa ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadunpuoleisille julkisivuille ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Ilmalämpöpumpun sijoittaminen ei saa heikentää rakennuksen suojeluarvoja.

15.6 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen verkostoon.

15.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin kaavalla suojelluissa kohteissa

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

15.8 Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistön ranta-alueelle sijoittuvan yhden pienehköön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 10 metriä ja leveys enintään 2 metriä / pinta-ala enintään 20 m².

15.9 Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun

- 1) siirrettävä laite on enintään 3,5 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 20 m²
- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 3) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 9 kk
- 4) laite ei sijoitu kaavassa istutettavaksi alueeksi merkitylle alueelle

16 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

16.1 Yleismääräys

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita ja -toimenpiteitä, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

16.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- 1) lasitus on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta. Kyseinen tila on lasituksen jälkeen edelleen ulkotilaa.
- 2) huoneiston ilmanvaihto pystytään järjestämään määräysten mukaisesti ja lasitus on riittävän väljä korvausilman saamiseksi ulkoilmasta.

3) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja kohteita.

16.3 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle.

16.4 Julkisivun ja katon värisävyn (ja materiaalin) muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu

Rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudattaa värisävyn- ja materiaali muutoksen osalta kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.

Suojellut rakennukset ja RKY alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske kaavalla suojeltuja kohteita eikä RKY aluetta.

16.5 Hiihtohissit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu hissien korvaaminen vastaavalla uudella hissillä.

4 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

17 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

17.1 Yleistä

Arvokkailla alueilla tarkoitetaan Kauniaisissa museoviraston tekemään inventointiin perustuvia valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY).

Suojelluilla ympäristöillä ja kohteilla tarkoitetaan asemakaavassa osoitettuja suojeltuja rakennuksia tai alueita.

Arvokkailla kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittamiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sisältyvät.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostusti huomioiden.

17.2 RKY alue ja siihen rajoittuvat tontit

RKY alueen pientalotonteilla, joilla kaava on yli 13 vuotta vanha eikä kaavassa ole määräyksiä rakentamisen soveltumisesta ympäristöönsä:

- Kattomuodon tulee olla harja-, auma- tai mansardikatto.
- Julkisivun värityksen tulee olla murrettu ja soveltua olemassa olevien rakennusten väritykseen.
- Julkisivumateriaalin tulee olla puuta ja pintakäsittelyn peittomaalattu.

Myös kyseiseen alueeseen rajoittuvilla pientalotonteilla tulee huomioida kyseiset ehdot soveltuvin osin.

Karttaliite RKY alueesta liitemateriaalina.

17.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien sekä ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen ja ikkunajaon muuttaminen.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

17.4 Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvítettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista taikka käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettyä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

18 § Pohjaveden huomioiminen rakentamisessa

18.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennustöitä tehtäessä.

18.2 Selvitysvaatimukset

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtausmahdollisuuksiin. Tutkimus on liitettävä lupahakemukseen.

Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan.

19 § Pilaantunut maaperä

19.1 Selvitysvaatimukset

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillä pilaantuneen, maaperä on tutkittava.

19.2 Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

19.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

20 § Haitalliset yhdisteet

20.1 Ilmoitusvaatimus

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon ja arseeni), on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

20.2 Selvitysvaatimukset

Erytysuunnitelmissa tulee esittää radonin torjumiseksi rakenteelliset ratkaisut, joilla huolehditaan siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin ja oleskelutilojen sekä työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

20.3 Määräys

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

21 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

21.1 Yleiset määräykset

Alueella, jolla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia.

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

21.2 Selvitysvaatimukset

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

22 § Melun ja värinän huomioiminen

22.1 Yleiset määräykset

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä värinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva värinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

22.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Rakennettaessa tie- katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

Kauniainen kuuluu Uusimaa 2050-kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Tämän vuoksi rakentamisen yhteydessä tulee huomioida, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelua huomioiden on riittävä.