
Lupatunnus	LP-235-2025-00218
Kiinteistötunnus	235-6-800-2
Kiinteistön osoite	Niinimäki 5
Pinta-ala	0.0976 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asuminen
Hankkeeseen ryhtyvät	Panu Ilari Koivumäki Tiina Maaria Koivumäki

Toimenpide	Asuinrakennuksen, autokatos, sekä maalämpökaivon rakentaminen.	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	200 m ²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Kosteudenhallintakoordinaattori ARK-rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija	Vaativa Tavanomainen Vaativa Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Kosteudenhallintakoordinaattori ARK-rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija	Jani Mikko Tapani Takkunen, arkkitehti Perttu Juhani Mustajärvi, rakennusinsinööri Kati Johanna Anglé, arkkitehti Saku Valtteri Kamula, LVI-insinööri
Kerrosala	221 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	200 m ²	
Tilavuus	791 m ³	
Rakennettava kokonaisala	221 m ²	

Lausunnot	Maanomistaja, kaavoittaja, 28.4.2026, Ei huomautettavaa Tieliihtymä, 19.5.2026, Ehdollinen Hulevesiasiaist, 18.5.2026, Puollettu
------------------	--

Päätösehdotus

Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakentamisluvan ja vähäisen poikkeamisen rakentamiselle laissa määrätyistä rajoituksista sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä esitetyin määräyksin.

Aidan osalta ei ole tehty naapurikuulemista joten aidalle ei anneta hyväksyntää kyseisen luvan yhteydessä. Aita voidaan toteuttaa ei luvanvaraisena rakennusjärjestyksessä esitetyin ehdoin tai sille tulee hakea erillistä lupaa.

Ennen aloituskokousta:

Ennen aloituskokouksen pitämistä tulee rakennusvalvonnalle esittää hulevesisuunnitelma missä hulevesien poisjohtaminen tontilta on varmistettu myös silloin kun vesimäärät ovat isot. Imeytysjärjestelmän tarkemmalla suunnittelulla tulee varmistaa ettei hulevesiä ohjaudu naapurikiinteistöille.

Ennen aloituskokousta tulee laatia pinnantasasuunnitelma.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokouksen pitämistä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastuksessa.

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.

Ennen aloituskokousta tulee esittää pihasuunnitelma missä on varmistettu tontin rakennusjärjestyksen mukaisen viherkertoimen täyttyminen ja pensas- ja puuistutusten riittävyys. Nurmikiveä ei lasketa vettä läpäiseväksi istutettavaksi tontinosaksi eikä viherkertoimen mukaiseksi alueeksi. Tienpuoleiselle tontinosalle tulee istuttaa puuistutuksia vehreän katunäkymän säilymiseksi.

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.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksat. Rakennekatselmus voidaan jakaa aloituskokouksessa pohja-, perustus- ja runkokatselmukseksi tai jättää joku luvassa määrätty katselmus erityisestä syystä tarpeettomana pitämättä.

Ennen lopullisen julkisivun toteuttamista tulee julkisivun tarkka värisävyvalinta tehtävä paikanpäällä pidettävässä katselmoinnissa. Kyseinen katselmointi tulee järjestää pääsuunnittelijan toimesta hyvissä ajoin ennen kyseisen työn toteutusta. Kaupunkikuvatoimikunnalle tulee varata mahdollisuus osallistua kyseiseen katselmointiin.

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittäväillä suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ja nettisivuilla olevan ohjeistuksen mukaisesti.

Puustokatselmusmuistio tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä annetaan lupa kaataa vain ne puut, mitkä on välttämätöntä rakennusluvan toteutuksen kannalta. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa riittävästi korvaavia puuistutuksia, vehreän ympäristön säilyttämiseksi.

Kaikissa asuinhuoneissa on oltava avattava tuuletusikkuna, ellei tilasta ole käyntiä parvekkeelle tai ulos. Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia, että myös portaat, lasirakenteet ja lasikaiteet sekä kattoturvatuotteet toteutetaan määräysten mukaisesti.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava RakL 91 §:n mukaisesti siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioiden riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Luvan toteutuksessa on noudatettava viranomaisen hyväksymiä pääpiirustuksia ja noudatettava lausunnoissa mainittuja ehtoja ja määräyksiä.

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen tulee tila Kauniaisten maankäytöstä.

Hakijan tulee tilata sijaintikatselmuksen mittaus maankäytöstä, ennen varsinaisen sijaintikatselmuksen pitämistä.

Sijaintikatselmus katsotaan pidetyksi, kun maankäytöstä on toimitettu mittauspöytäkirja rakennusvalvontaan ja Lupapisteeseen ja rakennustarkastaja on kuitannut mahdolliset mittapoikkeamat vähäisiksi ja rakennusaikaisina muutoksina hyväksyttäväksi.

Jos rakennustarkastaja ei katso, että mittapoikkeamat ovat vähäisiä ja asiassa joudutaan antamaan määräyksiä, tulee vastaavan työnjohtajan sopia sijaintikatselmuksen pitämisestä rakennustarkastajan kanssa viivytyksettä.

Jos rakennustyöt vaativat tontin ulkopuolisten alueiden käyttöä, on kyseisten alueiden omistajien 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. Sijoitusluvan myöntää kuntatekniikka.

Tietoa sijoituslupakäytännöistä nettisivuilla:

<https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunki-rakentaa/sijoitus-kaivuu-ja-tilapaiset-liikennejarjestelyluvat/>

Luvan saajan/urakoitsijan tulee varautua mm. töiden yhteydessä mahdollisesti esiintyvien pölyhaittojen ehkäisemiseen esimerkiksi kastelemalla. Kuljetettaessa pölyviä kuormia työmaanulkopuolelle on kuormien oltava peitetyjä tai kasteltuja (www.kauniainen.fi/ysmaaraykset).

Mm. maalämpökaivojen poraamisessa ja työmaavesien osalta tulee noudattaa

ympäristöviranomaisen antamaa ohjeistusta, ohjeistus löytyy kaupungin nettisivuilta:

<https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/maarayksia-ohjeita-ja-lomakkeita/>

Rakennustyön aikana vastaavan työnjohtajan / kvv- ja iv-työnjohtajan on pidettävä työmaalla RakL 118§:n mukaista tarkastusasiakirjaa.

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen mukaisesti. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydettyä katselmuksien yhteydessä.

Yhteenvedo tarkastusasiakirjasta tulee luovuttaa loppukatselmuksessa rakennusvalvonnalle.

Käyttöönottokatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän Rakentamislain § 122 mukaista ilmoitusta.

Hakemuksen liitteet:

Pääpiirustukset

Naapurikuulemiset

Energiaselvitys

Annetut lausunnot

Päätöksen perustelut

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa ositettu rakennusoikeus: 200 m²

Asemakaava on hyväksytty vuonna 1990.

Suunnitelmassa käytetty kerrosala (ilman sallittuja vähennyksiä): 221 m²

Ylitetään asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittäviltä osilta 34 m². Rakentamislain §196 mukaisesti kyseinen ylitys tulee käsitellä poikkeamana koska kyseinen kaava on hyväksytty ennen vuotta 2000.

Kyseinen ylitys on sallittu myös vanhojen kaavojen alueille rakennettaessa, perustuen periaatteeseen tasapuolisesta kohtelusta eri kaava-alueilla.

Lisäksi ylitetään rakentamiseen käytetty ala teknisten tilojen ja talotekniikan edellyttämien kuilujen osalta 7 m². Kyseinen ylitys on Rakentamislain §9 mukaan sallittu ilman poikkeamiskäsittelyä.

Poiketaan ympäristöministeriön asetuksen mukaisesta rakennuksen esteettömyysvaatimuksesta.

Asetuksen mukaan rakennukseen johtava kulkuväylä tulee olla esteetön, ellei ole kyseessä

pientalo ja kulkuväylän toteuttaminen olisi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen mahdotonta.

Rakennetaan tekninen valmius varustaa sisääntuloväylä luiskalla, jolloin esteettömyys toteutuu.

Hakija on vielä perustellut esteettömyysmääräyksestä joustamista seuraavasti: Tontin koko huomioiden pihajärjestelyt saadaan toimivammaksi, kun esteetöntä kulkuväylää ei rakenneta.

Luiskattujen kulkuväylien rakentaminen veisi kohtuuttoman suuren alan rakennuspaikan pinta-alasta ja heikentäisi muiden toimintojen sijoittelua tontille.

Esitetyt erityiset syyt poikkeamille on hyväksyttävissä.

Kyseiset poikkeamat ovat vähäisiä (RakL59 §) ja rakennusvaliokunnan myönnettävissä. Poikkeamat eivät ole vastoin rakentamislain pykälää 57.

Naapurikuulemiset on suoritettu viranomaisen toimesta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Nurmikivi ei ole tontin pintamateriaali, jonka osuus lasketaan rakennusjärjestyksen mukaiseen viherpinta-alaan.

Hankkeessa tulee lisätä puuistutuksia kadunpuoleiselle tontinosalle, jotta vihreä katunäkymä säilyy, vaikka tien linjaus aikanaan muuttuisikin.

Päätökseen on lisätty määräyksiä asiasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Rak.L:

Kerrosala 9§

Rakentamislupa 42§

Rakentamisluvan myöntäminen 43§

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella 44§

Poikkeamislupa 57§

Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä 59§

Lupamääräykset 76§

Aloitusoikeus 78§

Kerrosalan laskemista koskeva siirtymäsäännös 196§

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja

Vesi- ja viemäryönjohtaja

Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen

Rakennekatselmus, kun kantavat rakenteet on tehty

Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Kosteudenhallintaselvitys

Salaojasuunnitelma

Vesi- ja viemärisuunnitelma

Julkisivujen värityssuunnitelma

Pintatasaussuunnitelma

Pohjatutkimus

Hulevesisuunnitelma

Rakennesuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelma

Työmaan kosteudenhallintasuunnitelma

Piha- ja istutussuunnitelma

Tulisija- ja hormisuunnitelma

Energiaselvitys

Lupaehto

Mikäli rakennustyötä ei ole aloitettu kolmessa (3) vuodessa ja saatettu loppuun viidessä (5) vuodessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta, raukeaa nyt myönnetty lupa ellei sille ole myönnetty jatkoaikaa perustelluista syistä.

10.6.2026

Sivu 5

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava RakL 91 §:n mukaisesti siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioiden riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Luvan saajan on noudatettava viranomaisen hyväksymiä pääpiirustuksia.

Noudatettava lausunnoissa mainittuja ehtoja ja määräyksiä.

Rakennustyön aikana vastaavan työnjohtajan / kvv- ja iv-työnjohtajan on pidettävä RakL 118§:n mukaista tarkastusasiakirjaa. Sen yhteenveto tulee luovuttaa loppukatselmuksessa rakennusvalvonnalle.

Käsittelijä
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg
Rakennusvaliokunta
Kauniaisten rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

10.6.2026
17.6.2026
viimeistään 24.7.2026
27.7.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 27.7.2029 ja saatettava loppuun 27.7.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.