

**Rakentamislupa 235-2025-16****Rakennuspaikka**

235-7-922-1

Akatemiantie 7

02700 KAUNIAINEN

|                                |            |                  |
|--------------------------------|------------|------------------|
| Kaava                          | Asemakaava |                  |
| Kaavanmukainen käyttötarkoitus | AO         |                  |
| 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  
Rakennetaan yksiasuntoinen asuinrakennus, johon kytkettynä avoin autosuoja.  
Lisäksi porataan maalämpökaivo.  
Rakentamiselle haetaan aloituslupaa perustusten rakentamiselle ennen luvan  
lainvoimaisuutta.

Uusi rakennus:

| Luvan rakennus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|----------------|-------------|-----------|----------|
| 1              | 362.0       | 362.0     | 1300.0   |

Pääsuunnittelun osalta vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Asuinpientalo, Paloluokka P3

**Lausunnot**

|             |            |          |
|-------------|------------|----------|
| Maanmittaus | 19.05.2025 | Puoltava |
|-------------|------------|----------|

---

## Lisäselvitykset ja poikkeamat

Hakija hakee 78 §:n mukaista oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta seuraavin perustein: Rakennuspaikan maatyöt ovat käynnissä maisematyöluvan nojalla ja kaivanto on auki. Kaivannon pitäminen avoimena kuukauden ylimääräisen ajan on turvallisuus- ja kosteusriski sekä aiheuttaa luiskien sortuma- ja liettymisvaaran. Perustusten valu on aikataulutettu viikolle 34. Neljän viikon viive siirtää vesikaton vesitiiviiksi saattamisen marraskuulta joulukuulle, jolloin runko joutuisi talviolosuhteisiin. Tästä aiheutuu merkittäviä ylimääräisiä kosteudenhallinta- ja talvityökustannuksia. Runkomateriaalitoimitus ja pääurakoitsijan resurssi on sidottu tähän ajankohtaan, ja sitova luovutuspäivä on 31.3.2027. Aloittamisoikeus koskee vain perustuksia eikä tee muutoksenhausta hyödytöntä.

Edellä esitetyn perustein aloituslupa on myönnettävissä perustusten osalta.

Hanke poikkeaa kaavasta ja rakennusjärjestyksestä seuraavasti: Rakennuksen katoksen ja parvekkeen kulma ylittää tontin sisäisen rakennusalueen rajan 1136 mm:llä. Rakennus on vinosti rajaan nähden, joten ylitys on isoimmillaan n. 1,1m. Rakennusjärjestys sallii 1,2 metrin ylityksen, mutta ei istutettavalle tontinosalle. Hakija on esittänyt perusteluiksi seuraavaa: Valitulla rakennuksen muodolla saadaan järjestettyä enemmän pihaoleskelutilaa lännen suuntaan.

Ylitetään asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittäviltä osilta 16 m<sup>2</sup>. 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 j osalta 15 m<sup>2</sup>. Kyseinen ylitys on Rakentamislain §9 mukaan sallittu ilman poikkeamiskäsittelyä. Rakennuksen käyttämä kerrosala sallitut ylitykset huomioiden on 347 kem ja peittoala 175 m<sup>2</sup>. Rakennus on kaavan ja rakentamislain mukainen sallitut ylitykset huomioiden.

Kyseiset poikkeamat voidaan katsoa olevan vähäisiä (RakL59 §) ja rakennusvaliokunnan myönnettävissä. Poikkeamat ei/eivät ole vastoin rakentamislain pykälää 57.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa: Kaupunkikuvatoimikunta esittää, että rakennuksen ja maanpintojen korkeusasematarkastelu tulee tehdä kiinteistöllä ennen luvan myöntämistä. Muilta osin suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta kahteen otteeseen.

Korkeusasematarkastelussa todettiin että rakennusta joudutaan nostamaan 0,5 m. Suunnitelmia on päivitetty edellä esitetyn mukaisesti. Naapureita on kuultu päivityksen johdosta uudelleen. Naapureiden huomautukset ovat koskeneet mm. hulevesien hallintaa, tieyhteyttä tontille (naapureiden huomautukset kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina).

Hakija on antanut naapurihuomautuksiin vastineensa.  
Naapurihuomautukset on otettu huomioon luvan käsittelyssä.

### Hakemuksen liitteet

Asemapiirros  
Julkisivupiirustus  
Leikkauspiirustus  
Pohjapiirustus  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Energiaselvitys  
Pöytäkirjanote kaupunkikuvatoimikunnan kokouksesta  
Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta: Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta  
Naapurin kuulemiset  
Naapurin huomautukset  
Naapurin kuuleminen (toinen tontin omistaja)  
Puustokatselmukslausunto

### Esittelijän päätösehdotus

Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyin ehdoin.

### Lupamääräykset

#### **Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:**

Vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

#### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava Lupapisteeseen ja pyydättäessä esitettävä rakennusviranomaiselle:**

Kosteudenhallintaselvitys  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Piha- ja istutussuunnitelma  
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Johtokartat  
Kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston suunnitelmat  
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat  
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat  
Salaojasuunnitelmat  
Työmaasuunnitelma  
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydettäessä 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 pyydettävä seuraavat katselmuks:**

---

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Aloituskokous        | Lupa                  |
| Paikan merkitseminen | Kaikkiin rakennuksiin |
| Sijaintikatselmus    | Kaikkiin rakennuksiin |
| Pohjakatselmus       | Kaikkiin rakennuksiin |
| Rakennekatselmus     | Kaikkiin rakennuksiin |
| Loppukatselmus       | Lupa                  |

Hakijan on asetettava 60 €/brm<sup>2</sup> x 363 brm<sup>2</sup> = 21 780 euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Aloitusoikeus myönnetään rakennuksen perustustöiden osalta.

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

Ennen pohjakatselmuksen pitämistä tulee laatia pihasuunnitelma, missä esitetään tontin maastomuokkaukset siten, että asemapiirustuksessa esitettyjen säilytettävien ja istutettavien puiden elinolosuhteet on varmistettu. Lisäksi suunnitelmassa tulee esittää, miten pengerrys toteutetaan esim. terassoimalla ja istuttamalla siten, ettei se muodosta ympäristöön sopimatonta maanpinnan keinotekoisia nostoa. Kyseinen suunnitelma tulee esittää rakennusvalvonnalle pääsuunnittelijan toimesta ennen pohjakatselmuksen tilaamista.

Aiemmissa suunnitelmissa, missä esitettiin kahden omakotitalon rakentaminen tontille, käsiteltiin kaksi tonttiliittymää. Kahdelle tonttiliittymälle esitettiin tuolloin perusteluina sitä, että kyseisellä rajalla pystytään näin säilyttämään luonnon kalliopintaa ja puustoa. Nämä esitetyt erityiset syyt toiselle liittymälle tulee säilyttää, ellei hakija esitä, että toinen tieliittymä tulee olemaan tarpeeton jatkossa, kun toinen tontille sallituista rakennuksista rakennetaan.

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittävillä 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. Istutettavan tontinosassa ja koillisenpuoleisen tontinosan kaadettavien puiden tilalle tulee esittää korvaavia puustutuksia.

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

Toteutus suunnittelussa tulee huolehtia, että myös portaot, lasirakenteet ja lasikaiteet sekä kattoturvatuotteet toteutetaan määräysten ja Topten korttitulkintojen 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.

---

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuks.

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.

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-liikennejarjestelyluvut/>

Ennen aloituskokousta on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, joka on pyydettyäessä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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/>

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen mukaisesti. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydettyäessä katselmuksien yhteydessä.

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

Loppukatselmuksella edellytetään rakennushankkeeseen ryhtyvän ilmoitusta.