

Lupatunnus LP-235-2026-00027
Kiinteistötunnus 235-5-131-6
Kiinteistön osoite Magnus Hagelstamin tie 12
Pinta-ala 0.1608 ha
Kaavatilanne Asemakaava

Hankkeeseen ryhtyvä

Toimenpide Rakennetaan 2-kerroksinen asuinrakennus ja kytketty autokatos.
Lisäksi haetaan aloituslupaa ennen luvan lainvoimaisuutta.

Hankkeen vaativuus Vaativa

Suunnittelun vaativuus Pääsuunnittelija Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat Pääsuunnittelija Ulla Hannele Haataja, rakennusarkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Ulla Hannele Haataja, rakennusarkkitehti

Kerrosala 427 m²
Rakennusoikeudellinen kerrosala 406 m²
Tilavuus 1680 m³
Rakennettava kokonaisala 427 m²

Poikkeamiset Autotalli ja varasto sijoittuvat päärakennusmassaan.
Hakijan perustelu:
Alueella on toteutettu autotalleja vastaavalla tavalla. Rakennuksen 1-kerroksinen siipiosa keventää kokonaisuutta vastaavasti. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2. kerroksessa.

Lausunnot Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija, 12.3.2026, Kielteinen
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija, 20.3.2026, Lausunto
Korjausrakentaminen/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuu museo, 19.5.2026, Lausunto
Maanomistaja, kaavoittaja, 1.6.2026, Lausunto
Hulevesiasiaist, 3.8.2026, Ehdollinen

Päätösehdotus Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakentamisluvan, vähäisen poikkeaman ja aloittamisoikeuden perustustöitä varten sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä esitetyn määräyksen.

Hakijan on asetettava 60€/brm² x 427 brm² = 25 620 euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuustodistus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Ennen aloituskokousta:
Ennen aloituskokousta tulee laatia pinnantasaussuunnitelma, turhia maanmuokkaustoimenpiteitä tulee välttää.
Ennen aloituskokousta tulee esittää pihasuunnitelma missä on varmistettu tontin rakennusjärjestyksenmukaisen viherkertoimen täyttyminen. Koska alueella on kaavamerkintä ympäristön säilyttämiseksi tulee kaadettavien puiden tilalle istuttaa korvaavia istutuksia, etenkin niiltä osin kun kaadettavat puut sijoittuvat katunäkymään. 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 pyydettyessä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Niille suunnittelijoille, joiden kelpoisuutta tehtävään ei ole käsitelty luvan yhteydessä, tulee saada hyväksyntä ennen aloituskokousta.

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. Rakennekatselmuksat voidaan jakaa aloituskokouksessa pohja-, perustus- ja runkokatselmuksiksi tai jättää joku luvassa määrätty katselmuksat erityisestä syystä tarpeettomana pitämättä.

Tontin tieliittymän rakentamisesta tulee sopia Kauniaisten kaupungin kuntatekniikan kanssa ennen tien rakentamista.

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 ja museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus osallistua kyseiseen katselmointiin.

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

Puustokatselmuksmuistio tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä. Rakennuslupan yhteydessä annetaan lupa kaataa vain ne puut, mitkä on välttämätöntä rakennuslupan toteutuksen kannalta.

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. Terrassin lasikaiteen rakenteen ja lasituksen määräystenmukaisuuden tulee tarkastaa vastuullisen rakennesuunnittelijan toimesta, kuittaus asiasta tulee kirjata tarkastusasiakirjaa.

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 vaatimus huomioiden riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Luvan saajan 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.

Sijaintikatselmuksat 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-kaivu-ja-tilapaiset-liikennejarjestelyluvat/>

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

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.

Yhteenveto tarkastusasiakirjasta tulee luovuttaa loppukatselmuksessa rakennusvalvonnalle.

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

Loppukatselmuksen edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän Rakentamislain § 122 mukaista ilmoitusta.

Hakemuksen liitteet:

Pääpiirustukset

Energiaselvitys

Annetut lausunnot:

Keski-Uudenmaan maakuntamuseon

Kaavoittajan

Kuntatekniikan

Päätöksen perustelut

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Kaavassa on sallittu autosuojan rakentaminen. Autosuoja on esitetty rakennettavaksi asuinrakennuksen yhteyteen.

Esitetyn suunnitelman mukaisesti vapaata tontin pinta-alaa jää enemmän mm. istutettavaksi ja se on aiempien hyväksyttyjen käytäntöjen mukainen.

Esitetty erityinen syy poikkeamalle on hyväksyttävissä.

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

Hakija on esittänyt aloitusluvan hakemisen perusteluiksi saada työt ennen talvea siihen vaiheeseen ettei sääolosuhteet aiheuta haittaa rakentamiselle.

Naapurikuulemiset on suoritettu viran toimesta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Hanke on muuttunut edellisestä käsittelystä huomattavasti edulliseen suuntaan.

Kaupunkikuvatoimikunta puoltaa hanketta esitetyn mukaisesti.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseota on kuultu kahteen otteeseen ensimmäinen lausunto oli kielteinen ja suunnittelija muutti suunnitelmia lausunnon mukaisesti. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on toisessa lausunnossaan huomauttanut hankkeesta mm. seuraavaa: Rakennus on sijoitettu tontille siten, että sen pääjulkisivu on kohti Magnus Hagelstamintietä. Aikaisempi rakennus sijaitsi tontilla kulmittain tietä kohti, jolloin rakennukset muodostavat luontevan tien mukaisen kaaren. Uudisrakennus tulee sijoittaa tontilla siten, ettei rakennusten sijoittelun rytmi kärsi ja että se noudattelee alkuperäistä suunnitelmaa.

Ympäristössä on pääasiassa matalia tiilisiä tai rapattuja omakotitaloja, jotka on rakennettu maastoa mukaillen. Osa taloista on rakennettu rinteeseen jolloin niissä on osittain kaksi kerrosta. Kohteena oleva tontti sijoittuu tien korkeimpaan kohtaan. Suunniteltu uudisrakennus nousee muita omakotitaloja hieman korkeammalle. Väritykseen ja julkisivun materiaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota, ettei rakennus nouse liian hallitsevana ympäristöstä. Uudisrakennuksen tulee mukailla maaston muotoja eikä kalliota tule louhia. Museo ei puolla uima-altaan rakentamista, koska se vaatii maaston muokkausta, jota on vaalittu Risto Kaurian suunnitelmissa. Tontilla tulee välttää pengerryksiä ja tarpeetonta maanmuokkausta. Puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää osana arvokasta miljöökokonaisuutta.

Museo haluaa myös edelleen korostaa, että uudisrakennuksen suunnittelu alueelle, joka on inventoinnissa arvotettu Kauniaisten korkeatasoisimmaksi modernin arkkitehtuurin kokonaisuudeksi, on erittäin vaativa tehtävä.

Värityksen osalta tulee järjestää mallikatselmus, johon museon edustaja osallistuu.

Kuntatekniikka on lausunut seuraavaa:

Kuntatekniikka edellyttää imeytyksen rakentamista mutta hyväksyy ylivuotovesien ohjaamisen puistoalueelle.

Kaavoittaja on lausunnossaan puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti eikä ole nähnyt estettä uima-altaan rakentamiselle.

Lausunnot on otettu huomioon päätöksenteossa.

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§
Aloittamisoikeus 78 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen
Rakennekatselmus, kun kantavat rakenteet on tehty
Käyttöönottokatselmus (osittainen loppukatselmus)
Loppukatselmus
Sijaintikatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Kosteudenhallintaselvitys
Salaojasuunnitelma
Vesi- ja viemärisuunnitelma
Julkisivujen värityssuunnitelma
Pintataussuunnitelma
Pohjatutkimus
Hulevesisuunnitelma
Rakennesuunnitelmat

	Ilmanvaihtosuunnitelma Työmaan kosteudenhallintasuunnitelma Piha- ja istutussuunnitelma Selvitys rakennuksen ääniympäristöstä Tulisija- ja hormisuunnitelma Energiaselvitys Kosteudenhallintasuunnitelma Pohjarakennesuunnitelma Työmaasuunnitelma
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. 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 Päätäjä	Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg Rakennusvaliokunta Rakennusvaliokunta Kauniaisten rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	26.8.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	1.9.2026
Muutosta haettava	viimeistään 8.10.2026
Päätös lainvoimainen	9.10.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 9.10.2029 ja saatettava loppuun 9.10.2034 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

VALITUSOSOITUS

Hallintovalitus rakentamislupaa koskevaan päätökseen

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös Lupa- ja valvontavirastolla. (Rakentamislaki 179 §)

Valitusoikeus rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia. (Rakentamislaki 180 §).

Valitusviranomainen

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Viranomainen, jolle kunnallisvalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamo Puh. 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Kirjaamon aukioloaika: klo 8.00–16.15

Hallintovalitusaika ja sen alkaminen

Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä yhteystiedot. Myös kotikunta on hyvä ilmoittaa. 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 sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

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, joka on 310 euroa 1.1.2025 alkaen (asetus 1020/2024).