

Rakennusvaliokunta

**Rakennuslupa 2021-90**  
Päätöspäivämäärä 15.12.2021  
§:56

**Rakennuspaikka**

235-8-101-4  
Pinta-ala 4206.0

Kylpyläntie 5  
02700 KAUNIAINEN

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus  
Kaavanmukainen rakennusoikeus  
Lisärakennusoikeus

Asemakaava  
AO Erillispientalojen korttelialue  
775.0 k-m<sup>2</sup>

0.0 k-m<sup>2</sup>

Kerrosalat:  
Rakennettu  
Vertailu (US250  
mm)  
Vireillä

0.0 k-m<sup>2</sup>

0.0 k-m<sup>2</sup>

0.0 k-m<sup>2</sup>

**Hakija**

Rakennuspaikan haltija

**Toimenpide**

Uusi rakennus

Haetaan lupaa kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamiselle ja maalämpökaivon poraamiselle.

Lisäksi haemme lupaa aloittaa työt vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennus sijaitsee rakennuspaikalla C.

Rakennuksen 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaisesti laskettu kerrosala on 272 kem<sup>2</sup>.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	336.0	289.0	1130.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P3

**Hakemuksen liitteet**

Asemapiirros  
Pohjapiirustus  
Leikkauspiirustus  
Julkisivupiirustus

Alueleikkaus  
Perustamistapalausunto  
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä  
Hsy:n liitoskohtalausunto  
Naapurin kuuleminen  
Naapurin huomautus  
Maisematyö lupa  
Puustokatselmusmuistio  
Puustokatselmuksen karttaote  
Energiaselvitys  
Kosteudenhallintaselvitys  
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke on kaavan mukainen.

Kaupunkikuvatoimikunta lausui hankkeesta seuraavaa:

Kattolapetta on jatkettu siten, että päätyyn muodostuu mm. hyvin korkeaa ulkotilaa. Kyseinen vesikaton jatkaminen lisää rakennuksen massiivisuutta, vaikkakin ilmettä on pyritty keventämään rimoituksella.

Valkoinen julkisivuväri korostaa rakennuksen massiivisuutta.

Suhde ympäristön rakennuksiin tulisi esittää suunnitelmissa.

Suunnittelua tulee jatkaa esitetyn mukaisesti.

Suunnittelija on laatinut alueleikkauksen missä näkyy suunnitellun rakennuksen suhde ympäristöön.

Suunniteltu rakennus ei ole erityisen korkealla suhteessa ympäristön rakennuksiin.

Alueleikkauksen perusteella voidaan todeta, ettei rakennus poikkea ympäristön rakennuksista kokonsa suhteen siten, etteikö lupaa tulisi myöntää.

Lupaehdoissa on otettu kantaa väritykseen siten, että sen tulee olla taitettu.

Naapurikuuleminen on suoritettu hakijan toimesta.

Naapurit ovat esittäneet kuulemisessa toiveen siitä, että rakennus olisi väritykseltään vaalea.

Naapurihuomautuksella ei ole vaikutusta luvan myöntämiseen.

Rakennus on suunniteltu väritykseltään vaaleaksi.

Rakennuksen eteen tienpuoleiselle alueelle ollaan suunnittelemassa kahta erillispientaloa.

Puunkaadolle on myönnetty maisematyö lupa.

Kosteuden hallinnan osalta hankkeessa on esitetty toimittavan kuivaketju 10 mallin mukaisesti.

### 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. Lisäksi rakennusvaliokunta myöntää aloitusluvan takuuta vastaan perustustöiden osalta.

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Kosteudenhallintasuunnitelma  
Piha- ja istutussuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma  
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Johtokartat  
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat  
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat  
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat  
Salaajasuunnitelmat  
Työmaasuunnitelma  
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydettyä 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 pyydettyä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Hakijan tulee asettaa  $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 336 \text{ brm}^2 = 14\,112$  euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Maisematyöluvan mukainen puunkaato tullaan tarkistamaan viimeistään loppukatselmuksen yhteydessä.  
Mahdolliset korvaavat puustutukset tulee toteuttaa ennen loppukatselmusta.  
Katunäkymä tulee säilyttää vehreänä.

Maalämpökaivon porauksen yhteydessä syntyvät jätefraktiot (esim. murskautunut kivi, kiviä ja runsaasti kiintoainesta sisältävä vesi) tulee käsitellä asianmukaisella tavalla. Runsaasti kiintoaineita sisältäviä porausvesiä ei saa johtaa ojaan tai vesistöön ilman asianmukaista esikäsitelyä.

Maalämpökaivon porauksen yhteydessä tulee noudattaa niitä sääntöjä, joista säädetään kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä (<https://www.kauniainen.fi/ys-maaraykset>)

Maalämpökaivon porauksen valmistumisesta on ilmoitettava Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksikölle.

Maalämpökaivon porauksen valmistuttua on toimitettava kattava porausraportti kaupungin maankäyttöyksikölle.

Rakennusten värimallit on hyväksyttävä rakennusvalvonnalla työmaalla pidettävässä katselmuksessa ennen niiden toteuttamista.

Julkisivun värisävyn tulee olla taitettu.

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

Puiden säilyttämisen edellytykset tulee taata rakentamisen aikana riittävillä suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Hulevesien imeytysuunnitelmalla ja maanpinnan muotoilulla tulee varmistaa se, ettei hulevesiä ohjaudu naapuritontin puolelle.

Kuntatekniikan ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Tontin pintamateriaaleina tulee käyttää mahdollisuuksien mukaan hyvin vettä läpäiseviä materiaaleja.

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

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnittelijan toimesta, dokumentti asiasta tulee esittää tarvittaessa aloituskokouksessa.

Lasirakenteiden tulee täyttää Ympäristöministeriön asetuksenmukaiset vaatimukset, pääsuunnittelijan tulee varmistaa asia ennen käyttöönottokatselmusta.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksat.

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.

Ennen aloituskokousta on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, joka on pyydettäessä 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 pyydettäessä 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)

## VALITUSOISOTUS

### Hallintovalitus rakennus- ja toimenpidelupaa koskevaan päätökseen

Hallintovalituksen saa tehdä 1) vieraisten 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 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
Radanrakentajantie 5	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00520 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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) millä 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 (prosessiosoitte). 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 valitusosoitukseen;
- 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 perä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun (260 euroa 1.1.2019 alkaen (asetus 1383/2018)).

### Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 22.12.2021

Pöytäkirjan ote:

lähetyksi tiedoksi postitse

Asianosainen:


Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

16.12.2021

  
Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta