

Rakennusvaliokunta

**Rakennuslupa 2021-92**  
Päätöspäivämäärä 15.12.2021  
§:58

**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>

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

**Hakija**

Rakennuspaikan haltija

**Toimenpide**

Uusi rakennus

Haetaan rakennuslupaa kaksikerroksiselle, asemakaavan mukaiselle erillispientalolle.  
Lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivon poraamiselle.

Rakennuksen 250mm:n seinäpaksuuden mukaan laskettu kerrosala on 250 kem<sup>2</sup>.

Rakennus sijoittuu keskimmaiselle rakennuspaikalle (B).

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	278.0	260.0	876.0

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P3

**Hakemuksen liitteet**

Asemapiirros  
Pohjapiirustus  
Leikkauspiirustus  
Julkisivupiirustus  
Alueleikkaukset - värisuunnitelma  
Naapurin huomautukset

Perustamistapalausunto  
Energiaselvitys  
Hulevesisuunnitelma  
Hsy:n liitoskohtalausunto  
Kosteudenhallintaselvitys  
Puustokatselmusmuistio  
Puustokatselmuksen karttaote  
Pääsuunnittelijan vastine naapurihuomautuksiin  
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto  
Maisematyölupa puunkaadolle

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke on kaavan mukainen.

Kaupunkikuvatoimikunta lausui hankkeesta seuraavaa:  
Kaupunkikuvatoimikunta toivoo terrassirakenteen keventämistä, niin yläkerran korkean seinäkkeen kuin alakerran portaan osalta.

Suunnittelija on keventänyt terrassirakenteita lasituksella ja rimoituksella.

Naapurikuuleminen on suoritettu hakijan toimesta.  
Naapuri on huomauttanut hankkeessa mm. huvimajan sijainnista ja korkeudesta. Lisäksi naapuri on huomauttanut rakennusten ympäristöön sopeutumisesta.  
Naapurihuomautukset kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina.  
Yhden naapurin osalta kuuleminen suorittamatta mutta luvattu toimittaa rakennusvalvontaan ennen kokouspäivää.

Hakija on esittänyt siirtävänsä huvimajaa rakennusjärjestyksen mukaisesti neljän metrin päähän naapurin rajasta. Huvimaja on 6 m2 kokoinen ja se voidaan toteuttaa myös ilman luvitusta, kun etäisyys naapurin rajasta on neljä metriä.  
Hankkeessa ei ole nähty näin ollen tarvetta vaatia suunnitelmia kyseisestä ei luvanvaraisesta rakennelmasta.  
Pääsuunnittelija on antanut vastineen naapurihuomautuksiin.

Puunkaadolle on myönnetty maisematyölupa.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyn ehdoin.

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

Vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

Kosteudenhallintaselvitys  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Piha- ja istutussuunnitelma

Pinnantasaussuunnitelma  
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma  
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Johtokartat  
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat  
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat  
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat  
Salaojasuunnitelmat  
Työmaasuunnitelma  
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydetessä 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:**

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

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

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.

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

Hulevesien imeytyssuunnitelmalla 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 viranomaiskatselmukset.

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 tulee laatia kosteudenhallintasuunnitelma.

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 pyydettyä katselmusten 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)

## VALITUSOSOITUS

### Hallintovalitus rakennus- ja toimenpidelupaa koskevaan päätökseen

Hallintovalituksen saa tehdä 1) viereisen 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 valitusajaksi. 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) miltä kohdista 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 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 (260 euroa 1.1.2019 alkaen (asetus 1383/2018)).

### Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 22.12.2021

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen:

Asianosaiset

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

16.12.2021

  
Merja Pürsiäinen  
Assistentti, Rakennusvalvonta