

### Rakennuspaikka

235-8-1082-3  
Pinta-ala 3108.0

Kylpyläntie 13  
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoikeus	775.0 k-m <sup>2</sup>
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m <sup>2</sup>

Kerrosalat:	
Rakennettu	64.0 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

Rakennuslupaa haetaan kaksikerroksiselle puurakenteiselle asuinrakennukselle. Asuinrakennukseen on kytketty autosuoja. Lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivon poraamiselle.

Rakennusluvan yhteydessä haetaan aloitusoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta. Perusteluina on esitetty, että rakennustyöt pyritään aloittamaan mahdollisimman pikaisesti, johtuen talotoimittajan aikataulusta.

Rakennettavan rakennuksen kerrosala on 267kem2 (258 kem2 250mm ulkoseinän seinäpaksuuden mukaan laskettuna).

Rakennukseen kytketyn autokatoksen ja siihen liittyvän teknisen tilan kokonaisala on 34 m2.

Rakennuksen peittoala on 140 m2.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	267.0	267.0	1000.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

#### Lausunnot

Hulevesi	19.02.2021	Ehdollinen
maankäyttö	19.02.2021	Puoltava

#### Hakemuksen liitteet

Asemapiirros  
Pohjapiirustus 1.krs  
Pohjapiirustus 2.krs  
Leikkaus- ja julkisivupiirustus  
Katuleikkaus  
Julkisivujen väriyysuunnitelma: Väriyysuunnitelma  
Energiaselvitys  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohaosuhteista  
Ote kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirja  
Kosteudenhallintaselvitys  
Hulevesisuunnitelma  
Puustokatselmusmuistio  
Naapureiden huomautukset

#### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakemuksessa ei ole esitetty kaavapoikkeamia.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti.

Naapurikuuleminen on suoritettu hakijan toimesta.

Naapuri on esittänyt huolensa räjäytystöistä. Lisäksi naapuri on toivonut länsirajalle tilaa lumille. Naapuri on kuulemisessa kysynyt soveltuuko talon julkisivu alueen muuhun rakennuskantaan.

Lumitila tulee aina olla omalla tontilla. Julkisivujen soveltuvuus arvioidaan lupakäsittelyssä ja kaupunkikuvatoimikunta ottaa asiaan kantaa lausunnossaan. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti.

Räjäytysten valvonta kuuluu poliisiviranomaiselle, joten asiaan ei oteta kantaa kyseisessä rakennusluvassa.

Räjäytystöiden vastuuhenkilöt tekevät ilmoituksen poliisiviranomaiselle ja poliisi valvoo räjäytystöiden lainmukaisuutta.

Aloitustilavien perustelut on hyväksyttävät ja lupa on myös tältä osin myönnettävissä.

#### 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:

Ennen aloituskokousta laadittava rakennusjättesuunnitelma  
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 katselmuksat:**

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

**Muut ehdot:**

Hakijan on asetettava  $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 267\text{brm}^2 = 11\,214$  euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Hormin läpiviennistä tulee piirtää tarkat toteutussuunnitelmat rakennesuunnittelijan toimesta ennen rakentamisen aloittamista. Hormin pinta tulee olla tarkastettavissa.

Esitetty rakentaminen vaikuttaa oleellisesti katunäkymään mm. puistomaisen näkymän häviämisen myötä. Jotta muutos tulee huomioitua mahdollisuuksien mukaan rakentamisessa, tulee tienviereiselle istutettavalle tontinosalle istuttaa korvaavia puuistutuksia kaadettavien puiden tilalle.

Kaikki vastuulliset erityissuunnittelijat tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa Lupapisteiden kautta ennen aloituskokousta.

Tontilla on järjestettävä värikatselmus arkkitehdin toimesta riittävän ajoissa ennen kyseisen työn toteutusta, rakennusvalvonnalle on varattava mahdollisuus osallistua katselmukseseen. Lopulliset julkisivuvärit hyväksytään värikatselmuksessa.

Tontinrajan läheisyyteen on rakennettava riittävä painanne, josta hulevedet ohjautuvat hallitusti, aiheuttamatta haittaa naapurikiinteistölle.

Kuntatekniikan ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Hulevesiä tulee vähintään viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiviemärijärjestelmään.

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

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

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksset.

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 rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä kosteudenhallintaselvitys ja -suunnitelma.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rakennusluvan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kun ne ovat rakennuksen kohdalla tai kaato on välttämätöntä rakennusluvan toteuttamiselle. Puiden kaadosta on otettava yhteyttä Kauniaisten kaupungin kuntatekniikkaan. Puiden suojaus, niin tontilla, kuin tontin ulkopuolella, tulee ottaa huomioon koko rakennustyön aikana.

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

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 kortin A1-701 mukaisesti. Tarkastuslomakemallina tulee käyttää esim. Rakennusteollisuuden laatimaa lomakemallia. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydetessä katselmuksien yhteydessä.

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

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttöönottokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyä käyttöönottokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä tarvittaessa käyttöönottokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta.

---

Tämä päätös annetaan julkipanon 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 voimassaoloaika 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 valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) mitkä 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 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: 31.3.2021

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen:

Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

25.3.2021

  
Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta