

---

**Rakennuslupa 2025-10**

**Rakennuspaikka**

235-5-60-8  
Pinta-ala 1684.0

Bembölentie 28  
02700 KAUNIAINEN

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Kaava                          | Asemakaava             |
| Kaavanmukainen käyttötarkoitus | AO                     |
| Kaavanmukainen rakennusoikeus  | 441.0 k-m <sup>2</sup> |
| Lisärakennusoikeus             | 60.0 k-m <sup>2</sup>  |
| Kerrosalat:                    |                        |
| Rakennettu                     | 388.0 k-m <sup>2</sup> |
| Vertailu                       | 0.0 k-m <sup>2</sup>   |
| (US250 mm)                     |                        |
| Vireillä                       | 0.0 k-m <sup>2</sup>   |

**Hakija**

Rakennuspaikan haltija

**Toimenpide**

Asuinrakennus

Rakennetaan uusi puurunkoinen osin yksi-/ osin kaksikerroksinen erillispientalo.  
Rakennuspaikalta puretaan vanha erillispientalo ja talousrakennus, lisäksi porataan maalämpökaivo.

| Rakennuksen purkaminen |             |           |          |
|------------------------|-------------|-----------|----------|
| Luvan rakennus         | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
| 2                      | 164.0       | 164.0     | 490.0    |

Pääsuunnittelun osalta vaativa

**Lausunnot**

|             |          |
|-------------|----------|
| kaavoittaja | Puoltava |
| hulevesi    | Puoltava |
| mitoitus    | Puoltava |

**Hakemuksen liitteet**

Asemapiirros  
Pohjapiirustukset  
Julkisivu- ja leikkauspiirustukset  
Energiaselvitys  
Perustamistapalausunto ja pintavaaitus  
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta  
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä

Valokuvat purettavista rakennuksista  
Haitta-aineselvitys  
Johtokartta  
HSY Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta  
Ääneneristyslaskelma  
rakenneleikkaukset  
Valokuvat tontilta ja ympäristöstä  
Puustokatselmus muistio  
Keskustelu: Keskustelu  
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote  
Naapurin kuuleminen  
kaavamääräykset

### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Asemakaavamääräysten mukaan tontilla saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja yhden talousrakennuksen.  
Asunnot on sijoitettu kahteen erillispientaloon.  
Kyseisestä asiasta on voimassa oleva myönteinen poikkeamispäätös.

Tilanne tontilla ei muutu siitä mitä se on tällä hetkellä, eli tällä hetkellä asunnot on sijoitettu erilleen kahteen n. yhtä suureen rakennukseen. Talousrakennuksen osuus yksikerroksisena on rakennettu rakennusten kylkeen siten, että kaavan edellyttämät rakennusmassat toteutuvat.

Rakennuksen viereen, istutettavalle tontinoasalle, on esitetty nurmikiveä. Kyseinen materiaali mahdollistaa väliaikaisen auton sijoittamisen kyseiselle alueelle.  
Kyseisen rakennuspaikka on suunniteltu siten, että 45 % rakennuspaikan pinta-alasta toteutuu viherpinta-alana. Lisäksi tienpuoleiselle alueelle lisätään puuistutuksia, jotta katunäkymä toteutuu vehreänä.

Kyseiset poikkeama on vähäinen (MRL 175§) ja rakennusvaliokunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälä 171 ja 172.  
Kaavoittaja on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti.

Hanke on muilta osin kaavanmukainen.

Purettavat rakennukset eivät kuulu rakennusinventointilistalle, eikä niille ole esitetty kaavallisia tai valtakunnallisia suojeluarvoja.

Rakennuksen kerrosala 250mm:n ulkoseinäpaksuuden mukaan laskettuna on 234 m<sup>2</sup>.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.  
Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta esitetyn 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.

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

Vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja  
Purkutöiden työnjohtaja

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

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 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 |
| Rakennekatselmus     | Kaikkiin rakennuksiin |
| Loppukatselmus       | Lupaan                |

Tienpuoleiselle alueelle, kaavassa istutettavaksi alueeksi merkitylle osalle tulee istuttaa puita asemapiirustuksen mukaisesti vehreän katunäkymän takaamiseksi.

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

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

Hulevesisuunnitelmassa tulee varmistaa ettei hulevesiä ohjaudu naapuritontin puolelle riittävin maanpinnankallistuksin ja rajan lähelle sijoittuvien viemärijärjestelmin. Hulevedet tulee imeyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan, mutta vähintään imeytysjärjestelmän ylivuotovedet on ohjattava kuntatekniikan hyväksymään paikkaan.

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 ja Topten korttitulkintojen mukaisesti.

HSY:n lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen tulee tilata Kauniaisten maankäytöstä.

Hakijan tulee tilata sijaintikatselmuksen mittaus maankäytöstä, ennen varsinaisen sijaintikatselmuksen pitämistä.

Sijaintikatselmuksessa katsotaan pidetyksi, kun maankäytöstä on toimitettu mittauspöytäkirja rakennusvalvontaan ja Lupapisteeseen ja rakennustarkastaja on kuitannut mahdolliset mittapoikkeamat vähäisiksi ja rakennusaikaisina muutoksina hyväksyttäviksi.

Jos rakennustarkastaja ei katso, että mittapoikkeamat ovat vähäisiä ja asiassa joudutaan antamaan määräyksiä, tulee vastaavan työnjohtajan sopia sijaintikatselmuksen pitämisestä rakennustarkastajan kanssa viivytyksettä.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastuksessa.

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.

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-kaivuukaivut-lupa-tilapaiset-liikennejarjestelyluvat/>

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Purkutöiden yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat tulee kierrättää mahdollisuuksien mukaan tai toimittaa kierrätettäviksi. Rakentamisessa ja purkamisessa tulee pyrkiä siihen, että jätettä toimenpiteessä syntyy mahdollisimman vähän. Jätteiden käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia lakeja ja määräyksiä (jätelaiki, valvova viranomainen jätelain osalta on kaupungin ympäristöviranomainen).

Töiden yhteydessä on noudettava niitä määräyksiä mm. melun- ja pölyntorjunnasta sekä polttonesteiden ja muiden kemikaalien tankkaus- ja täyttöpaikoista, joista on kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä säännelty.

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

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 (MRL 150 §).

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen mukaisesti. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskouksessa ja pyydettyä 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 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 mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (Maankäyttö- ja rakennuslaki 192.3 §).

### Valitusviranomainen

Viranomaisen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus  
Tuomioistuimet-talo  
Kirjaamo  
Sörnäistenkatu 1  
00580 HELSINKI

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Puh. 029 56 42000  
Faksi: 029 56 42079  
Kirjaamon aukioloaika: klo 8.00–16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

### Hallintovalitusajan 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, joulukuun 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 (prosessiosoite). 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 (270 euroa 1.1.2022 alkaen (asetus 1122/2021)).

### Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 30.4.2025

Pöytäkirjan ote:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            |
| <input type="checkbox"/>            |
| <input checked="" type="checkbox"/> |

lähetytiedoksi postitse

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen:

Asianosainen

Kauniaissa

24.4.2025

  
Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta