

Rakentamislupa 235-2025-17**Rakennuspaikka**

235-7-93-1

Pohjoinen Heikelintie 12

02700 KAUNIAINEN

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Lisärakennusoikeus

Asemakaava

AO Erillispientalojen korttelialue.

770.0 k-m²60.0 k-m²

+ 770.0

Kerrosalat:

Rakennettu

526.0 k-m²

Vertailu (US250 mm)

0.0 k-m²

Vireillä

0.0 k-m²**Hakija**

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Asuinrakennus

Tontille haetaan lupaa rakentaa kaksikerroksinen asuinrakennus. Lisäksi haetaan lupaa rakentaa ulkovarasto (8 m²) ja pihasauna (20 m²).

Tontille on suunniteltu autokatos kuudelle autolle. Autokatoksen pysäköinti on tarkoitettu tontin kaikille kolmelle talolle. Autokatoksen lisäksi pihalla on tilaa kahdelle vieraspysäköinnille.

Taloon tulee maalämpö, ja tontille porataan maalämpökaivo.

Uusi rakennus:

Luvan rakennus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

1

280.0

146.0

937.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Asuinpientalon raken, Paloluokka P3

Suunnittelijat

Vastuualue Pääsuunnittelija	Vastuuhenkilö Rasmussen Jens	Vaativuus Vaativa
Rakennussuunnittelija	Rasmussen Jens	Vaativa

Lausunnot

Maanmittaus	22.05.2025	Ehdollinen
Keski Uudenmaan maakuntamuseo	27.05.2025	Puoltava

Lisäselvitykset ja poikkeamat

Hanke poikkeaa kaavasta seuraavasti:

Hakemuksessa on esitetty rakennettavaksi 8 m² pihavarasto siten, että se ei veisi tontin rakennusoikeutta.

Kauniaisissa on voimassa rakennusjärjestys, jossa ei luvanvaraisen rakennelman, joka voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, on rajoitettu kuuteen neliöön.

Rakennusjärjestystä ollaan päivittämässä myös tältä osin niin, että 8 m² varaston rakentaminen tulee päivityksen myötä mahdolliseksi kuten hankkeessa on esitetty. Tällä hetkellä 8 m² varaston rakentaminen rakennusoikeuden lisäksi ei ole aiempien vastaavien tapausten mukaisesti mahdollista käsitellä vähäisenä poikkeamana.

Kyseiset poikkeama ei ole vähäinen eikä se ole rakennusvaliokunnan myönnettävissä.

Hanke on muilta osin kaavanmukainen.

Autokatos ylittää kaavan ohjeellisen auton säilytyspaikan rakennusalan.

Koska kyseinen merkintä on ohjeellinen, on suunnitelma myös kyseisen asian osalta kaavanmukainen.

Hakemuksessa on esitetty 1600 mm korkeaa aitaa tienpuoleiselle tontinrajalle.

Kyseinen aita tulee ainoastaan lyhyelle osalle rajaa. Kyseisessä kohdassa on olemassa olevaa puustoa siten, että aita ei muodosta oleellista elementtiä katunäkymästä. Aidan jatkeeksi on esitetty pensasistutuksia.

Hakija on perustellut aidan rakentamista seuraavasti:

Aita johtuu siitä, että useat autot ajavat suoraan taloa kohti Norra Heikelvägenin ylemmältä osalta. Suojautuaksemme hieman sekä ajovalojen valokeiloilta, että näkymiltä olemme suunnitelleet siihen kohtaan aidan. Lisäksi kyseinen osa tontista on näkyvää kalliota, mikä rajoittaa mahdollisuuksia esimerkiksi tuija-aidan toteuttamiseen.

Rakennuksen kerrosala 250 mm:n ulkoseinäpaksuuden mukaan laskettuna on 232 m².

Suunnitelmissa on esitetty, että kiinteistölle rakennetaan 20 m² saunarakennus. Koska kyseisen kokoista piharakennusta ei voida käsitellä luvassa on tieto ainoastaan lisätietona eikä viranomainen käsittele asiaa kyseisessä luvassa eikä myöskään toteutuksessa.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta kahden naapurin osalta, muiden naapureiden osalta kuuleminen on tapahtunut hakijan toimesta.

Tontin omistajat ovat antaneet valtakirjan luvanhakijalle hakea rakentamislupaa tontinomistajien yhteisomistuksessa olevalle hallinnanjakoaueelle rakennettavalle autokatokselle.

Naapuritontin haltija on esittänyt huomautuksen autokatoksen rakentamisesta: Autokatos suunniteltava alueelle sopivaksi. Talon osalta naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Kaupunkikuvatoimikunta edellyttää, että kaikki tontin suunnittelijat esittävät yhteisen väriyssuunnitelman, jossa rakennusten värit on arvioitu siten, että ne ovat sekä ympäristöön sopiva, että muodostaa yhdessä muiden kiinteistön rakennusten kanssa kokonaisuuden.

Väritys tarkastellaan ennen lupien myöntämistä ja lisäksi ennen toteutusta rakennuspaikalla pidettävässä värikatselmuksessa.

Muilta osin suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.

Autokatos ei ollut kyseisen kaupunkikuvatoimikunnan kokousmateriaalissa mutta sen suunnitelmat käsiteltiin erikseen 3.6 pidetyssä kokouksessa.

Kaupunkikuvatoimikunta esitti autokatoksen osalta, että kyseisen rakennuskohteen korkeusasema ja harjakorkeus tulee arvioida paikan päällä ennen luvan myöntämistä.

Keski-Uudenmaan Maakuntamuseolta on puoltanut hanketta.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Aitapiirustus
Julkisivupiirustus
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Leikkauspiirustus
Pohjapiirus ja julkisivut
Pohjapiirustus
Energiaselvitys
Rakennusoikeuslaskelma
Johtotieto
Naapurin kuuleminen
Perustamistapalausunto
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta
Pöytäkirjanote kaupunkikuvatoimikunnan 21.1.2025 kokouksesta
Esitysmateriaali - Kaupunkikuvatoimikunnalle
Energiaselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Hallinnanjakosopimus
Naapurin kuuleminen + valtakirja yhteisen alueen luvan hakemiseen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

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

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava Lupapisteeseen ja pyydättäessä esitettävä rakennusviranomaiselle:

Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Johtokartat
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Työmaasuunnitelma
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydettäessä 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 pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Autokatokselle ei myönnetä lupaa. Kyseisen rakennuksen korkeus ja korkeusasema tulee tarkastella rakennuspaikalla ennen luvitusta.

8 neliön varaston rakentamiselle ei anneta lupaa kyseisellä päätöksellä, mutta kyseisen rakennelman rakentaminen voi olla mahdollista, kun uusi rakennusjärjestys tulee voimaan.

Suunnittelijan tulee esittää väriyssuunnitelman, jossa kaikkien tontin rakennusten värit on arvioitu siten, että ne ovat sekä ympäristöön sopiva, että muodostaa yhdessä muiden kiinteistön rakennusten kanssa kokonaisuuden. Samassa yhteydessä esitetään myös aidan värit ja sen soveltuvuus ympäristöön. Lopullinen värit hyväksytään ennen toteutusta. Kaikkien tontin rakennusten värit ja aidan värit tarkastellaan ja hyväksytään samanaikaisesti tontilla pidettävässä värikatselmuksessa.

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. Rakennusluvan yhteydessä annetaan lupa kaataa vain ne puut mitkä on välttämätöntä rakennusluvan toteutuksen kannalta. Rakentamisen yhteydessä tulee istuttaa kaadettavien puiden tilalle korvaavia puuistutuksia. Myös museoviranomainen on edellyttänyt alueen vehreyden säilyttämistä.

Hulevesisuunnitelmassa tulee varmistaa ettei hulevesiä ohjaudu naapuritontin puolelle riittävin maanpinnankallistuksin ja rajan lähelle sijoittuvin viemärijärjestelmin.

Hulevedet tulee imeyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan, mutta vähintään viivytysjärjestelmän ylivuotovedet on ohjattava kuntatekniikan hyväksymään paikkaan.

Hulevesisuunnitelma tulee olla laadittu ja esitettävissä viimeistään aloituskokouksessa rakennusvalvonnalle.

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.

Sijaintikatselmus katsotaan pidetyksi, kun maanköytöstä 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 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.

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-kaivuu-ja-tilapaiset-liikennejarjestelyluvat/>

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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. Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen mukaisesti. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydettyä katselmuksien yhteydessä.

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

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän mukaista ilmoitusta.

Toimivallan peruste

Kauniaisten kaupungin hallintosääntö § 23 (KV 16.9.2024 § 38, päivitetty 11.11.2024 § 49)

Rakennusvaliokunnan rakennusvalvonnan viranhaltijoille delegoiman toimivallan tarkistaminen 1.1.2025 alkaen, Rakv 11.12.2024 § 51.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki sekä sen nojalla annetut säännökset ja määräykset

Päätöksen tekijä

Rakennusvaliokunta

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

Nähtävilläolopaikka

www.kauniainen.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakuohje päätöksen liitteenä

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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella. (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

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamo	Puh.	029 56 42069
Radanrakentajantie 5	Faksi:	029 56 42079
00520 HELSINKI	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15

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 tiedoksisaannista ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon 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

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

Tiedoksianto

Julkisen kuulutuksen

julkaisupäivä: 10.11.2025

Pöytäkirjanote:	☐	lähetetty tiedoksi postitse
	☐	lähetetty tiedoksi sähköpostitse
	☐	luovutettu asianosaiselle
	☒	muulla tavoin, miten Lupapiste.fi palvelun kautta

Kauniaisissa 6.6.2025 Merja Pursiainen
assistentti, rakennusvalvonta