

**Rakentamislupa 235-2026-12****Rakennuspaikka**

235-2-161-5

Kaikupolku 10

02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AP-11 Asuinpientalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	775.0 k-m <sup>2</sup>
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m <sup>2</sup>

Kerrosalat:

Rakennettu	255.0	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**

Asuinrakennus

Rakennetaan kaksi kaksikerroksista kivirakenteista pientaloa, joihin liittyy molempiin kahden auton autokatos ja ulkovarastosiipi.

Porataan maalämpökaivo rakennuksen A lämmitystä varten. Rakennus B käyttää olemassa olevia maalämpökaivoja.

Uusi rakennus:

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	258.0	223.0	1119.0
2	258.0	231.0	1119.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Asuinpientalon raken, Paloluokka P3

Asuinpientalon raken, Paloluokka P3

**Lausunnot**

Maanomistaja, kaavoittaja	12.03.2026	Puoltava
Hulevesi		Ehdollinen

---

## Lisäselvitykset ja poikkeamat

Esteettömät sisäänkäynnit toteutetaan luiskavarauksina. Perusteena rakennusten käytön luonne sekä mahdollisuus toteuttaa luiskat tarpeen niin vaatiessa. Asuinpientaloalueella kyseinen toteutus on hyväksyttävä.

Sisääntulokatot ja maastoa myötäilevä porrastus ylittävät Rak A osalta rakennusruudun. Ylitys on rakennusjärjestyksen §9 mukainen. Rakennusjärjestys sallii 1500 mm ylityksen mm. katosten, parvekkeiden ja portaiden osalta.

Muilta osin hanke on kaavanmukainen.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta. Naapuri on esittänyt huomautuksia liittyen maalämpökaivoihin sekä naapurin puolella olevaan, että nyt rakennettavaan. Hakija on omassa vastineessaan kirjoittanut Maalämpökaivon poraamisessa ja muissa töissä tullaan huomioimaan naapurin mainitsemat asiat sovitusti. Lisäksi naapuri on esittänyt huomautuksensa rakennuksen korkeusasemasta, julkisivujen ympäristöön sopivuudesta ja vesikattomateriaalista ja väriyuksestä.

Naapurit ovat sopineet maalämpökaivojen sijainneista siten, että kumpikin voi asentaa maalämpökaivonsa 7,5 metriä lähemmäksi. Liitteenä hakijan vastine naapurin huomautukseen.

Naapurihuomautukset kokonaisuudessaan luvan liitemateriaaleissa. Hankkeen suunnittelija on antanut vastineensa naapurihuomautukseen, jossa todetaan mm. että rakennuksen korkeusasemat ja sijainnit vastaavat hyvin pitkälti nykyisen purkuluvulla purettavan rakennuksen sijaintia ja korkeutta. Kaupunkikuva ympärillä on varsin moninainen ja aikakausiltaan kerrostunut. Materiaali ja värivalinnoissa on pyritty hakemaan vaikutteita ympäristöstä. Suunnittelijan vastine kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina.

Naapurit ovat antaneet suostumuksensa maalämpökaivon sijoittamiselle n. 2 metrin päähän naapurin rajasta.

Rakennuspaikka on hyvin korkealla Kauppalantielta katsottuna, mutta rakennukset on etäällä kyseisestä tontinrajasta ja rakennusten ja Kauppalantien väliin jää hyvin paljon puustoa. Kaikupolun suunnalta rakennukset sijoittuvat Kaikupolku 8 ja Kaikupolku 12 väliin siten, että katunäkymässä rakennukset eivät tule merkittävästi esiin.

Naapurit ovat antaneet suostumuksensa maalämpökaivon sijoittamiselle n. 2 metrin päähän naapurin rajasta.

## Hakemuksen liitteet

Asemapiirros  
Leikkauspiirustus  
Pohjapiirustus  
Julkisivupiirustus  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista: Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja poh  
Energiaselvitys  
Valokuva

---

Vesi- ja viemäriiltilausunto tai -kartta  
Suostumus  
Kosteudenhallintaselvitys  
Naapurin kuuleminen  
Naapurin suostumus  
Naapurin huomautus  
Naapurin huomautus  
Hakijan vastine maalämpökaivoasiassa  
Suunnittelijan vastine naapurin huomautukseen

### Esittelijän päätösehdotus

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

### 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  
Pinnantasaussuunnitelma  
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Johtokartat  
Kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston suunnitelmat  
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat  
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat  
Salaojasuunnitelmat  
Työmaasuunnitelma

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittävästi 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.

---

Kaadettavien puiden tilalle tulisi istuttaa korvaavia puuistutuksia vehreän ympäristön säilyttämiseksi.

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

Hulevedet tulee imeyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan, mutta vähintään imeytysjärjestelmän ylivuotovedet on ohjattava kuntatekniikan hyväksymään paikkaan puistoalueelle (ks. lausunto hulevesistä).

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

Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia, että myös portaat, lasirakenteet ja lasikaiteet sekä kattoturvaluotteet toteutetaan määräysten mukaisesti.

HSY:n lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokouksen pitämistä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastuksessa.

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 pyydettyäessä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen aloituskokousta tulee laatia pinnantasaussuunnitelma.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksset. Rakennekatselmus voidaan jakaa aloituskokouksessa pohja-, perustus- ja runkokatselmukseksi tai jättää joku luvassa määrätty katselmus erityisestä syystä tarpeettomana pitämättä.

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.

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen tulee tila Kauniaisten maankäytöstä.

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

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

---

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

Jos rakennustyöt vaativat tontin ulkopuolisten alueiden käyttöä, on kyseisten alueiden omistajien 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. Sijoitusluvan myöntää kuntatekniikka. Tietoa sijoituslupakäytännöistä nettisivuilla:  
<https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunki-rakentaa/sijoitus-kaivuu-ja-tilapaiset-liikennejarjestelyluvat/>

Luvan saajan/urakoitsijan tulee varautua mm. töiden yhteydessä mahdollisesti esiintyvien pölyhaittojen ehkäisemiseen esimerkiksi kastelemalla. Kuljetettaessa pölyviä kuormia työmaanulkopuolelle on kuormien oltava peitetyjä 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. 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 Rakentamislain § 122 mukaista ilmoitusta.