

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

235-2-161-5

Kaikupolku 10

02700 KAUNIAINEN

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Lisärakennusoikeus

Asemakaava

AP-11 Asuinpientalojen korttelialue

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

**Lausunnot**Maanomistaja, kaavoittaja  
Hulevesi

12.03.2026

Puoltava  
Ehdollinen

---

**Lisäselvitykset ja poikkeamat**

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

Sisääntulokatos ja maastoa myötäilevä porras 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 huomautukisa 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 väriytyksestä.

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 purkuluvalla 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 Kauppalantieltä 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.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti.

**Hakemuksen liitteet**

Asemapiirros

Leikkauspiirustus

Pohjapiirustus

Julkisivupiirustus

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

Energiaselvitys

Valokuva

Vesi- ja viemäriiltilausunto tai -kartta

Suostumus

Kosteudenhallintaselvitys  
Naapurin kuuleminen  
Naapurin suostumus  
Naapurin huomautus  
Naapurin huomautus  
Hakijan vastine maalämpökaivoasiassa  
Suunnittelijan vastine naapurin huomautukseen

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

## 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 viemärlaitteiston 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 riittävässä suojastoimenpiteillä. 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 sijoittuvien

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 pyydettyä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen aloituskokousta tulee laatia pinnantasaussuunnitelma.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksat. Rakennuskatselmus 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 hyväksyttäviksi.

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.

### 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.

### 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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Lisätietoja tästä päätöksestä antaa johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg [sirkka.lamberg@kauniainen.fi](mailto:sirkka.lamberg@kauniainen.fi)

**Nähtävilläolopaikka**

[www.kauniainen.fi](http://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 oikaisuvaatimusan 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:

29.4.2026

Pöytäkirjanote:

☐

lähetetty tiedoksi postitse

☐

lähetetty tiedoksi sähköpostitse

☐

luovutettu asianosaiselle

☒

muulla tavoin, miten Lupapiste.fi:n kautta

Kauniaisissa

24.4.2026 Merja Pursiainen

assistentti, rakennusvalvonta