

Rakentamislupa 235-2026-13**Rakennuspaikka**

235-3-35-9

Maisterintie 28

02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava		
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO		
Kaavanmukainen rakennusoikeus		700.0	k-m ²
Lisärakennusoikeus		0.0	k-m ²

Kerrosalat:

Rakennettu	303.0	k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0	k-m ²
Vireillä	0.0	k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Asuinrakennus

Haetaan rakentamislupaa yksiasuntoisen erillispientalon rakentamiselle ja kahden maalämpökaivon poraamiselle.

Rakennuksessa on kaksi kerrosta.

Uusi rakennus:

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	285.0	285.0	997.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Asuinpientalon raken, Paloluokka P3

Lausunnot

Kuntatekniikka-tieliittyvä	07.04.2026	Ehdollinen
----------------------------	------------	------------

Lisäselvitykset ja poikkeamat

Hanke sisältää seuraavat poikkeamat asemakaavamääräyksistä:
Hankkeelle on myönnetty poikkeamislupa kahden erillisen asuinrakennuksen sijoittamiselle tontilla.

Tonteilla, joilla ei ole vahvistettu rakennusala rakennusten etäisyys samalla tontilla, vähintään 8 metrin etäisyydelle.

Uudisrakennus on sijoitettu 4 metrin päähän tontilla olevasta rakennuksesta Suunnittelijan perustelut poikkeamalle:

- Toimiva suunnitteluratkaisu tontilla, 8 metrin etäisyys hankaloittaisi rakennuksen sijoittamista tontilla ja pienentäisi rakennukselle jäävää piha-aluetta
 - 4 metrin etäisyys saman tontin asuinrakennuksesta huomioidaan paloteknisesti molemmin puolin osastoivilla rakenteilla eikä siitä aiheudu haittaa ympäristöön
 - Suunnitteluratkaisu mahdollistaa enemmän avointa tonttialuetta lounaan puolella, ratkaisusta ei aiheudu kaupunkikuvallista haittaa
 - Rakennuksen sijoittaminen tontilla ei poikkea periaatteiltaan ympäristössä olevien tonttien rakennusten sijoitteluperiaatteista
- Edellä mainittujen perustelujen mukaisesti poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

Paritalotonteilla, silloin kun asuntojen erilleen rakentamiselle on saatu poikkeamispäätös, kyseistä kaavamääräystä ei ole tulkittu kaavapoikkeamaksi.

Tontin sisäinen tieyhteys ja auton kääntöpaikka sijoittuu osin kaavassa merkitylle istutettavalle tontinosalle.

Kyseisessä suunnitelmassa on lisätty näkyvää puuistutusta tontin rajoilla oleville istutusalueelle. Kyseiset istutukset lisäävät katunäkymän vehreyttä ja parantavat näin julkista kaupunkikuvaa.

Lisäksi auton kääntöpaikka on esitetty toteutettavan nurmikivellä.

Voidaan todeta myös, että suunnitelma on rakennusjärjestyksen mukainen viherpinta-alan ja istutusten osalta.

Edellä mainittujen perustelujen mukaisesti poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä. Hanke on muilta osilta kaavanmukainen.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Naapuri on esittänyt huomautuksia liittyen mm. rakennuksen korkeuteen, korkeusasemaan ja maanpinnan nostoihin.

Naapurihuomautukset kokonaisuudessaan luvan liitemateriaaleissa.

Suunnittelijan vastine naapurihuomautukseen:

Viitaten naapurihuomautukseen. Rakennuspaikka Maisterintie 28 A sijaitsee painanteessa. Alin korkeusasema on rakennuspaikalla nyt +26.5. Tontin Maisteritie 26 korkeusasema on noin + 40.0. Tonttien raja on korkeudessa noin 39.0. Uudisrakennuksen pääkerros tulee noin puoli metriä tonttien rajakorkeutta ylemmäs. 1. kerros on korkeudessa + 37.0. Rakennuspaikka on naapureihin nähden painanteessa. Pihaa muotoillaan ja tasataan siksi lounaaseen kohden Maisteritie 26 rajaa. Tasaus ei ylitä missään vaiheessa lounaisrajan ylintä korkoa. Tasaukseen käytetään ekologisistakin syistä tontilla perustuksien alla olevaa hyvää maa ainesta (Poikkeuslupa-aineistossa on myös viitejulkisivu, joka antaa kuvan rakennuksen koroista). Koko alue istutetaan erillisen suunnitelman mukaan. Talon etäisyys tonttien rajasta on noin 16 metriä.

Voidaan katsoa että rakennus sopeutuu myös korkeusasemansa ja rakennusmassan

osalta olemassa olevaan ympäristöön.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
Suunnittelijaa pyydetään vielä tutkimaan rakennuksen korkeusasemaa ja
varmistamaan asia paikan päällä, TopTen ohjekorttien mukaisesti, ennen luvan
myöntämistä.

Muilta osin hanketta puolletaan esitetyn mukaisesti.

Rakennuksen korkomerkinnot on viety rakennuspaikalle ja pääsuunnittelija ja
rakennustarkastaja on käynyt paikalla toteamassa luvan myöntämisen edellytykset
myös rakennuksen korkeusasemansa osalta.

Kuntatekniikka on antanut lausunnon tieliittymäasiasta, jossa todetaan mm. että
tieliittymän leveys tulee olla max 6 m.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Julkisivupiirustus
LEIKKAUS A-A JA B-B
Pohjapiirustus: 1 KERROS
Pohjapiirustus: 2 KERROS
Pohjapiirustus: VESIKATTO
Julkisivujen väriyysuunnitelma: Väritetty julkisivu
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja poh
Energiaselvitys
Kaupunkikuva-aineisto
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Naapurin kuuleminen
Naapurin huomautus

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 viemärlaitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat

Salaojasuunnitelmat
Työmaasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä 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 kaataa rakennusluvan toteutuksen kannalta. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa korvaavia puustutuksia vehreän ympäristön säilyttämiseksi pihasuunnitelman mukaisesti.

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

Hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan.

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 mukaisesti.

HSY:n lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Uusi tieliittymä tulee rakentaa enintään 6 metriä leveänä kuntatekniikan lausunnon mukaisesti.

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 viranomaiskatselmukset. 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 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 pölyäviä kuormia työmaanulkopuolelle on kuormien oltava peitetyjä tai kasteltuja (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.