

Lupatunnus	LP-235-2026-00025	
Kiinteistötunnus	235-1-201-1	
Kiinteistön osoite	Bensowinkuja 8	
Pinta-ala	0.3618 ha	
Kaavatilanne	Asemakaava	
Hankkeeseen ryhtyvä	Stiftelsen Bensows Barnhem Granhyddan sr	
Toimenpide	Rakennetaan kuusi puuverhoiltua kaksikerroksista paritaloa, yksi kaksikerroksinen erillispientalo, kolme autokatosta ja talousrakennus, jossa väestönsuoja ja tekninen tila. Asuntoja tehdään 13 kpl. Rakennukset puuverhoiltuja. Autopaikkoja tehdään 21 kpl. Tehdään 6 kpl maalämpökaivoja. Tehdään varaukset aurinkopaneeleille.	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
	Vastaava rakennesuunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Tavanomainen
	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Palotekninen suunnittelija	Vaativa
	Pääsuunnittelija	Eevamaria Timlin, arkkitehti
	ARK-rakennussuunnittelija	Eevamaria Timlin, arkkitehti
	Vastaava rakennesuunnittelija	Antti Ossi Juhani Niinikoski, rakennusinsinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Kimi Robert Rantala, rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija	Ville Juhani Hervasti, LVI-insinööri
Kerrosala	Pohjarakennesuunnittelija	Eero Partanen, rakennusinsinööri
	Palotekninen suunnittelija	Eevamaria Timlin, arkkitehti
	1724 m ²	
	1600 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	8430 m ³	
Tilavuus	1922 m ²	
Rakennettava kokonaisala	1. Asrak C sisäänkäynti ei ole esteetön.	
Poikkeamiset	Perustelu: Tontilla suuret korkeuserot.	
Lausunnot	Hulevesiasiaist, 7.8.2026, Ehdollinen Maanmittaus, 27.7.2026, Palautettu Tieliittymä, 28.8.2026, Lausunto Maanomistaja, kaavoittaja, 5.8.2026, Ei huomautettavaa Maanmittaus, 7.9.2026, Puollettu Pelastuslaitos, 10.9.2026, Puollettu	
Päätösehdotus	Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakentamisluvan ja vähäisen poikkeamisen rakentamiselle laissa määrätyistä rajoituksista sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä esitetyin määräyksin. Ennen aloituskokousta: Ennen aloituskokouksen pitämistä tulee rakennusvalvonnalle esittää tarkka hule- ja pintavesisuunnitelma, missä hulevesien poisjohtaminen tontilta on varmistettu myös silloin kun vesimäärät ovat isot. Imeytysjärjestelmän tarkemmalla suunnittelulla tulee varmistaa ettei hulevesiä ohjaudu naapurikiinteistöille. Asemapiirustuksessa on esitetty autopaikoituksen asfaltointia. Asfaltointia ei hyväksytä	

kyseisessä luvassa, ellei pohjarakennesuunnittelija ole esittänyt ennen aloituskokouksen pitämistä tarkkoja laskelmat sille, että toimenpiteen johdosta pohjaveden korkeus ei muutu, myös rakentamisen aikainen pohjaveden korkeuden hetkellisellä muutoksella ei saa olla vaikutusta ympäristöön. Työmaa-aikainen pohjavesien hallintasuunnitelma tulee esittää ennen aloituskokousta. Rakentamisella ei saa olla haitallista vaikutusta naapurikiinteistöjen olosuhteisiin.

Ennen aloituskokousta tulee laatia pinnantasaussuunnitelma.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokouksen pitämistä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastuksessa Topten kortin ohjeistuksen mukaisesti, dokumentti tarkastuksesta tulee pyydettyäessä esittää rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa.

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 esittää pihasuunnitelma missä on varmistettu tontin rakennusjärjestyksenmukaisen viherkertoimen täyttyminen ja pensas- ja puuistutusten riittävyys. Nurmikiveä ei lasketa vettä läpäiseväksi istutettavaksi tontinosaksi eikä viherkertoimen mukaiseksi alueeksi. Tienpuoleiselle tontinosalle tulee istuttaa puuistutuksia vehreän katunäkymän säilymiseksi.

Niihin portaisiin jotka ovat esteettömällä kulkureitillä tulee rakentaa joko kiinteä tai siirrettävä invaramppi. Invaramppi tulee olla käytettävissä tarpeen mukaan.

Lausunnot on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.

- Asunnot tulee varustaa sähköverkkoon kytketyillä akkuvarmennetuilla palovaroittimilla vähintään 1 per kerros ja 1 palovaroitin alkavaa 60 neliötä kohden. Palovaroittimien sijoittelussa huomioitava ensisijaisesti tilat, joissa nukutaan sekä poistumisreitit.
- Varatieikkunoissa varmistettava ikkuna-aukon vähimmäiskoko. Varatien vapaan aukon korkeus on vähintään 600 mm ja leveys 500 mm siten, että korkeuden ja leveyden summa on vähintään 1500 mm. Varatienä käytettävä ikkuna tehdään helposti avattavaksi, mikä edellyttää yleensä sen varustamista kiinteällä painikkeella. Mikäli varatienä käytettävän ikkunan alareunan etäisyys lattiasta on yli 1,2 m, varatien käyttö varmistetaan sisäpuolisin rakentein, joiden avulla poistuminen on mahdollista.

Rakennusten julkisivujen väriyty tulee toteuttaa kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyssä hyväksytyin värisävyin Q608, T7045 ja D111 siten että rakennukset ovat aina samalla värisävyllä toteutettuja.

Espoon kaupungin huomautuskirje tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

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.

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

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. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa riittävästi korvaavia puuistutuksia, vihreän ympäristön säilyttämiseksi siten että vähintään rakennusjärjestyksen mukaiset viherkerroin ja puiden ja pensaiden määrät toteutuvat.

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.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava RakL 91 §:n mukaisesti siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioiden riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Luvan saajan on noudatettava viranomaisen hyväksymiä pääpiirustuksia ja noudatettava lausunnoissa mainittuja ehtoja ja määräyksiä.

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 pölyäviä kuormia työmaanulkopuolelle on kuormien oltava peitettyjä 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/>

Rakennustyön aikana vastaavan työnjohtajan / kvv- ja iv-työnjohtajan on pidettävä työmaalla RakL 118§:n mukaista 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.
Yhteenvedo tarkastusasiakirjasta tulee luovuttaa loppukatselmuksessa rakennusvalvonnalle.

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

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän Rakentamislain § 122 mukaista ilmoitusta.

Hakemuksen liitteet:
Pääpiirustukset
Naapurikuulemiset
Naapurihuomautukset
Energiaselvitys
Annetut lausunnot

Hyväksytty

Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakentamisluvan sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä esitetyin määräyksiin.

JOS ALOITTAMISOIKEUS:

Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakentamisluvan ja aloittamisoikeuden perustustöitä varten sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä esitetyin määräyksiin.

JOS VÄHÄINEN POIKKEAMINEN:

Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakentamisluvan ja vähäisen poikkeamisen rakentamiselle laissa määrätyistä rajoituksista sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä esitetyin määräyksiin.

JOS ALOITTAMISOIKEUS JA VÄHÄINEN POIKKEAMINEN:

Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakentamisluvan, aloittamisoikeuden sekä vähäisen poikkeamisen rakentamiselle laissa määrätyistä rajoituksista sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä esitetyin määräyksiin.

Tontin kaavanmukainen rakennusoikeus on 1600 kem² ja RakL mukaisesti laskettu käytetty kerrosala on 1600 kem².

Rakennuskohtaiset kerrosalat on esitetty Asemapiirustuksessa, tontin kaavanmukaista rakennusoikeutta ei ylitetä.

Hanke poikkeaa rakentamiselle asetetuista laista tai asetuksista seuraavasti:

Rakennuksen parvekkeet ja katokset ylittävät kaavanmukaisen rakennusalan Rakennus A länteen 0,75m, Rakennus B 1,53m, ja Rakennus C katos pohjoiseen 1,165 m, Rakennus D, F ja G etelään 0,5 m.

Rakennusalan ylitys on rakennusjärjestyksen § 9:ssä sanotaan rakennusalan ylityksestä seuraavaa:

Rakennus ja rakennusosat saavat erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli seuraavasti:

Päätös

Päätöksen perustelut

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
 - 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,5 metriä
 - 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan.
- Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

Suunnittelija on esittänyt erityisenä syynä ylitykselle seuraavaa: Katosten vähäinen rakennusalan rajan ylitys on tontinkäytöllisesti perusteltu ja tarkoituksenmukainen ratkaisu kohteen haastavien maastonmuotojen vuoksi.

Esitetyt rakennusruudun ylitykset katosten ja parvekkeiden osalta voidaan katsoa rakennusjärjestyksen §9 mukaisesti olevan hyväksyttävissä.

Muilta osin hanke on kaavanmukainen.

Erillispientalon ulko-ovelle, joka sijaitsee korkeimmalla kohdalla (korkeusero paikoitusalueesta useita metrejä) ei ole esteetöntä sisäänkäyntiä. Hakija on esittänyt että esteetöntä pääsyä ei voida järjestää erillispientalon sisäänkäyntiin johtuen tontin maastomuodoista.

Rakentamislain 29 §:ssä säädetään rakentamiselle asetettavista vaatimuksista, joiden mukaan rakennuksen on oltava tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen käyttö edellyttää, sovelluttava myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen esteettömyydestä sanotaan mm. seuraavaa:

2 § Rakennukseen johtava kulkuväylä

Rakennukseen on oltava vähintään 1200 millimetriä leveä, helposti havaittava, pinnaltaan tasainen, kova ja luistamaton kulkuväylä tontin tai rakennuspaikan rajalta sekä tilasta ja alueelta, joka palvelee rakennuksen käyttöä. Ulkotilassa sijaitsevan kulkuväylän kaltevuus saa olla enintään viisi prosenttia. Jos kulkuväylällä on porras, sen yhteydessä on oltava luiska tai kiinteästi asennettu pyörätuolin ja pyörillä varustetun kävelytelineen käyttäjälle soveltuva henkilöiden nostoon tarkoitettu laite. Tässä momentissa säädetty ei koske omakotitaloa, paritaloa eikä kaupunkipientaloa, jos esteettömän kulkuväylän toteuttaminen olisi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen mahdotonta.

Kun ottaa huomioon, että esteettömän rampin järjestäminen rakennukselle tarkoittaisi n. 70 metrin mittaista luiskaa voidaan katsoa, että kyseisen rampin rakentaminen ei ole mahdollista kyseiselle rakennukselle.

Esitetyt erityiset syyt poikkeamille on hyväksyttävissä.

Kyseiset poikkeama voidaan katsoa olevan vähäinen (RakL59 §) ja rakennusvaliokunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin rakentamislain pykälää 57.

Naapurikuulemiset on suoritettu viranomaisen toimesta.

Naapuri on huomauttanut mm. maalämpökaivojen vaikutusalueista ja sijoittelusta, rakennuksen sijoittelusta suhteessa asemakaavan laadinnan yhteydessä esitettyyn, naapuriyhtiö toivoisi sijoittelua saman suuntaiseksi heidän yhtiön rakennusten kanssa, naapurihuomautuksissa on otettu kantaa hulevesien johtamisen tärkeyteen ja vettä läpäisevän pinnoitteen suosimiseen, lisäksi on otettu kantaa maan stabilointiin ja mahdollisiin vaikutuksiin naapurikiinteistöön ja liikenne ym. mahdollisiin häiriöihin.

Naapureiden huomautukset kokonaisuudessaan luvan liitemateriaaleissa.

Suunnittelija on antanut vastineensa naapurihuomautukseen. Vastineessaan suunnittelija kirjoittaa mm. seuraavaa:

1. Maalämpökaivojen mitoitus esitetty vaikutusalueen etäisyyksien mukaisesti. Etäisyyksiä ei aliteta, joten maalämpökaivojen tekeminen ei vaikuta naapuritontin mahdollisten tulevien maalämpökaivojen määräystenmukaiseen sijoittamiseen.
2. Rakennuspaikalla on korkeuseroa noin kahdeksan metriä kahdenkymmenen metrin etenemällä. Rinne nousee vielä tontin jälkeen koillisessa jyrkesti tuoden valumavesiä tontille. Rakennusten sijoittelu on suunniteltu tarkkaan maastonmuodot ja maastoon sovitus huomioiden. Asemakaavamuutoksen yhteydessä esitetyt havainnekuvat ovat viitteelliset ja esittävät yhtä mahdollista sijoittelua. Havainnekuvat eivät ole sitovat eivätkä määritä rakentamista.
3. Pintavedet ohjataan painanteisiin ja sadevesikaivoihin ennen tontin rajoja. Tontin rajojen läheisyydessä maanpinnat ovat vettäläpäiseviä. Rakentamisen aikana kiinnitetään erityistä huomiota pintavesien johtamiseen.
4. Tontin rakennettavuus ja rakennekerrosten stabiliteetti on tutkittu erityisen huolellisesti jo suunnittelun aloituksen yhteydessä. Hankkeelle on kiinnitetty vaativan luokan pohjarakennesuunnittelija.
5. Rakentamisen aikana työkoneiden ja työntekijöiden kulkemiseen ja kulkureitteihin kiinnitetään erityistä huomiota. Kulku työmaalle järjestetään pääsääntöisesti Bensowinkujan kautta.

Naapurikuulemiset on kokonaisuudessaan huomioitu suunnittelussa suunnittelijan antaman selvityksen mukaisesti ja lupakäsittelyssä annettujen vaatimusten mukaisesti.

Lausunnonantajat:

(annetut lausunnot kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina)

Länsi Uudenmaan Pelastuslaitos on puoltanut hanketta seuraavin huomautuksin:
Pelastusviranomainen esittää lupaehdoksi:

- Asunnot tulee varustaa sähköverkkoon kytketyillä akkuvarmennetuilla palovaroittimilla vähintään 1 per kerros ja 1 palovaroitin alkavaa 60 neliötä kohden. Palovaroittimien sijoittelussa huomioitava ensisijaisesti tilat, joissa nukutaan sekä poistumisreitit.
- Varatieikkunoissa varmistettava ikkuna-aukon vähimmäiskoko. Varatien vapaan aukon korkeus on vähintään 600 mm ja leveys 500 mm siten, että korkeuden ja leveyden summa on vähintään 1500 mm. Varatienä käytettävä ikkuna tehdään helposti avattavaksi, mikä edellyttää yleensä sen varustamista kiinteällä painikkeella. Mikäli varatienä käytettävän ikkunan alareunan etäisyys lattiasta on yli 1,2 m, varatien käyttö varmistetaan sisäpuolisin rakentein, joiden avulla poistuminen on mahdollista.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Julkisivujen väritystä tulisi edelleen tutkia siten, että väritys paremmin vastaisi kaavan vaatimusta.

Kaupunkikuvatoimikunta toteaa, ettei suunnittelu saa johtaa sekavaan eikä kirjavaan ympäristöön. Värityksen tulisi pohjautua huvilamiljöissä käytettyihin perinteisiin julkisivuväreihin.

Kaavamääräys:

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua alueen suojeltuihin rakennuksiin ja muuhun rakennettuun ympäristöön.

Kyseisen käsittelyn jälkeen kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt värisävyt kokouksessaan ja lausunut seuraavaa:

Kaupunkikuvatoimikunta esitti värisävyjä Q608, T7045 ja D111 hyväksyttäväksi siten että rakennukset ovat aina samalla värisävyllä toteutettuja.

Kuntatekniikka on lausunut hankkeesta mm. seuraavaa: Tarvitaan lopullinen hulevesisuunnitelma, mutta periaatteena imeytys + viivitys tontilla, ylivuoto Bensowinkujan rakennettavaan hv-linjaan.

Lisäksi kuntatekniikka on lausunut tieliittymän rakentamisesta seuraavaa: Tonttiliittymän sijainti ja leveys hyvä. Postilaatikat sijoitettava kiinteistön puolelle. Ei betonikiveystä kaupungin puolelle.

Sovelletut oikeusohjeet	Rak.L: Kerrosala 9§ Rakentamislupa 42§ Rakentamisluvan myöntäminen 43§ Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella 44§ Poikkeamislupa 57§ Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä 59§ Lupamääräykset 76§
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Rakennekatselmus, kun kantavat rakenteet on tehty Käyttöönottokatselmus (osittainen loppukatselmus) Loppukatselmus Sijaintikatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Kosteudenhallintaselvitys Salaojasuunnitelma Vesi- ja viemärisuunnitelma Julkisivujen väriyssuunnitelma Pintatasaussuunnitelma Pohjatutkimus Hulevesisuunnitelma Rakennesuunnitelmat Ilmanvaihtosuunnitelma Työmaan kosteudenhallintasuunnitelma Piha- ja istutussuunnitelma Selvitys rakennuksen ääniympäristöstä Tulisija- ja hormisuunnitelma Energiaselvitys Kosteudenhallintasuunnitelma Pohjarakennesuunnitelma Työmaasuunnitelma
Lupaehto	Mikäli rakennustyötä ei ole aloitettu kolmessa (3) vuodessa ja saatettu loppuun viidessä (5) vuodessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta, raukeaa nyt myönnetty lupa ellei sille ole myönnetty jatkoaikaa perustelluista syistä. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava RakL 91 §:n mukaisesti siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioiden riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö. Luvan saajan on noudatettava viranomaisen hyväksymiä pääpiirustuksia. Noudatettava lausunnoissa mainittuja ehtoja ja määräyksiä. Rakennustyön aikana vastaavan työnjohtajan / kvv- ja iv-työnjohtajan on pidettävä RakL 118§:n mukaista tarkastusasiakirjaa. Sen yhteenveto tulee luovuttaa loppukatselmuksessa rakennusvalvonnalle.
Käsittelijä Päätätjä	Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg Rakennusvaliokunta Rakennusvaliokunta Kauniaisten rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	23.9.2026

Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

29.9.2026
viimeistään 5.11.2026
6.11.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 6.11.2029 ja saatettava loppuun 6.11.2031
mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

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 Lupa- ja valvontavirastolla. (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

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Viranomainen, jolle kunnallisvalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus

Kirjaamo

Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Puh. 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Kirjaamon aukioloaika: klo 8.00–16.15

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.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen 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

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä yhteystiedot. Myös kotikunta on hyvä ilmoittaa. 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 sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

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).