

Rakennusvaliokunta

**Rakennuslupa 2020-51**  
Päätöspäivämäärä 27.08.2020

### Rakennuspaikka

235-3-373-1  
Pinta-ala 1297.0

Klostretinkuja 2  
02700 KAUNIAINEN

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus  
Kaavanmukainen rakennusoikeus  
Lisärakennusoikeus

Asemakaava  
A Asuinrakennusten korttelialue.

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

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

Kerrosalat:

Rakennettu

0.0 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

Uusi rakennus

Rakennetaan kaksikerroksinen, puurakenteinen omakotitalo ja varasto/autotalli, sekä porataan maalämpökaivo.

Rakennukseen on suunniteltu painovoimainen ilmanvaihto.

Asuinrakennuksen kerrosala on 225 kem<sup>2</sup> ja talusrakennuksen kerrosala on 10 kem<sup>2</sup>, MRL §:n 115 vähennykset huomioiden.

Autokatoksen pinta-ala on 34m<sup>2</sup>.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	244.0	244.0	863.0
2	13.0	13.0	32.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

### Lausunnot

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija	20.04.2020	Ehdollinen
Maanmittaus	24.06.2020	Ehdollinen
Kunnallistekninen osasto	21.07.2020	Puoltava

### Hakemuksen liitteet

Klostretinkuja 2: lausunto-5e9d4f9359412f56e3cfc7b9  
Klostretinkuja 2: lausunto-5ef32ff7e7f6041b01d3c3a2  
Asemapiirros: Asemapiirros  
CV  
Energiaselvitys: Energiaselvitys  
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus  
Todistus hallintaoikeudesta: Todistus hallintaoikeudesta  
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten: Kartta-aineisto rakennuslupaa varten  
Rakennusoikeuslaskelma: Rakennusoikeuslaskelma  
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus  
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys: Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys  
Perustamistapalausunto: Perustamistapalausunto  
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus  
Muu pätevyystodistus  
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan: Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta  
Tutkintodistus  
Johtokartta: Johtokartta  
Pöytäkirjaote: Pöytäkirjaote  
Muu pätevyystodistus: Muu pätevyystodistus  
Tutkintodistus: Tutkintodistus  
Lausunto: Maanmittaus  
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen  
Muu pätevyystodistus: Toimiston vastaavia referenssejä  
Lausunto: Puustokatselmus  
Lausunnon liite: Puustokatselmuksen liite  
Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta: Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakija ei ole esittänyt poikkeamia hankkeessa.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.  
Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:  
Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti haasteellisessa paikassa Kavallintieltä Klostretille kääntyvän tien varrella. Rakennuksen julkisivukäsittelyn ja värityksen tulee asemakaavan mukaisesti sopeutua alueen suojeltuihin rakennuksiin.  
Julkisivun ja katon väritystä tulee tutkia tästä lähtökohdasta siten, että näkymä kadulta Klostretin suuntaan muodostaa harmonisen kokonaisuuden ja tukee alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Nyt esitetty julkisivuväri ei vastaa tavoitetta.  
Tontin pinnantasauksessa tulee ottaa huomioon pintavesien johtaminen ja samalla muotoilla maanpintaa siten, että entisen tenniskentän täyttöä voidaan poistaa.  
Julkisivuväri tulee hyväksyttäväksi rakennuspaikalla etukäteen.

Hakija on laatinut hankkeeseen pihasuunnitelman missä maastoa on muokattu ottaen olemassa olevan maanpinnan ja muurin huomioon sekä muuttanut maanpintoja siten että suunnitelma muodostaa luonnollisen kokonaisuuden.  
Hakija on esittänyt rakennuksen värityksen pääpiirustuksissa, esitetty väri ei ole kuultokäsittely. Lopulliset värit hyväksytään työmaalla pidettävässä värikatselmuksessa kaupunkikuvatoimikunnan toimesta.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunut hankkeesta seuraavaa:  
Uudisrakennus on harjakattoinen, puuverhoiltu kaksikerroksinen huvila. Rakennus on asemakaava-

määräyksen mukainen arkkitehtuuriltaan ja kattomuodoltaan sekä selkeästi yksimassainen. Uudisrakennuksen pääty tulee olemaan näkyvässä asemassa Kavallintien suuntaan ja siten rakennuksen massalla ja väriyksellä on vaikutusta maisemassa ja katukuvassa. Julkisivukäsittelyksi esitetään peittomaalia, jonka sävy voidaan lopullisesti päättää mallikatselmuksessa. Alueellinen vastuumuseo puoltaa rakennuslupahakemusta edellä mainituin huomioin.

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

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

### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Kosteudenhallintaselvitys  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Piha- ja istutussuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma  
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Rakennesuunnitelmat  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat  
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat  
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat  
Salaojasuunnitelmat  
Johtokartat  
Työmaasuunnitelma

Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydetessä yllä olevat suunnitelmansa rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta ja huolehdittava siitä, että kaikista esitetyistä suunnitelmista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta. Viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista on varmistuttava, että suunnitelmat on päivitetty toteutuksen mukaisiksi.

### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuksat:**

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

### **Muut ehdot:**

Rakennushankkeessa on noudatettava erityismenettelyä painovoimaisen ilmanvaihdon suunnittelun. Erityismenettelyn piiriin kuuluvalla osa alueella tulee olla rakennusvalvonnan hyväksymä ulkopuolinen tarkastaja.

Erityismenettelyn piiriin kuuluville osa-alueille on suoritettava ulkopuolinen tarkastus.

Tarkastus on suoritettava ennen aloituskokouksen pitämistä. Tarkastusraportti tulee esitellä rakennusvalvonnalle ennen

aloituskokouksen pitämistä.

Ilmastointijärjestelmän toimivuus tulee varmistaa riittävän yksinkertaisella käyttöjärjestelmällä ja hälytysmekanismilla, jotta myös maallikko pystyy sitä luotettavasti käyttämään.

Riittävän yksityiskohtainen ja selkeä seurantasuunnitelma on laadittava ennen käyttöönottoa jotta rakennuksen käyttäjä pystyy helposti toteamaan mahdolliset epäkohdat ja huoltotarpeen.

-Maalämpökaivon porauksen yhteydessä syntyvät jätefraktiot (esim. murskautunut kivi, kiviöly ja runsaasti kiintoainesta sisältävä vesi) tulee käsitellä asianmukaisella tavalla. Runsaasti kiintoaineita sisältäviä porausvesiä ei saa johtaa ojaan tai vesistöön ilman asianmukaista esikäsittelyä.

-Maalämpökaivon porauksen yhteydessä tulee noudattaa niitä sääntöjä, joista säädetään kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä (<https://www.kauniainen.fi/ys-maaraykset>)

-Maalämpökaivon porauksen valmistumisesta on ilmoitettava Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksikölle, maanmittausteknikko Hannu Pousi ([hannu.pousi@kauniainen.fi](mailto:hannu.pousi@kauniainen.fi)). Yksikkö suorittaa mittauksen tontilla

- Maalämpökaivon porauksen valmistuttua on toimitettava kattava porausraportti kaupungin maankäyttöyksikölle ([hannu.pousi@kauniainen.fi](mailto:hannu.pousi@kauniainen.fi)), Lupapistepalveluun (<https://www.lupapiste.fi>) arkistointia varten sekä Espoon kaupungin johtotietojaoksen asiakaspalveluun ([joh-to.kartoitus@espoo.fi](mailto:joh-to.kartoitus@espoo.fi)).

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

Suunnittelun tulee, niin sisätilojen, kuin ulkotilojenkin osalta, täyttää myös ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta (esim. portaat, kaiteet ja lasirakenteet).

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnittelijan toimesta pks-ravan korttiohjeistuksen mukaisesti.

Rakennuksen ulkoväriyuksestä tulee laatia väriyysuunnitelma, jossa väritystä tulee tarkastella suhteessa ympäristön rakennuksiin. Lopullinen väriyksen ympäristöön sopivuus tulee varmistaa yhdessä kaupunkikuvatoimikunnan kanssa, työmaalla järjestettävässä värikatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata työmaan värikatselmus hyvissä ajoin ennen työn toteuttamista (n. 1 kuukausi ennen kuin tarkat tiedot väreistä työmaalla tarvitaan).

Lasirakenteiden tulee täyttää TOPTEN kortin 117 d 03 B vaatimukset, pääsuunnittelijan tulee varmistaa asia ennen käyttöönottokatselmusta.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksen.

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 turvallisuusvaimusten mukaisesti.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä kosteudenhallintaselvitys ja -suunnitelma ( TOPTEN kortin 117c 01 A mukainen).

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rakennusluvan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kun ne ovat rakennuksen kohdalla tai kaato on välttämätöntä rakennusluvan toteuttamiselle. Puiden kaadosta on otettava yhteyttä Kauniaisten kaupungin kunnossapitopuutarhuriin.

Puiden suojaus, niin tontilla, kuin tontin ulkopuolella, tulee ottaa huomioon koko rakennustyön aikana.

Vastaavan työnjohtajan tai rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tilata rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksiköstä ennen rakentamisen aloittamista.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa (MRL 150 §).

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen kortin A1-701 mukaisesti. Tarkastuslomakemallina tulee käyttää esim. Rakennusteollisuuden laatimaa lomakemallia. Lomakemalli löytyy Kauniaisten rakennusvalvonnan nettisivuilta.

Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydetessä katselmuksien yhteydessä.

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

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta.

-----  
Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.  
-----

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.

## VALITUSOSOITUS

### Hallintovalitus rakennus- ja toimenpidelupaa koskevaan päätökseen

Hallintovalituksen saa tehdä 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija, 2) sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, 3) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä 4) kunta (Maankäyttö- ja rakennuslaki 192.1 §). Jos rakennusluvun mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (Maankäyttö- ja rakennuslaki 192.3 §).

### Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Tuomioistuimet-talo	Puh.	029 56 42000
Kirjaamo	Faksi:	029 56 42079
Radanrakentajantie 5	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00520 HELSINKI		

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 antamisesta ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Päätöksen antamispäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen 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 (260 euroa 1.1.2019 alkaen (asetus 1383/2018)).

### Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 3.9.2020

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen:

Asianosainen, luvanhakija

Kauniaisissa

28.8.2020

Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta