

**Rakentamislupa 235-2026-13****Rakennuspaikka**

235-3-35-9

Maisterintie 28

02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoikeus	700.0 k-m <sup>2</sup>
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m <sup>2</sup>

Kerrosalat:

Rakennettu	303.0 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

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-tieliittymä	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 väriyssuunnitelma: Väritetty julkisivu  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja poh  
Energiaselvitys  
Kaupunkikuva-aineisto  
Kaupunkikuvatoimikunan lausunto  
Naapurin kuuleminen  
Naapurin huomautus

## 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	Lupa
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa

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 puuistutuksia vehreän ympäristön säilyttämiseksi pihasuunnitelman mukaisesti.

Hulevesisuunnitelmassa tulee varmistaa, ettei hulevesi ohjautu 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 pyydettäessä 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.

Sijaintikatselmuksen 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.

Loppukatselmuksen 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 delegeoiman 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 oikaisuvaatimusajan 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:
- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/>            | lähetetty tiedoksi postitse               |
| <input type="checkbox"/>            | lähetetty tiedoksi sähköpostitse          |
| <input type="checkbox"/>            | luovutettu asianosaiselle                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | muulla tavoin, miten Lupapiste.fin kautta |

Kauniaisissa 24.4.2026 Merja Pursiainen  
assistentti, rakennusvalvonta