

Rakennusvaliokunta

Rakennuslupa 2021-75
Päätöspäivämäärä 20.10.2021
Pykälä:44

Rakennuspaikka

235-3-43-31
Pinta-ala 1996.0

Kavallintie 12
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	A Asuinrakennusten korttelialue.
Kaavanmukainen rakennusoikeus	400.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	0.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Haetaan lupaa rakentaa täyskellarillinen kaksikerroksinen kaksiasuntoinen puuverhoiltu pientalo ja aita tontin rajoille suunnitelmien mukaisesti.

Lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivon poraamiseksi.

Rakennuksen todellinen kerrosala on 385 kem2 ja 250mm:n seinäpaksuuden mukaan laskettu kerrosala on 373 kem2.

MRL:n pykälän 115 mukaisesti rakennusoikeuksellinen kerrosala lasketaan 250mm:n seinäpaksuuden mukaisesti uusien kaavojen alueilla ja vanhojen kaavojen osalta kyseinen ylitys on myönnettävissä vähäisenä poikkeamana.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	598.0	385.0	2070.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Maanomistaja, kaavoittaja	01.09.2021	Puoltava
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija	27.08.2021	Mahdollistava
Kuntatekniikka-hulevedet	23.09.2021	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohja, kellari
Pohja, kerros 1
Pohja, kerros 2
Leikkauspiirustus
Julkisivu etelään
Julkisivu pohjoiseen
Julkisivu länteen ja itään
Aitapiirustus
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan
Perustamistapalausunto
Lausunto: Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
Lausunto: kaavoittaja
Puustokatselmukselausunto
Puustokatselmukselausunnon liite
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Energiaselvitys
Naapurin kuuleminen
Julkisivujen väriyssuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke on kaavanmukainen

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunut hankkeesta seuraavaa: Museo on aiemmin antanut kannanoton koskien suunnitteluvaraushakemusta. Tuolloin hakemuksen yhteydessä esitettyjä suunnitelmia on muokattu museon näkemyksen mukaan suuntaan, jonka se katsoo paremmin sopeutuvan ympäröivään kulttuuriympäristöön huvila-alueella.

Museo puoltaa muutoin hakemusta, mutta uudisrakennuksen väritystä tulee vielä pohtia.

Esitetty valkoinen julkisivuväri ei sovellu ympäristöön, vaan uudisrakennukselle tulee etsiä ympäristöön sopiva väri. Väritys voidaan lopullisesti päättää mallikatselmuksessa, johon vastuumuseo voidaan tarvittaessa kutsua mukaan.

Kaavoittaja puoltaa hanketta esitetyn mukaisesti.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Käsittely (5.10.2021)

Rajalle rakennettava aidan tulisi olla huvila-alueelle tyypilliseen tapaan matala puinen pystysäleaita, kuten olemassa oleva aita Kavallintie 10 kohdalla, myös kivimuuriaita on alueelle tyypillinen.

Väriyksen osalta todetaan, että tarkat värisävyt hyväksytään kiinteistöllä pidettäväs-

sä värikatselmuksessa, johon Keski-Uudenmaan maakuntamuseolle varataan mahdollisuus osallistua. Värikatselmus tilataan rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen värikyksen toteuttamista.

Suunnitelmia puolletaan edellä esitetyin huomioin.

Naapurikuuleminen on suoritettu viranomaisen toimesta.

Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

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:

Ennen aloituskokousta laadittava rakennusjättesuunnitelma

Kosteudenhallintaselvitys

Kosteudenhallintasuunnitelma

Piha- ja istutussuunnitelma

Pinnantasaussuunnitelma

Pintavesi ja hulevesisuunnitelma

Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto

Pohjarakennesuunnitelmat

Rakennesuunnitelmat

Johtokartat

Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat

Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat

Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

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 käyttöönottoa.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous

Lupaan

Paikan merkitseminen

Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Pohjakatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Rakennekatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Lupaan

Muut ehdot:

Erytysuunnittelijoiden kelpoisuus tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta.

Julkisivun tarkemmat värimallit tulee hyväksyttää rakennusvalvonnalla työmaalla pidettävässä värikatselmuksessa.

Katselmus tulee tilata rakennusvalvonnasta hyvissä ajoin ennen julkisivupinnan toteuttamista.

Lu alueelta tulee puiden kaadon osalta noudattaa puustokatselmuksmuistiossa ja asemapiirustuksessa esitettyä. Isoja puita ei tule lu alueella kaataa ilman erityisiä syitä. Vanhan leikkialueen paikalle tulee istuttaa puustoa vihreän katunäkymän säilymisen takaamiseksi.

Nosturin työskentelytila ei saa aiheuttaa puiden kaattoa, myös vaahteroiden säilymisen edellytykset tulee taata.

Lopullinen pihasuunnitelma, mihin on merkitty säilytettävät ja istutettavat puut, tulee hyväksyttää rakennusvalvonnalla ennen sen toteuttamista. Istutettavien puiden ja pensaiden tulee olla lajiltaan jo tällä hetkellä alueella esiintyviä.

Puiden säilyttämisen edellytykset tulee taata rakentamisen aikana riittävillä suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Rajalle rakennettava aidan tulee olla huvila-alueelle tyypilliseen tapaan matala puinen pystysäleaita (max. 1200 mm), kuten olemassa oleva aita, myös kivimuuriaita on alueelle tyypillinen.

Tontinrajan läheisyyteen on rakennettava riittävä painanne, josta hulevedet ohjautuvat hallitusti, aiheuttamatta haittaa naapurikiinteistölle.

Kuntatekniikan ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa, hulevesien ylivuotovedet tulee ohjata kuntatekniikan hyväksymälle alueelle (puiston puolelle).

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

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnittelijan toimesta, dokumentti asiasta tulee esittää tarvittaessa aloituskokouksessa.

Lasirakenteiden tulee täyttää Ympäristöministeriön asetuksenmukaiset vaatimukset, pääsuunnittelijan tulee varmistaa asia ennen käyttöönottokatselmusta.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksat.

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 turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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 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 MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta.

Tämä päätös annetaan julkipanon 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.

Lisätietoja tästä päätöksestä antaa johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg sirkka.lamberg@kauniainen.fi.

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 rakentamisen 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 rakennusluvasta 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 valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdista 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: 27.10.2021

Pöytäkirjan ote: lähetetty tiedoksi postitse
 luovutettu asianosaiselle
 siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa 21.10.2021
Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta