

Rakennusvaliokunta

**Rakennuslupa 2021-76**  
Päätöspäivämäärä 20.10.2021  
Pykälä:45

**Rakennuspaikka**

235-2-18-9  
Pinta-ala 1501.0

Jondalintie 6  
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO-5 Erillispientalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	400.0 k-m <sup>2</sup>
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m <sup>2</sup>
Kerrosalat:	
Rakennettu	192.0 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

Haetaan lupaa rakentaa kaksikerroksinen, puuverhoiltu erillispientalo ja autokatos (Jondalintie 6B).

Lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivon poraamiselle.

Rakennuksen todellinen kerrosala on 198 kem2 ja 250mm:n seinäpaksuuden mukaan laskettu kerrosala on 186 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.

Tontilla on olemassa oleva rakennus jonka kerrosala on 192 m2.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	201.0	198.0	640.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P3

## Lausunnot

Ympäristöpäällikkö liito-oravalausunto	19.08.2021	Mahdollistava
Kuntatekniikan lausunto hulevesistä ja liitoskohdista	01.09.2021	Mahdollistava

## Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus  
Pohjapiirustus  
Leikkauspiirustus  
Julkisivupiirustus  
Julkisivujen väriyssuunnitelma  
Pintavaaitus ja pohjatutkimus  
Ympäristöviranomaisen lausunto liito-orava asiasta  
Energiaselvitys  
Alustava hulevesisuunnitelma  
HSY Liitoskohtalausunto  
Puustokartoitus kartta  
Puustokartoitus muistio  
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto  
Energiaselvitys  
Naapurin kuuleminen  
Naapurin suostumus: Espoon Kaupunki

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Ympäristötoimi katsoo lausunnossaan, että liito-oravan suotuisan suojelun tasoa määrittävät tekijät toteutuvat ja suotuisa suojelutaso säilyy lajin kyseisellä ydinalueella, suunnitellusta rakentamisesta huolimatta. Ympäristötoimi ei näe, että rakentamisella on vaikutusta liito-oravien elinoloihin siinä määrin, etteikö rakentamista voitaisi toteuttaa.

Ympäristöpäällikön lausunto kokonaisuudessaan liitemateriaalina.

ELY-keskuksella ei ole eriävää mielipidettä asiassa.

Liito-oravaselvitys ja puustokatselmusmuistio liitemateriaalina.

Hankkeen kaavanmukaisuus:

Rakennus ylittää rakennusruudun Espoon puoleiseen rajan suuntaan. Ylitys tapahtuu pääosin parvekkeen osalta Espoon rajan suuntaan.

Asiasta on saatu suostumus Espoon kaupungilta.

Hankkeen rakennusjärjestyksenmukaisuus:

Rakennusjärjestyksen pykälässä 18 sanotaan mm. seuraavaa:

Kyseisessä pykälässä määritellään mm. että asuinrakennuksen tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän, mutta rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia useamman ajoneuvoliittymän rakentamisen.

Tontilla on kaksi autopaikkaa siten, että niihin ajetaan suoraan Jondalintieltä, kyseiset autopaikat on esitetty säilytettävän ja uusi tieliittymä on suunniteltu rakennettavan rajan suuntaisesti.

Kyseinen uusi tieliittymä on jyrkkä, johtuen kyseisen tontin maanpinnan korkeus-asetusta. Tästä johtuen, olemassa olevan rakennuksen autopaikkoja ei pystytä turvallisesti uudelleen järjestämään siten, että niille ajettaisiin uuden tieliittymän kautta.

Esitetyt perustelut on hyväksyttävät ja toinen tieliittymä tontille voidaan myöntää.

Kyseiset poikkeamat ovat vähäisiä (MRL 175§) ja rakennuslautakunnan myönnettävissä. Poikkeamat eivät ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

Maanpinnan korkeudet tulee suunnitella yhteistyössä rajanaapurin kanssa. Hakija on esittänyt, että (Jondalintie 4) rajanaapuri tulee nostamaan maanpintaa rajalla. Jos näin ei kuitenkaan tapahdu, tulee maanpintaa madaltaa rakennuksen vierellä siten, että maanmuokkaustoimenpiteet ovat maltillisemmat naapurin suuntaan.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan puoltanut hanketta.

Naapurikuuleminen on suoritettu hakijan 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 - esitettävä rakennusviranomaiselle  
Kosteudenhallintaselvitys  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Piha- ja istutussuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma  
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Johtokartat  
Kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston 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  
Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin  
Lupaan

**Muut ehdot:**

Hankkeelle on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa pohjarakennesuunnittelija ennen aloituskokousta.

Kaikki pintamateriaali tontilla tulee olla vettä läpäisevää.

Ulkotiloihin suunniteltuun kierreportaaseen tulee asentaa lukittava, kaiteen korkuinen portti, sekä yläettä alapäähän.

Porrasta voi käyttää ainoastaan hätätilanteessa, kuten hätäpoistumistietä yleensä, porttien tulee olla lukittu normaalioloissa.

Parvekkeen ja tukimuurirakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon Espoon puolella olevat liitoravapuut niin, ettei rakentamisella saa vaarantaa kyseisten puiden säilymisen edellytyksiä. Kyseisten puiden oksistoa eikä juuristoa saa rakentamisessa vahingoittaa siten että niiden elinolosuhteet vaarantuvat.

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

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

Kuntatekniikan ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa, hulevesien ylivuotovedet tulee ohjata kuntatekniikan hyväksymälle alueelle, joko avoviemärijärjestelmän kautta tai johtaen HSY:n hulevesiviemäriverkostoon.

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 viranomaiskatselmukset.

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 käytävä 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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Lisätietoja tästä päätöksestä antaa johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg [sirkka.lamberg@kauniainen.fi](mailto: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 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 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, jouluihanusaatto 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: 27.10.2021

Pöytäkirjan ote:  lähetetty tiedoksi postitse  
 luovutettu asianosaiselle  
 siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa 21.10.2021  
Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta