
Rakennuslupa 2023-42

Rakennuspaikka

235-3-370-3
Pinta-ala 1214.0

Kavallintie 38
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO5
Kaavanmukainen rakennusoikeus	200.0 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

Rakennetaan kellarillinen 1 kerroksinen omakotitalo.
Porataan maalämpökaivo.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	412.0	207.0	1545.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Lausunnot

Maanmittaus	12.10.2023	Puoltava
Kaavoittaja	18.10.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta
Energiaselvitys
Rakennusoikeuslaskelma
Naapurin huomautus
3D havainnekuvia

Pohjatutkimus ja Perustamistapalausunto
Vesi- ja viemäriiitoslausunto
KKT pöytäkirjanote
Pintavaaitus
Laajuustiedot-pohjapiirustus
Johtokartta
Puustokatselmuskartta
Puustokatselmuksen muistio
Kosteudenhallintaselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kaavanmukaisuus:

Rakennus ylittää rakennusruudun autokatoksen kohdalla 2,26 m ja pääsisääntulon portaan kohdalla 1,71 m.

Rakennusjärjestys (§7) sallii rakennusruudun ylityksen max. 1,2 metrin osalta.

Suunnittelija on perustellut ylityksiä seuraavasti: Ylitysten alueilla ei ole merkittäviä puita. Ylitykset tapahtuvat Kavallintien suuntaan. Pohjoisessa ja etelässä ovat naapuritonttien kirvesvarsialueet (ajotie) joihin ei voida rakentaa. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia ylityksistä.

Ylityksillä ei ole vaikutusta naapuritontin rakentamiseen tai oikeuksiin. Kaavoittaja on antanut ylityksille puoltavan lausunnon.

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

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapuri on esittänyt huomautuksen mm. näkösuojaan tärkeydestä naapurin suuntaan ja sen että tontilla on riittävästi lumenvarastointialuetta.

Lisäksi naapuri on huomauttanut johtojen siirtämisestä rakentamisen yhteydessä. Naapurihuomautukset kokonaisuudessaan luvan oheismateriaalina.

Pääsuunnittelija on antanut vastineen naapurihuomautuksiin. Lisäksi hakija on ilmoittanut hakemuksessa olevansa tietoinen siitä, että rakentamisen yhteydessä joudutaan siirtämään johtoja.

Naapurihuomautukset on otettu huomioon rakentamisessa.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Eryteisesti Kavallintien puoleinen puusto tulee kartoittaa ja huolehtia siitä, että vehreä katunäkymä säilyy.

Ajo tontilta tulee suunnitella turvallisiksi. Auto tulee pystyä kääntämään tontilla ja riittävä näkemäalue tielle ajettaessa tulee toteutua.

Muilta osin suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.

Tontilla on tehty puustokatselmus ja tienpuoleiselle tontinosalle jää runsaasti puustoa luomaan vehreää katunäkymää.

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto on otettu huomioon suunnittelussa.

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:

Kosteudenhallintasuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
perustamistapalausunto
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Johtokartat
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Työmaasuunnitelma
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydettyä 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

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

Lisäksi parvekelasien ja rakenteiden määräystenmukaiset testaukset tulee olla tehty. Asia tulee olla kuitattu rakennussuunnittelijan toimesta tarkastusasiakirjaan.

Rakennusalueella olevat johdot tulee kartoittaa ja ne tulee siirtää tarvittaessa rakennusalueelta. Johtojen tulevat sijainnit tulee esittää suunnitelmissa, jotta tieto siirtyy arkistoitavaksi.

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittävästi suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

HSY:n lausunto ja tulee ottaa huomioon rakentamisessa.
Kuntatekniikan kanssa tulee sopia tieliittymän rakentamisesta ennen sen toteuttamista. Rakentaja vastaa tieliittymän rakentamisen kaikista kustannuksista ellei kuntatekniikan kanssa muuta sovita.
Kuntatekniikka antaa määräykset tiealueeseen liittyvistä vaadittavista toimenpiteistä.

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

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastuksessa. Rakennusvalvonnalle tulee varata mahdollisuus osallistua kyseiseen korkeusaseman tarkastukseen rakennuspaikalla. Kyseinen tarkastus tulee tehdä ennen aloituskokousta.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksot.

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, pohjarakennesuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Ennen aloituskokousta tulee rakennusvalvonnalla hyväksyttävä IV ja KVV suunnittelijat.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä työmaasuunnitelma työmaan järjestelyistä. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Jos rakennustyöt vaativat tontin ulkopuolisten alueiden käyttöä, tulee kyseisten alueiden omistajan 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.
Tietoa sijoituslupakäytännöistä nettisivuilla:
<https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunki-rakentaa/sijoitus-kaivuu-ja-tilapaiset-liikennejarjestelyluvat/>

Ennen aloituskokousta on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, joka on pyydettyä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

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.

Käyttönottokatselmusta 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

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
Sörnäistenkatu 1	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00580 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 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 (270 euroa 1.1.2022 alkaen (asetus 1122/2021)).

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 29.11.2023

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen: Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

23.11.2023


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta