

Rakennusvaliokunta

Rakennuslupa 2020-52
Päätöspäivämäärä 27.08.2020

Rakennuspaikka

235-3-43-33
Pinta-ala 2611.0

Kavallintie 8b
02700 KAUNIAINEN

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus
Kaavanmukainen rakennusoikeus
Lisärakennusoikeus

Asemakaava
A Asuinrakennusten korttelialue
400.0 k-m²

0.0 k-m²

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 kaksiasuntoinen puuverhoiltu pientalo kaksikerroksisena. Rakennuksessa on täysikokoinen kellarikerros, jossa on autohalli, varasto -ja teknisiä tiloja. Lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivon poraamiselle

Rakennuksen länsipäädyn terassi ylittää rakennusalueen rajan enimmillään 3,6 metriä. Perusteluna hakija on esittänyt seuraavaa: B-puolen asunnolle on muodostettu terasseineen rauhallinen oleskelupiha kiinteistön länsipään tonttialueelle Kavallintien suunnan sijaan. Oleskelupihan suuntaaminen länsipihalle edistää asukasviihtyvyyttä ja kaupunkikuvaa. Ylityksen suuntaan tontin länsiosa on väljä, eikä rakennusalueen ylityksestä aiheudu haittaa ympäröiville kiinteistöille.

Kosteudenhallinnan varmentamiseen hankkeessa käytetään Kuivaketju10-toimintamallia.

Haetaan aloitusoikeutta ryhtyä rakennustöihin takuita vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.

Asuinrakennuksen kerrosala on 400 kem2, MRL §:n 115 vähennykset huomioiden.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	702.0	440.0	2700.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Naapurin kuuleminen	16.06.2020	Puoltava
K-U m.museo		Ei arvoa
Mitoitus		Ei arvoa
Ympäristöpäällikkö		Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
CV
Energiaselvitys: Energiaselvitys
Julkisivupiirustus: Julkisivu itään ja etelään
Todistus hallintaoikeudesta: Todistus hallintaoikeudesta
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä: Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä
Perustamistapalausunto: Perustamistapalausunto
Pohjapiirustus: Kellarikerros
Muu pätevyystodistus
Suunnittelijan tiedot
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan: Aluejulkisivu ja alueleikkaukset
Tutkintotodistus
Valtakirja: Valtakirja
Pohjapiirustus: 1.kerros
Pohjapiirustus: 2.kerros
Muu pääpiirustus: vesikatto
Julkisivupiirustus: Julkisivu länteen ja pohjoiseen
Ote asemakaavasta: Ote asemakaavasta
Ote alueen peruskartasta: Ote alueen peruskartasta
Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta: Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta
Tutkintotodistus: Tutkintotodistus
CV: CV
Pöytäkirjaote: Ote kaupunkikuvatoimikunnan kokouksen pöytäkirjasta
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan: Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta
Muu selvitys: puustokatselmusmuistio
Muu selvitys: puustokatselmuskartta
Lausunto: Naapurin kuuleminen
Muu selvitys: kerrosalataulukko
Muu selvitys: kerrosalat rasteroituna
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Esitetyt poikkeamat:

Rakennuksen länsipäädyn terassi ylittää rakennusalueen rajan enimmillään 3,6 metrillä.

Kyseinen ylitys sijoittuu kaadettavaksi esitetyn "liito-oravapuun" suuntaan.

Kauniaisten kaupungin ympäristöviranomaiselta on saatu puoltava lausunto puun kaatamiseksi.

Kauniaisten rakennusjärjestyksen pykälässä 7 sanotaan mm. seuraavaa:

Rakennus saa ulottua joiltakin osin asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn rakennusalan rajan yli.

Rakennusalan voivat ylittää mm. erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2 metrillä.

Ylityksestä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai tontin naapureille.

Puustokatselmuksessa kaupungin puutarhuri on lausunut mm. seuraavaa:

Tontti ei kuulu liito-oravan elinpiiriin ydinalueeseen, mutta tontilla on yksi kuusi, jonka juurelta on löydetty liito-oravan papanoita vuoden 2014 liito-oravakartoituksessa. Kuusi jää rakentamisen vaikutusalueelle. Rakentamisen vaikutusalue: rakennus, sisäänajotie, pysäköintialue ja putkikaivantojen alue on merkitty liitekarttaan viitteellisesti vaaleanpunaisella värillä (alue A.) Rakentamisen vaikutusalueen on arvioitu ulottuvan 5 metriä tulevan rakennuksen rajalta. Rakentamisen vaikutusalueelta saa kaataa puut, kun rakennuslupa on lainvoimainen.

Ympäristöpäällikkö ei ole nähnyt estettä puiden kaadolle. Ympäristöpäällikön lausunto on mennyt tiedoksi ELY-keskukselle.

Kyseistä poikkeamaa voidaan pitää vähäisinä (MRL 175§) ja sen voidaan katsoa olevan näin rakennusvaliokunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171 ja 172.

Kerrosten välinen hissi on katsottu sen tyyppiseksi tekniseksi kUILUKSI, jota ei lasketa kerrosalaan. Kyseinen hissi tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

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

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Hankkeessa tulee esittää katujulkisivu siten, että myös lähiympäristön rakennukset tulevat esitetyksi. Olemassa olevat puut ja suunnitellut istutukset esitettävä.

Uudisrakennuksen tulee sopeutua alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Myös julkisivujen pintakäsittely ja rakennusten väriytyksen mietittävä siten, että se sitoo rakennukset vanhaan rakennuskantaan. Rakennuksen väriytystä ei puolleta esitetyn mukaisesti.

Museovirastolta tulee saada lausunto suunnitelmien ja väriytyksen ympäristöön sopivuudesta, kaavamääräyksen mukaisesti.

Väriytyksestä on laadittu suunnitelma. Lopullinen rakennuksen väriytyksen hyväksytään työmaalla pidettävässä värikatselmuksessa.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo ei näe estettä lausunnossaan luvan myöntämiselle (lausunto kokonaisuudessaan liitemateriaalina).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakennusluvan ja aloitusoikeuden perustustöiden osalta sekä 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
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat

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 katselmukset:

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

Muut ehdot:

Hakijan tulee asettaa $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 702 \text{ brm}^2 = 29\,484$ euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

-Maalämpökaivon porauksen yhteydessä syntyvät jätefraktiot (esim. murskautunut kivi, kivipöly 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). Yksikkö suorittaa mittauksen tontilla

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

Koska kerrosten välinen hissi on katsottu sen tyyppiseksi tekniseksi kuiluksi jota ei lasketa kerrosalaan.
Kyseinen hissi tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

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

Suunnittelun tulee, niin sisätilojen, kuin ulkotilojenkin osalta, täyttää myös ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttö-

turvallisuudesta (esim. portaat, kaiteet ja lasirakenteet).

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

Rakennuksen ulkoväriyksestä tulee laatia väriyssuunnitelma, 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 turvallisuusvaatimusten 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 pyydettyäessä 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.

VALITUSOITUS

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 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, jouluihminen 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 (prosessiosoitte). 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

Asianosainen:

Asianosainen, luvanhakija

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

31.8.2020

Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta