

Rakennuslupa 2025-7

Rakennuspaikka

235-7-1052-36
Pinta-ala 3738.0

Sailonkuja 10
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO Erillispientalojen korttelialue.
Kaavanmukainen rakennusoikeus	400.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	40.0 k-m ² + 400.0
Kerrosalat:	
Rakennettu	187.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	183.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Asuinrakennus

Rakennetaan kaksikerroksinen puurunkoinen asuinrakennus maalämmöllä ja autotalli, jossa varasto.

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Lausunnot

Maanmittaus	10.02.2025	Puoltava
Hulevesiasiaist	19.02.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus
Tr-Pohjapiirustus Julkisivu ja Leikkaus
Julkisivupiirustus
Julkisivupiirustus: KATUJulkisivupiirustus
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan: Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta
Perustamistapalausunto
Energiaselvitys
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta
Kosteudenhallintaselvitys
Puustokatselmus

Naapurin huomautus
Naapurikuuleminen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke on kaavamukainen.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.
Naapurit ovat esittäneet kuulemisen yhteydessä huolensa mm. hulevesistä.
Naapurihuomautus on otettu huomioon päätöksenteossa.
Naapurihuomautus on kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti.

Alustavien hulevesisuunnitelmissa on esitetty, että hulevedet pystytään imeyttämään tontilla. Tontin välittömässä läheisyydessä ei ole olemassa hulevesiverkostoa. Olemassa olevaan hulevesiviemärijärjestelmään liittymisestä tarvitaan rasitesopimus naapuritonttien kanssa. Hankkeessa on esitetty, että tontille rakennetaan imeytysjärjestelmä, josta ylivuotovedet ohjataan hajautetusti alarinteen luonnontilaiselle metsäalueelle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyn ehdoin.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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 pyydettyä yllä olevat suunnitelman rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta ja huolehdittava siitä, että kaikista esitetyistä suunnitelmista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta, viimeistään ennen käyttöönottoa.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous	Lupa
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen etenkin yleisillä tiealueilla toimittaessa.

Tontin pinta-alasta ei saa kattaa vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla enempää kuin mitä on välttämätöntä esim. rakenteiden toiminnan kannalta. Istutuksia, niin puita, pensaita kuin muitakin kasveja tulee istuttaa mahdollisimman runsaasti hulevesien imeytymisen varmistamiseksi.

Lopullinen hulevesisuunnitelma on laadittava ja esiteltävä rakennusvalvonnalle erityissuunnittelijan toimesta ennen aloituskokousta. Hulevesisuunnitelman on perustuttava todellisiin sademääriin. Imeytysjärjestelmän tulee toimia riittävällä varmuudella siten, ettei hulevesistä aiheudu haittaa naapuritonteille. Hulevesien imeytysjärjestelmän tulee olla mm. riittävän etäällä naapurin rajasta ja sillä tulee olla riittävä kapasiteetti vastaanottaa tontilla syntyvät hulevedet ja imeyttää ne oman tontin alueella.

Venevalkamankujan päähän on rakennettu hulevesikaivo, johon ympäristön hulevesiä voidaan ohjata. Kyseinen paikka ei ole kyseisen tontin välittömässä läheisyydessä, vaan edellyttää rasitteita useampien tonttien välille.

Tontin omistajaa edellytetään huomioimaan kyseinen mahdollisuus suunnitelmiaan niin, että pintavedet voidaan johtaa tarvittaessa kyseiseen järjestelmään, jos esitetty imeytysjärjestelmä ei toimi suunnitelmien mukaisesti.

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

Toteutus suunnittelussa tulee huolehtia, että myös portaat, lasirakenteet ja lasikaiteet sekä kattoturvatuotteet toteutetaan määräysten ja Topten korttitulkintojen mukaisesti.

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittävillä 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 rakennusluvan toteutuksen kannalta.

Ennen maalämpökaivojen poraamisen aloittamista on työstä ilmoitettava Kauniaisten kaupungin ympäristötoimelle ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfeltille (anna-lena.granlund-blomfelt@kauniainen.fi). Poraus yhteydessä syntyvät jätefraktiot (esim. murskautunut kivi, kivipöly ja runsaasti kiintoainesta sisältävä vesi) tulee käsitellä asianmukaisella tavalla. Porausvedet tulee ensisijaisesti käsitellä kiinteistöllä: kiintoaineen laskeutus konttiin ja vesien imeytys tontille. Runsaasti kiintoaineita sisältäviä porausvesiä ei saa johtaa ojaan tai vesistöön ilman

asianmukaista esikäsittelyä. Rajanaapureita on tiedotettava porausajankohdasta. Poraustöiden yhteydessä tulee noudattaa ympäristöviranomaisen antamaa ohjeistusta: <https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/maarayksia-ohjeita-ja-lomakkeita/>.

Töiden valmistumisesta on ilmoitettava Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksikölle, vastaava mittausmies Antti Satomaa (antti.satomaa@kauniainen.fi). Yksikkö suorittaa mittauksen tontilla.

Töiden valmistuttua kattava porausraportti toimitetaan maankäyttöyksikölle, (antti.satomaa@kauniainen.fi) ja Lupapistepalveluun (<https://www.lupapiste.fi>) arkistointia varten sekä Espoon kaupungin johtotietojaoksen asiakaspalveluun (joh-to.kartoitus@espoo.fi).

HSY:n lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen tulee tilata Kauniaisten maankäytöstä.

Hakijan tulee tilata sijaintikatselmuksen mittaus maankäytöstä, ennen varsinaisen sijaintikatselmuksen pitämistä.

Sijaintikatselmus 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.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastuksessa. Rakennusvalvonnalle tulee varata mahdollisuus osallistua tarkastukseen.

Ennen aloituskokouksen pitämistä tulee Lupapisteeseen toimittaa kosteudenhallintaselvitys.

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.

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-liikennejarjestelyluvut/>

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten toden-
tamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa (MRL 150
§).

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja
selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen mu-
kaisesti. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloitusko-
kouksessa ja pyydetäessä 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 kulu-
essa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei
jatketta 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) millä 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: 12.3.2025

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen: Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

6.3.2025


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta