

Lupatunnus LP-235-2026-00156

Kiinteistötunnus 235-3-380-18

Kiinteistön osoite Kavallintie 25b

Pinta-ala 0.1843 ha

Kaavatilanne Asemakaava

Hankkeeseen ryhtyvä

Toimenpide

Omakotitalon puuelementtirakenteinen toinen kerros ja katto puretaan huonokuntoisina ja rakennetaan uudestaan miltei samannäköisinä. Betonirakenteinen 1 kerros säilytetään eikä siihen tehdä muutoksia. Rakennus on 1970-luvun "Domino" moduulirakenne -arkkitehtuuria edustava 2 kerroksinen omakotitalo, jonka arkkitehtuuri ja mittasuhteet pyritään säilyttämään.

Puisen julkisivun värit muuttetaan punaisesta ruskeaan.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija
ARK-rakennussuunnittelija

Vaativa

Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija
ARK-rakennussuunnittelija

[REDACTED], arkkitehti

[REDACTED], arkkitehti

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Leikkauspiirustus 1 kpl
Muu pääpiirustus 1 kpl
Pohjapiirustus 1 kpl

Päätös

Myönnetty

Rakennustarkastaja päättää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakentamisluvan sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä esitetyin ehdoin.

Päätöksen perustelut

Omakotitalon puuelementtirakenteinen toinen kerros ja katto puretaan huonokuntoisina ja rakennetaan uudestaan miltei samannäköisinä. Ulkoseinät rakennetaan hirsirakenteisina. Betonirakenteinen 1 kerros säilytetään, eikä siihen tehdä muutoksia. Rakennus on 1970-luvun "Domino" moduulirakenne -arkkitehtuuria edustava 2 kerroksinen omakotitalo, jonka arkkitehtuuri ja mittasuhteet pyritään säilyttämään.

Rakennuksen laajuustiedot ja talotekniset ratkaisut eivät muutu. Katon vedenpoisto toteutetaan vanhan mukaan (sisäinen poisto).

Talon painovoimainen ilmanvaihto parannetaan asentamalla märkätilojen poistokanavistoon ilmamääräsäätöiset poistopuhaltimet. Hallittu korvausilma hoidetaan älykkäillä tuloimaventtiileillä. Käyttövesiputket ja talon sisäiset viemäriputket uusitaan ja liitetään nykyiseen syöttöputkeen/pohjaviemäriin. Ulkopuolista taloyhtiön omistamaa vesi- ja viemärijärjestelmää ei uusita.

Kohde kuuluu osana Kauniaisten kaupungin teettämää inventointilistaa jossa rakennusta on kuvattu mm. seuraavasti:

1960-luvun lopulla kehitettiin useita standardoituja rakennusosia perustuvia elementtijärjestelmiä, mm. Kuten Haluatie-järjestelmä (ns. Bungalow-talo, suunnittelijoina Juhani Vainio ja Pentti Lehtinen), Dominojärjestelmä (Erkki Jätilä & Eero Valjakka) ja Aarno Ruusuvuoren suunnittelema "Marimekko-talo". Järjestelmien tarkoituksena ei ollut standardoida lopputulosta vaan antaa rakentajalle mahdollisuus toteuttaa haluamansa kokonaisuusvalmiista osista. Järjestelmistä "Kuten Haluatie" on espoolaista tuotetta, ja niitä onkin rakennettu useita eri puolille Espoota. Kauniaisissa rakennejärjestelmätaloja on niukasti, kohderakennuksen lisäksi Siestankujalla on yksi ja Kauppalaantiellä toinen hyvin säilynyt monimuotoinen (2-035) Bungalow. Kohde on oman aikakautensa arkkitehtuuri-ihanteita edustava rakennus. Rinnetontille toteutetturatkaisu on mittakaavaltaan paikkaan sopiva. Pihankäsittelyssä tai käsittelemättä jättämisessä näkyy pyrkimys sulauttaa

rakennus ympäristönorgaaniseksi osaksi. Kohde on Kauniaisissa harvinaista arkkitehtuuria edustava omakotitalo.

Kyseistä rakennusta ei ole kaavalla suojeltu. Omistajan tahtotila on säilyttää rakennus ja tehdä korjaus vanhaa rakennusta kunnioittaen mahdollisimman vähän ulkoisia muutoksia tehden.

Rakennuksen 2. kerroksen seinä ja kattorakenteet ovat kuitenkin huonokuntoiset, joten ne joudutaan uusimaan ja rakentamaan teknisesti toimiviksi.

Koska rakennuksessa on katsottu olevan tiettyjä historiallisia arvoja on kannatettavaa, että rakennus korjataan siten, että sen rakenteiden toimivuus myös jatkossa turvataan.

Puisen julkisivun väritys muutetaan punaisesta ruskeaan.

Hankkeessa on kuultu naapureita niiden naapureiden osalta ketkä ovat lähimpiä.

Hakija on kuullut naapurit.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Kaupunkikuvatoimikunta pitää rakennuksen säilyttämistä hyvänä ja kannatettavana.

Kaupunkikuvatoimikunta ottaa kantaa kuitenkin rakennuksen väriytyksen muutokseen ja pitää punaista väritystä paremmin ympäristöön sopivana ja toivoo värikatselmointia kiinteistöllä, siten että myös kaupunkikuvatoimikunnalle varataan mahdollisuus osallistumiseen, ennen lopullisen värivalinnan tekemistä.

Lisäksi kaupunkikuvatoimikunta toivoo, että olemassa olevasta julkisivuväristä jätetään pala värikatselmointiin.

Koska rakennus säilyttää pitkälle ulkonäkönsä ei museota ole nähty tarpeen kuulla.

Rakentaminen on tulkittu korjausrakentamiseksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Rak.L:

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset §29

Olennot tekniset vaatimukset 29 - 41 §

Rakentamislupa 42§

Rakentamisluvan myöntäminen 43§

Lupamääräykset 76§

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja

Vesi- ja viemäryönjohtaja

Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous

Rakennekatselmus, kun kantavat rakenteet on tehty

Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Kosteudenhallintaselvitys

Rakennesuunnitelmat

Lupaehto

Ennen aloituskokouksen pitämistä tulee hankkeeseen hyväksyttää vastaava työnjohtaja.

Ennen töiden aloittamista tulee hankkeeseen hyväksyttää vastuulliset suunnittelijat: rakennesuunnittelija, kvv suunnittelija ja ilmanvaihtosuunnittelija.

Ennen töiden aloittamista tulee Lupapistejärjestelmään tallettaa vastuullisten suunnittelijoiden toimesta rakenne, kvv ja ilmanvaihtosuunnitelmat.

Ennen purkutöiden aloittamista tulee kohteessa teettää haitta-aineselvitys.

Ennen lopullisen julkisivun toteuttamista tulee julkisivun värivalinta tehdä paikanpäällä pidettävässä katselmoinnissa. Kyseisen katselmointi tulee järjestää pääsuunnittelijan toimesta hyvissä ajoin ennen kyseisen työn toteutusta. Kaupunkikuvatoimikunnalle tulee varata mahdollisuus osallistua kyseiseen katselmointiin.

Vanhasta julkisivuväristä tulisi säilyttää värimalli katselmointia varten.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyöntarkastusasiakirjaa (RakL 118§).

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää hankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 §:n mukaista ilmoitusta (www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/maarayksia-ohjeita-ja-lomakkeita/) joka sisältää myös tarkastusasiakirjan yhteenvedon.

Mikäli rakennustyötä ei ole aloitettu kolmessa (3) vuodessa ja saatettu loppuun viidessä (5) vuodessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta, raukeaa nyt myönnetty lupa ellei sille ole myönnetty jatkoaikaa perustelluista syistä.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava RakL 91 §:n mukaisesti siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioiden riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Luvan saajan on noudatettava viranomaisen hyväksymiä pääpiirustuksia ja niihin mahdollisesti tehtyjä huomautuksia.

Noudatettava lausunnoissa mainittuja ehtoja ja määräyksiä.

Käsittelijä
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg
Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg
Kauniaisten rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

21.9.2026
23.9.2026
viimeistään 30.10.2026
2.11.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 2.11.2029 ja saatettava loppuun 3.11.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Oikaisuvaatimus rakentamislupaa koskevaan viranhaltijapäätökseen

Oikaisuvaatimusoikeus rakentamislupaan asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvaan rakentamislupaan, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Oikaisuvaatimusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, oikaisuvaatimusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella. (Rakentamislaki 179 §)

Oikaisuvaatimusoikeus rakentamislupaan, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia. (Rakentamislaki 180 §).

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus osoitetaan päätöksen tehneelle viranhaltijalle ja toimitetaan osoitteeseen:

Kauniaisten kaupunki
Kirjaamo
Kauniaistentie 10
PL 52, 02701 KAUNIAINEN

Sähköposti: kirjaamo@kauniainen.fi, Puh. 09 50561, Faksi: 09 5056 535

Kirjaamon aukioloaika: klo 8.00–15.45

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot,
- päätös, johon haetaan oikaisua,
- miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua ja millaista oikaisua siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan,
- sähköpostiosoite, jos oikaisuvaatimusviranomaisen päätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta ja postiosoite.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan oikaisua, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.