

Rakennusvaliokunta

Rakennuslupa 2021-77
Päätöspäivämäärä 17.11.2021 § 50**Rakennuspaikka**235-8-107-16
Pinta-ala 2045.0Vanha Turuntie 34
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoikeus	700.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²

Kerrosalat:	
Rakennettu	115.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennuspaikalla on vanha asuinrakennus, jonka purkamiselle on myönnetty erillinen purkamislupa.

Nyt haetaan lupaa rakentaa kaksi rapattua asuinrakennusta. Asuntojen väliin, rakennukseen A kiinni, rakennetaan autokatos neljälle autolle. Autokatoksen takaosaan rakennetaan ulkovarastot. Lisäksi haetaan lupaa kahden maalämpökaivon poraamiselle.

Rakennuksen A (2) 250 mm paksun ulkoseinän mukainen kerrosala on 250 kem² ja rakennuksen B (1) 235 kem².

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	375.0	250.0	1188.0
2	398.0	265.0	1320.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Hulevedet	29.10.2021	Ehdollinen
-----------	------------	------------

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohja B-talo 2.krs
Leikkaus B-B
Julkisivupiirustus B -talo
Puustokatselmusmuistio ja karttaote
Energiaselvitys (2kpl)
Naapurin huomautus (2 kpl)
Naapurikuulemisissa käytetyt piirustukset
Pääsuunnittelijan vastineet naapurihuomauksiin
Pohja A-talo kellari
Pohja A-talo 1.krs
Pohja A-talo 2.krs
Selvitys liittymisestä ympäristöön
Perustamistapalausunto
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Julkisivupiirustus A - talo
Pohja B-talo kellari
Pohja B-talo 1.krs
Leikkaus A-A
Kosteudenhallintaselvitys
Alustava hulevesisuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hankkeen kaavanmukaisuus:
Kiinteistölle on myönnetty poikkeamispäätös kahden asuinrakennuksen rakentamiselle.

Rakennus ylittää rakennusruudun sisääntulokatoksen ja ulkoportaan osalta.

Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestyksessä § 7 sanotaan mm. seuraavaa:
Tontin sisäisen rakennusalan rajan voivat ylittää mm. erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2 metrillä.

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

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan puoltanut hanketta.

Naapurikuuleminen on suoritettu hakijan toimesta.
Naapurit ovat lausuneet hankkeesta mm. rakennuksen korkeudesta, leveydestä, maanpinnan muokkauksesta, hulevesistä ja jätevesiliitoskohdasta sekä sen vaikutuksista, lisäksi naapuri on huomauttanut rakennusten ympäristöön sopivuudesta.
Naapurihuomautukset kokonaisuudessaan liitemateriaalina.

Pääsuunnittelija on antanut vastineet naapurihuomautuksiin, ja todennut niissä mm. , että hanke on kaavanmukainen.
Pääsuunnittelijan vastineet liitemateriaalina.

Kyseisellä alueella rakennuspaikat ovat monilta osin vajaasti rakennettuja, koko kaavan mahdollistama rakennusoikeutta ei ole toteutettu.

Rakennuspaikka on jyrkkä rinne ja sen rakentaminen siten, että toimiva ja turvallinen tieyhteys pystytään rakennukselle järjestämään, on haasteellinen. Tieyhteys rakennukselle määrittelee myös ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeusaseman.

Lisäksi rakennusoikeuden täysimääräinen toteuttaminen kiinteistöllä merkitsee kahta samankokoista asuinkerrosta, joka johtaa kaksikerroksiseen massaan Turuntien puolelta katsottuna.

Liitoskohtalausannon mukaiseen liitokseen, joka sijaitsee naapuritontin puolella tulee laatia rasitesopimus, joka viedään kiinteistörekisteriin.

Kyseinen sopimus toimitetaan rakennusvalvonnalle ennen päätöksentekoa, muussa tapauksessa hankkeessa on saatava HSY:ltä uusi liitoskohtalausunto, jossa on esitetty toinen mahdollinen viemärin liitoskohta, mihin voidaan liittyä ilman rasitesopimusta.

Kunnan tulee järjestää tavalla tai toisella mahdollisuus jv liittymiseen, joten kyseinen asia ei voi olla peruste olla myöntämättä rakennuslupaa.

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 rakennusjättesuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Johtokartat
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston 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	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupaan

Muut ehdot:

Hankkeelle on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa pohjarakennesuunnittelija ennen aloituskokousta.

Kaikkien pintamateriaali tontilla tulee olla vettä läpäisevää, ellei tontin käyttö edellytä esim. pinnan korkeuseroista johtuen muuta.

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

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

Katos ja ulkoporras saa ylittää rakennusruudun vain 1200mm osalta, rakenteet tulee mitoittaa pohjaan.

Hulevedet on suunnitelmassa esitetty johdettavaksi Vanhan turuntien hulevesiviemäriverkostoon. Liitoskohtalausannon mukaiseen liitokseen, tulisi laatia rasitesopimus, ja rasite tulisi viedä kiinteistörekisteriin.

Kyseinen sopimus toimitetaan rakennusvalvonnalle ennen päätöksentekoa, muussa tapauksessa hankkeessa on saatava HSY:ltä uusi liitoskohtalausunto, jossa on esitetty toinen mahdollinen viemärin liitoskohta, mihin voidaan liittyä ilman rasitesopimusta.

Kolmas vaihtoehto on hakea pakkorasitetta, jonka edellytykset ja ehdot määritellään päätöksessä.

Istutettavan alueen kuusiaidan tilalle tulee istuttaa korvaavaa puuistutusta.

Suunnitelma istutuksista tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen töiden aloittamista.

Julkisivun värimallit on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa tontilla pidettävässä katselmuksessa hyvissä ajoin ennen toteuttamista.

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 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.

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 pyydetessä 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 julkisanon 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 tulemisestä. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaikaa 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 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, 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) mitä 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: 24.11.2021

Pöytäkirjan ote:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

lähetytiedoksi postitse

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa

18.11.2021

Merja Pursiainen

Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta