

Rakennuspaikka

235-8-1082-3
Pinta-ala 3108.0

Kylpyläntie 13
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoikeus	775.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	64.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Haetaan lupaa rakentaa kaksikerroksinen betonirunkoinen erillispientalo. Rakennukseen on kytketty katoksella varasto ja autokatos. Lupaa haetaan lisäksi aidan ja jätekatoksen rakentamiselle sekä maalämpökaivon poraamiselle.

Rakennusluvan yhteydessä haetaan aloitusoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta. Perusteluina on esitetty, että kriittiset rakentamisvaiheet halutaan suorittaa ennen talvea.

Kiinteistöllä on rakennus (64 kem²), jolle ollaan myönnetty erillinen purkulupa. Kyseinen rakennus tul- laan purkamaan purkuluvan mukaisesti, ennen rakentamisen aloittamista.

Rakennettavan rakennuksen kerrosala on 287kem² (258 kem² 250mm ulkoseinän seinäpaksuuden mukaan laskettuna).

Rakennukseen kytketyn autokatoksen kokonaisala on 37 m².

Katokseen liittyvän ulkovaraston kerrosala on 15 kem². Kyseinen kerrosala on mukana rakennuksen kerrosalassa.

Rakennuksen peittoala on 141 m².

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	287.0	287.0	978.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Maanmittaus	14.12.2020	Puoltava
Hulevedet	16.12.2020	Ehdollinen
Tieliittymä	16.12.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus
Pohjapiirustus
Julkisivupiirustus
Aitapiirustus
Jätekatos
Katuleikkaus
Julkisivujen väriyysuunnitelma: Julkisivujen väriyysuunnitelma
Energiaselvitys
Perustamistapalausunto
Ote kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirja
Kosteudenhallintaselvitys: Kujaketju 10
Pinta ja hulevesisuunnitelma
Puustokatselmuismuistio
Naapureiden huomautukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakemuksessa ei ole esitetty kaavapoikkeamia.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Muutos muodon ja huomattavan tumman väriyksen osalta luo aiempaa massiivisemmän vaikutelman. Tiilen värisävyä tulisi vielä tutkia.

Viheralueen puuston säilyttäminen ja korvaavien istutusten toteuttaminen nähtiin erityisen tärkeänä kyseisessä kohteessa.

Aidan aiempaa keveämpää ilmettä pidettiin hyvänä.

Hanketta puolletaan esitetyin huomioin.

Hakija on tutkinut tiilen värisävyjä. Hakija haluaa, että tiili muodostaa elävän pinnan. Tiilen värisävyä ei pysty säätämään kuten maalatun pinnan värisävyä.

Kyseisen tiilen valinta on tehty hyvin huolella, valmiisiin tiilipintoihin tutustuen. Kyseinen valittu värisävy on hyvin lähellä Stockmannintie 4B rakennuksen tiilipintaa.

Tumman ja elävän tiilipinnan on katsottu sopeutuvan hyvin vehreään katunäkymään. Rakennus ei näin tule maisemassa näkyviin suurena vaaleana kappaleena, vaan sopeutuu puustomaiseen maisemaan.

Naapurikuuleminen on suoritettu hakijan toimesta.

Naapuri on esittänyt huolensa räjäytystöistä ja rajalla olevan kuusiaidan säilymisestä. Naapuri on esittänyt, että rakennuksen etäisyys rajasta tulee olla vähintään 5 metriä. Naapuri on esittänyt myös, että rakentajan tulee huomioida Kylpyläntien ja tontin välisellä alueella sijaitseva imeytyskaivo, kyseinen kaivo ei saa vaurioitua rakentamisen yhteydessä (naapurihuomautukset kokonaisuudessaan liitemateriaalina).

Räjäytysten valvonta kuuluu poliisiviranomaiselle, joten asiaan ei oteta kantaa kyseisessä rakennusluvassa.

Räjäytystöiden vastuuhenkilöt tekevät ilmoituksen poliisille ja poliisi valvoo räjäytystöiden lainmukaisuutta.

Hormin pinta tulee olla tarkastettavissa.

Kaikki vastuulliset erityissuunnittelijat tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa Lupapisteen kautta ennen aloituskokousta.

Esitetty rakentaminen vaikuttaa oleellisesti katunäkymään mm. puistomaisen näkymän häviämisen myötä. Jotta muutos tulee huomioitua mahdollisuuksien mukaan rakentamisessa, tulee tienviereiselle istutettavalle tontinosalle istuttaa korvaavia puustutuksia kaadettavien puiden tilalle.

Tontinrajan läheisyyteen on rakennettava riittävä painanne, josta hulevedet ohjautuvat hallitusti, aiheuttamatta haittaa naapurikiinteistölle. Pihan rakentamisen yhteydessä on huomioitava naapurin puolella sijaitsevan kuusiaidan säilymisen edellytykset.

Kuntatekniikan ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Hulevesiä tulee vähintään viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiviemärijärjestelmään.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnittelijan toimesta, dokumentti asiasta tulee esittää tarvittaessa aloituskokouksessa.

Lasirakenteiden tulee täyttää Ympäristöministeriön asetuksen mukaiset 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 kosteudenhallintaselvitys ja -suunnitelma.

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 kuntatekniikkaan. 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. 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.

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttöönottokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyn käyttöönottokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä tarvittaessa käyttöönottokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

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 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>.

Hallintovalitusajankäynnin 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 valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- 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: 31.3.2021

Pöytäkirjan ote: lähetetty tiedoksi postitse
 luovutettu asianosaiselle
 siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa

25.3.2021



Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta