

Rakennuslupa 2022-11
Päätöspäivämäärä 22.02.2022 § 13

Rakennuspaikka

235-7-92-14
Pinta-ala 2327.0

Pohjoinen Suotie 1
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO-5 Erillispientalojen korttelialue. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti
Kaavanmukainen rakennusoikeus	250.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	20.0 k-m ² + 250.0
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

Yhden asunnon pientalon rakentaminen. Lisäksi rakennetaan talousrakennus, jonka alapuolelle sijoitetaan pyöräkatos ja viereen matala autokatos. Pohjoinen Heikkelin-tien puoleiselle tontinosalle on suunniteltu rakennettavaksi aita.

Kaavanmukainen rakennusoikeus tontilla on 250 (as. rak.) + 20 (tr.).

Asuinrakennuksen todellinen kerrosala on 260 kem² ja 250 mm:n ulkoseinän mukaan laskettu kerrosala 249 kem².

Talousrakennuksen todellinen kerrosala on 20 kem² ja 250 mm:n ulkoseinän mukaan laskettu kerrosala 18 kem².

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	362.0	259.0	1610.0
2	20.0	20.0	80.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaavoittaja
Ympäristöpäällikkö
Hulevedet

Puoltava
Ehdollinen
Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus 1. kerros
Pohjapiirustus 2. kerros
Leikkaus A-A
Leikkaus B-B
Julkisivu koilliseen
Julkisivu kaakkoon
Julkisivu luoteeseen
Julkisivu lounaaseen
Aitapiirustus
Julkisivujen värityssuunnitelma
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan
Energiaselvitys
Perustamistapalausunto
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote
Hsy.n liitoskohtalausunto
Naapurin suostumus 235-7-92-7
Naapurin suostumus 235-7-92-15
Naapurikuulemiset
Arboristin lausunto huonokuntoisista puista
Puustokatselmus kartta
Puustokatselmus muistio

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke poikkeaa kaavasta seuraavasti:

Asuinrakennus ja talousrakennus ylittävät rakennusalueen rajan.

Suunnittelijan selvitys ylityksen syistä:

Asuinrakennus on sovitettu jyrkälle rakennuspaikalle siten, että rakennuksen runkosyvyys on pienempi luode-kaakko suunnassa. Tämä turvaa tilojen valoisuuden ja antaa mahdollisuuden massoittelemiselle polveiluun. Tällä tavoin on myös voitu sovittaa rakennuksen alin taso n. +36,0 siten, että piha-alueista on saatu toimivat kajoamatta S-1 alueen luontoon tarpeettomasti.

Asuinrakennuksen ylempi kerros ja katto nousevat selvästi rinteeseen yläpuolelle, mitä on pidetty kaupunkikuvan kannalta tärkeänä. Asuinrakennus on kiinni kaavan rakennusalueen pohjoisnurkassa. Rakennusalan ylitys on rakennuksen lounaispäässä.

Talousrakennukseen on sijoitettu pesutupa ja pyykin kuivaus. Tällä vältetään liiallisen kosteus asuintiloissa. Talousrakennus on sijoitettu asuinikerroksen tasolle n. +39,0 lähelle asuinrakennuksen lounaispäätyä, päärakennuksen jatkeeksi. Talousrakennus on osin sille varatun rakennusalueen ulkopuolella.

Ylityksistä on saatu naapureiden suostumus.

Kaavoittaja on puoltanut esitettyjä kaavapoikkeamia.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut suunnitelmia esitetyn mukaisesti.

Erityiset syyt lähtevät tontin haastavasta muodosta ja siinä olevasta laajasta suojelusta viheralueesta (s-1). Suunnittelussa on saatu rakennusmassa hyvin istumaan olemassa olevaan maastoon.

Talousrakennus käsittää autokatoksen, polkupyöräkatoksen ja aputiloja. Autokatoksen osalta talousrakennus on rakennusruudussa, ylitys tapahtuu aputilojen ja pyöräkatoksen osalta. Autokatoksen paikka tieliittymän vieressä on perusteltua, näin pihasta käytetään mahdollisimman vähän liikennöintiin ja siitä saadaan myös ympäristön kannalta viihtyisämpi. Matala ja kevyt, osin olemassa olevan maan sisään sijoittuva autokatos ei lisää rakennuksen massaa, ja se toimii osaksi välttämättömänä tukimuurirakenteena esteettömälle sisääntulorampille.

Edellä esitetystä johtuen, voidaan katsoa, että kyseiset poikkeamat ovat vähäisiä (MRL 175§), erityiset syyt hyväksyttävistä rakennuspaikasta johtuvia ja ne ovat näin myös rakennusvaliokunnan hyväksyttävissä.

Poikkeamat eivät ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

Naapurikuuleminen on suoritettu hakijan toimesta.

Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Kiinteistö on osaksi liito-orava-alueita.

Ely on lausunut hankkeessa mm. seuraavaa: Esitetyltä rakentamisen vaikutusalueelta A voidaan raivata puusto ilman luonnonsuojelulain 49§:n 3 momentin mukaista poikkeamislupaa. Alueen tunnetun liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikan ekologisen toiminnallisuuden ei arvioida häviävän tai heikentyvän toimenpiteen johdosta. Kulkuyhteydet lisääntymis- ja levähdyspaikalta säilyvät jatkossakin hyvinä aluetta ympäröiville muille liito-oravan ydinalueille.

Rakentamisen vaikutus liito-oravien elinoloihin on arvioitu ympäristöviranomaisen toimesta. Ympäristöviranomaisen ja Ely on puoltaneet suunnitelmia ehdollisena. Hakija on tehnyt kattavan puustokartoituksen suojelualueen osalta.

Edellä esitetyn perusteella rakentaminen on mahdollista suunnitelmien mukaisesti.

Suunnitelmissa on esitetty aita Pohjoinen Heikelintien puolelle. Aita sijoittuu osin rasitealueelle. Aita sijoittuu selkeästi tontin puolelle ja se on tietä alemmalla tasolla.

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:

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
Loppukatselmus	Lupaan

Muut ehdot:

Rasitesopimus tulee päivittää suunnitelman mukaiseksi tai aita tulee siirtää kokonaan pois rasitealueelta.

Asiasta on saatava kuntatekniikan puoltava lausunto.

Ympäristöpäällikkö on lausunnossaan edellyttänyt maisematyölupaa puille jotka eivät ole rakennusalueella (A).

Ympäristöpäällikön lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa ja kyseisten puiden kaadolle on saatava maisematyöluva ennen puiden kaatamista.

Kaavoittajan, ympäristöpäällikön, HSY:n ja kuntatekniikan lausunnot on otettava huomioon rakennushankkeen toteutuksessa.

Julkisivun värimallit on hyväksyttävä rakennusviranomaisella hyvissä ajoin ennen julkisivujen toteuttamista, rakennuspaikalla pidettävässä katselmuksessa.

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

Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia että mm. top-
ten korttien
-sisäportaot 117d 02 E
-lasirakenteet 117d 03E
-lasikaiteet 117d 04 A
-lumiesteet 117 06 A
mukaiset tulkinnat toteutuvat.

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittävillä suo-
jaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ohjeistuksen mukai-
sesti.

Tarkemmassa hulevesisuunnittelussa tulee huolehtia, ettei hulevesiä ohjaudu naa-
purin puolelle.
Kuntatekniikan ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.
Tontin pintamateriaaleina tulee käyttää mahdollisuuksien mukaan hyvin vettä läpäi-
seviä materiaaleja.

Vastaavan työnjohtajan tai rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tilata rakennuksen
paikan ja korkeusaseman merkitseminen Kauniaisten kaupungin maankäyttöksi-
köstä ennen rakentamisen aloittamista.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnitteli-
jan toimesta, dokumentti asiasta tulee esittää tarvittaessa aloituskokouksessa.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmukset.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa
aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön / ra-
kennustyön valmistelevien töiden aloittamista.

Aloituskokouksessa tulee olla läsnä vähintään rakennushankkeeseen ryhtyvä tai
tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä työmaa-
suunnitelma työmaan järjestelyistä. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja
käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Ennen aloituskokousta on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, joka on pyydet-
täessä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloitus-
kokouksen 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 mu-
kaisesti. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloitusko-
kouksessa ja pyydettyä katselmusten 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.

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
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) 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 (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: 1.3.2022

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen: Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

23.2.2022


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta