
Rakennuslupa 2022-19

Rakennuspaikka

235-7-1053-3
Pinta-ala 18709.0

Lippajärventie 1
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	YS-4
Kaavanmukainen rakennusoikeus	5350.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	4719.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Laajennus

Haetaan laajennus ja muutoslupaa vuonna 2002 rakennetun vanhusten palvelurakennuksen muuttamiseksi päiväkotikäyttöön.

Villa Anemone on toiminut vanhusten palvelurakennuksena. Tällä hetkellä rakennuksessa ei ole toimintaa.

Rakennukseen on suunniteltu sijoitettavan kolme osapäiväisesti ja kaksi ympärivuorokautisesti toimivaa päiväkotiryhmää.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää huomattavia tilamuutoksia.

1. kerroksessa otetaan käyttöön nykyisin käyttämätön alustila.

Muutostöiden yhteydessä rakennetaan uusi porrashuone ja sen yhteyteen hissivaraus.

Päiväkotirakennuksen kerrosalan lisäys on 170 kem².

Piha-alueelle rakennetaan kaksi uutta varastorakennusta lasten leikki- ja ulkoiluvälineille. Kyseisten varastojen yhteenlaskettu kerrosala on 34kem².

Piha-alueella otetaan käyttöön nykyistä laajempi alue. Yläpihalla piha-aluetta laajennetaan korvaamalla pengerrys tukimuurilla. Lisäksi alapihalla otetaan käyttöön nykyinen metsittynyt alue.

Piha-alueet aidataan.

Saattoliikennettä varten rakennetaan alapihalle 10 autopaikkaa ja yläpihalle 6 autopaikkaa.
Espoon puoleiselle rajalle on suunniteltu pensasaita.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
2	24.0	17.0	48.0
3	24.0	17.0	53.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

Lausunnot

Ympäristöpäällikkö	07.02.2022	Ehdollinen
Vammaisneuvoston puheenjohtaja	11.02.2022	Puoltava
Terveystarkastaja, Espoo	02.02.2022	Puoltava
Maanomistaja, kaavoittaja	07.02.2022	Puoltava
Maanomistaja, kaavoittaja	24.02.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Kellarikerros
1. kerros
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Pihavarasto 1
Pihavarasto 2
Tukimuurit ja aidat
Pihasuunnitelma
Naapurin kuuleminen
Naapurihuomautus
Korjausrakentamisen energiaselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Paloturvallisuussuunnitelma
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kiinteistöllä on käynnistetty kaavoitus, mutta rakennuspaikalle ei ole asetettu rakennuskieltoa kaavan laatimiseksi.
Kaavoittaja on antanut lausunnon hankkeen kaavanmukaisuudesta ja siitä ettei hankkeelle ole kaavallisia esteitä.
Kaavoittaja on antanut hankkeelle ehdollisen puollon, HSY:lta tulee saada puolto putkialueen ylityksestä.

HSY on antanut esitetylle porrashuoneen seinäylitykselle hyväksynnän.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta kaavasta seuraavasti:
Uusi porrashuone sekä autopaikat sijoittuvat vähäisessä määrin asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueelle.
Myös piharakennukset sijoittuvat kaavan rakennusalan ulkopuolelle.
Porrashuone sijoittuu vähäisessä määrin kaavanmukaiselle putkialueelle, asiasta on HSY:n hyväksyntä.

Perusteluja kaavapoikkeamille:
Olemassa oleva rakennus ei noudata sijaintinsa osalta voimassa olevan kaavan rakennusala.
Vanhan rakennuksen tilat ja asema rajaa suunnittelua ja tekee kaavanmukaisen rakentamisen hyvin haastavaksi.
Kestävän kehityksen kannalta on kannatettavaa, että vanhoja rakennuksia voidaan kunnostamalla saada tehokkaaseen käyttöön.

Edellä esitetystä johtuen, voidaan katsoa, että kyseiset poikkeamat ovat vähäisiä (MRL 175§), erityiset syyt hyväksyttäviä rakennuspaikasta johtuvia ja ne ovat näin myös rakennusvaliokunnan hyväksyttävissä.
Poikkeamat eivät ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

Naapureita on hankkeen johdosta kuultu viranomaisen toimesta.
Naapurit ovat esittäneet huomautuksen liittyen valaistukseen sekä mahdolliseen näkö- ja meluhaittaan.

Suunnittelija on lisännyt pensasaidan naapurinpuoleiselle rajalle ja siirtänyt auto-
paikkoja kyseisen naapurin rajan läheisyydestä.

Kaupunkikuvatoimikunta puoltaa hanketta esitetyn mukaisesti.

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:

-johtokartat
-työmaasuunnitelma
-pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
-pintavesisuunnitelma
-pinnantasaussuunnitelma
-rakennesuunnitelmat

-kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
-kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
-radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
-Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydetessä yllä olevat suunnitel-
mansa rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta ja huolehdittava siitä, että
kaikista esitetyistä suunnitelmista on toimitettu vastaava versio rakennusval-
vontaan sähköisen lupapalvelun kautta, viimeistään ennen käyttöönottoa.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous	Lupaan
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Lupaan
Eriyinen palotarkastus	Lupaan
Loppukatselmus	Lupaan

Muut ehdot:

Rakennusvaliokunnan suosituksesta pihasuunnitel-
maa ja tukimuuria tulee vielä tarkastella lasten leikki-
pihaksi sopivuuden ja viihtyisyyden suhteen yhdessä
rakennusvalvonnan kanssa.

Ulkoalueiden valaistus tulee suunnitella siten, ettei
se aiheuta haittaa naapureille. Valaistussuunnitelma
tulee esittää rakennusvalvonnalle ennen sen toteut-
tamista.

Saattoliikenne tulee erottaa huoltoliikenteestä esim.
aitarakenteilla.

Julkisivujen värimallit on hyväksyttävä rakennus-
valvontaviranomaisella hyvissä ajoin ennen julkisivu-
jen toteuttamista, rakennuspaikalla pidettävässä kat-
selmuksessa.

Puiden kaatamista ei hyväksytä kyseisellä luvalla
vaan siihen on saatava kuntatekniikan puoltava lau-
sunto (puustokatselmus).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on laadittava pe-
lastussuunnitelma.

Ympäristöpäällikön lausunto hulevesiviemäriin liitty-
misestä tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Paloturvallisuussuunnitelma tulee ottaa huomioon
toteutuksessa.

Pelastusviranomaisen, kaavoittajan, terveystarkastajan ja vammaisneuvoston vaa-
timukset tulee huomioida toteutussuunnittelussa.

Toteutuksessa tulee huolehtia mm. käyttöturvallisuusasetuksen määräysten ja

siihen liittyvien Topten korttitulkintojen noudattamisesta.

Kulkureitit ja oleskelualueet on varustettava kaiteilla niiltä osin, kun putoamiskorkeus ylittää 500 mm.

Kohteesta on laadittava merkkivalo- ja paloturvallisuussuunnitelma, joka on hyväksyttävä pelastusviranomaisilla ja toimitettava rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Tarkemmassa hulevesisuunnittelussa tulee huolehtia, ettei hulevesiä ohjaudu naapurin puolelle.

Kuntatekniikan ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Tontin pintamateriaaleina tulee käyttää mahdollisuuksien mukaan hyvin vettä läpäiseviä materiaaleja.

Vastaavan työnjohtajan tai rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tilata porrashuoneen paikan merkitseminen Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksiköstä ennen rakentamisen aloittamista.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksset.

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 laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, joka on pyydettyä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

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 pyydettyä 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 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 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)).

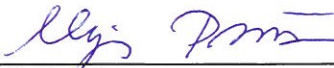
Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 30.3.2022

Pöytäkirjan ote:	<input checked="" type="checkbox"/>	lähetytty tiedoksi postitse	Asianosainen:	<u>Huomautuksen tehneet naapurit</u>
	<input type="checkbox"/>	luovutettu asianosaiselle		
	<input checked="" type="checkbox"/>	siirretty Lupapisteeseen		Asianosainen

Kauniaisissa

24.3.2022


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta