
Rakennuslupa 2022-44

Rakennuspaikka

235-3-39-10
Pinta-ala 1266.0

Maisterintie 11
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoi- keus	506.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
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

Haetaan lupaa kaksikerroksisen omakotitalon rakentamiselle ja maalämpökaivon poraamiselle.

Rakennuksen peittoala on 100 m² ja kerrosala 196 kem².

Uusi rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
Luvan ra- kennus			
1	196.0	196.0	690.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Maanmittaus	21.02.2022	Ehdollinen
Hulevedet	23.02.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus
Julkisivupiirustus
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Energiaselvitys
Kaupunginpuutarhurin puustokatselmusmuistio
Naapurin suostumus
Naapurin kuuleminen
Vastine naapurin huomautukseen
Perustamistapalausunto
Alustava hulevesisuunnitelma
Hsy:n liitoskohtalausunto
Ote asemakaavasta

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke poikkeaa kaavasta seuraavasti:
Käyntitasanne ja porras saunatiloihin sijoittuu Maisterintienpuoleiselle istutettavalle tontinosalle.

Maisterintien alku puistoalueeseen asti on luokiteltu (Masu 2) kaupungin maankäyttösuunnitelmassa arvokkaaksi tiemaisemaksi. Kunta on nähnyt tarpeelliseksi laajentaa tiealueen hoitosuunnitelmaa koskemaan koko Maisterintietä. Kyseinen tontti kuuluu tämän arvokkaan tiemaiseman jatkeena olevaan osuuteen.

Maisterintien puoleinen tontin osa on merkitty kaavassa tontinosaksi, joka on istutettava tai pidettävä puistomaisessa kunnossa.

Edellä etsitetyn perusteella kyseiset tontinosat voidaan edellyttää toteutettavan siten, että katumaisema muodostuu vehreäksi ja rakentamisen vaikutusta katumaisemaan ja naapurinpuolelle saadaan mahdollisuuksien mukaan minimoitua.

Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä (MRL 175 §), edellyttäen, että rakentamisen yhteydessä istutettavalle tontinosalle istutetaan puuistutuksia siten, että katunäkymä säilyy vehreänä lupaehdoissa esitetyn mukaisesti.

Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

Naapuri on esittänyt huomautuksia rakennuksen suuntauksesta, sijainnista, koosta ja korkeudesta. Lisäksi naapuri on esittänyt huolensa maalämpökaivon poraamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista.

Naapuri on esittänyt huolensa isojen ikkunapintojen ja ulko-oleskelualueiden aiheuttamasta haitasta melun ja yksityisyyden osalta.

Naapuri on esittänyt rajalla olevan kuusiaidan madaltamista.

Pääsuunnittelija on antanut naapurihuomautukseen vastineensa.

(naapurihuomautukset ja pääsuunnittelijan vastine kokonaisuutena luvan liitemateriaalina)

Naapurihuomautukset on otettu huomioon päätöksenteossa.

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kahdessa kokouksessaan ja lausunut hankkeesta seuraavaa:

kokous 2.12.2021:

Suunniteltu rakennus ei istu luontevasti kyseiselle tontille.

Rakennuksen tulisi toimia itsenäisenä rakennuksena, ilman oletusta toisesta rakennuksesta vireisellä rakennuspaikalla.

kokous 18.1.2022:

Kaupunkikuvatoimikunta toteaa, ettei suunnitelmissa ole tehty oleellisia muutoksia, eikä rakennus edelleenkään istu luontevasti kyseiselle tontille.

Suunnitelmissa on esitetty autopaikkaa kaavan vastaisesti istutettavalle tontinosalle. Kaupunkikuvallisesti autopaikan sijoittamista tienpuoleiselle istutettavalle tontinosalle ei puolleta.

Tienpuoleiselle tontinrajalle tulee toteuttaa istutuksia vehreän katunäkymän säilyttämiseksi.

Kadun suuntaiset isot ikkunapinnat mahdollistavat suoran näköyhteyden rakennuksen päätiloihin, mikä voi olla niiden käytettävyyden kannalta vaikeaa ja johtaa ikkunoiden peittämiseen verhoihin tai säleiköihin, mikä on kaupunkikuvan kannalta heikennys.

Hakija on siirtänyt autopaikan pois istutettavalta tontinosalta.

Hakija on esittänyt pensasistutusta tontinrajalle katunäkymän parantamiseksi. Lisäksi luvassa on määräys korvaavista istutuksista Maisterintien puoleiselle tontinosalle, mikä on kaavan mukaisesti istutettava tai pidettävä puistomaisessa kunnossa.

MRL 135§ Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella sanotaan mm. seuraavaa

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on että:

- rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen
- rakennus soveltuu paikalle
- rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta edellä esitettyä vähäistä poikkeamaa. Kaava määrittelee sallitun rakennuksen sijainnin.

Kun ottaa huomioon alueen olemassa olevan rakennuskannan, ja kaavan mahdollistaman rakentamisen, ei voida esittää, että suunnitelmissa esitetty rakennus ei soveltuisin MRL §135 mukaisesti paikalle.

Ei voida myöskään esittää, että rakentamisella aiheutettaisiin kyseisen pykälän tarkoittamaa tarpeetonta haittaa naapurille tai, että sillä vaikeutettaisiin tarpeettomasti naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Edellä esitetyn perusteella ja esitetyn edellytyksin rakennuslupa on myönnettävissä.

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
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 pyydettyinä 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 pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous	Lupaan
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupaan

Muut ehdot:

Kaavapoikkeamaa istutettavan alueen käytöstä voidaan pitää vähäisenä, edellyttäen, että rakentamisen yhteydessä istutettavalle tontinosalle istutetaan puuistutuksia siten, että katunäkymä säilyy vehreänä. Kyseiselle tontinosalle tulee istuttaa (esitetyn pensasistutuksen lisäksi) korvaavia puita kaadettavien sijaan (väh. 4 kpl). Istutettavat puut tulee olla suuri-kooisiksi kasvavia puita, kuten esim. mänty, kuusi, tammi, vaahtera, lehmus. Mahd. istutettavien lehtipuiden suositeltava rungonympärys on 14-20 cm, kuitenkin vähintään 8-10 cm. Mahd. istutettavien havupuiden kokoluokka tulee olla vähintään 125-150 cm.
Puut tulee sijoittaa istutettavalle tontinosalle siten, että näkymä tiensuuntaan isojen ikkunoiden kohdalla pehmenee. Istutussuunnitelma tulee hyväksyttäväksi.

rakennusvalvonnalla ennen aloituskokousta.

Esitettyä väritystä ei hyväksytä esitetyn mukaisesti. Musta ja valkoinen muodostaa liian kovan kontrastin. Värejä tulee taittaa pehmeämmän ja paremman lopputuloksen saavuttamiseksi. Julkisivun lopulliset värimallit on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella hyvissä ajoin ennen julkisivujen toteuttamista, rakennuspaikalla pidettävässä värimallikatselmuksessa.

Maalämpökaivon porauksen yhteydessä syntyvät jätefraktiot (esim. murskautunut kivi, kivipöly ja runsaasti kiintoainesta sisältävä vesi) tulee käsitellä asianmukaisella tavalla. Runsaasti kiintoaineita sisältäviä porausvesiä ei saa johtaa ojaan tai vesistöön ilman asianmukaista esikäsitelyä.

Maalämpökaivon porauksen yhteydessä tulee noudattaa niitä sääntöjä, joista säädetään kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä (<https://www.kauniainen.fi/ys-maaraykset>)

Maalämpökaivon porauksen valmistumisesta on ilmoitettava Kauniaisten kaupungin maankäyttökölle.

Maalämpökaivon porauksen valmistuttua on toimitettava kattava porausraportti kaupungin maankäyttökölle.

Kaikissa asuinhuoneissa on oltava avattava tuuletusikkuna, ellei tilasta ole käyntiä parvekkeelle. Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia että mm. top-ten korttien
-sisäportaat 117d 02 E
-lasirakenteet 117d 03E
-lasikaiteet 117d 04 A
mukaiset tulkinnat toteutuvat.

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 rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Kauniaisten kaupungin maankäyttököistä ennen rakentamisen aloittamista.

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

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 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 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 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, jouluihanusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) millä 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:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen: Huomautuksen tehneet naapurit

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen

Kauniaisissa

24.3.2022



Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta