

Rakennuslupa 2022-24

Rakennuspaikka

235-3-322-6
Pinta-ala 4877.0

Signenkuja 6
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AOR3
Kaavanmukainen rakennusoikeus	1463.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²

Kerrosalat:	
Rakennettu	1403.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan uusi talousrakennus suunnitelmien mukaan. Vanha talousrakennus puretaan luvan yhteydessä.

Rakennushankkeessa on laskettu vanhan rakennusinventointilistalla olevan rakennuksen kerrosala 250 mm:n seinäpaksuuden mukaisesti, jolloin kerrosalaksi on saatu 240 kem².

Kyseistä kerrosalaa on käytetty kerrosalaselvityksessä, laskettaessa tontin käytettyjä kerrosaloja.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	129.0	129.0	480.0

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
2	46.0	46.0	0.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Museovirasto
Kuntatekniikka hulevedet

Puoltava
Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus
Ulkoväriyysuunnitelma
Pohjapiirustus
Naapurin kuuleminen
Kauniaisten rakennusinventointiote
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Perustamistapalausunto
Pääsuunnittelijan vastine museoviraston lausuntoon
Puustokatselmusmuistio + kartta
Energiaselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke on kaavanmukainen.

Talousrakennus tulee korvaamaan vanhan talousrakennuksen.

Käytetyt kerrosalat on laskettu siten, että vanhan rakennusinventointilistalla olevan rakennuksen kerrosala on laskettu 250 mm:n seinäpaksuuden mukaisesti. Jos kyseisen rakennuksen paikalle rakennetaan uusi rakennus, käytetään tuota 250 mm:n mukaista laskentaperustetta. Esitetty tapa on hyväksyttävissä laskentaperusteeksi, etenkin kyseisessä kohteessa, koska vanhan rakennuksen säilyminen on erityisen kannatettavaa.

Talousrakennus sijoittuu Kauniaisten rakennusinventointilistalla olevan asuinrakennuksen pihapiiriin. Asuinrakennusta on kuvailtu rakennusinventoinnissa mm. seuraavasti: Rakennus on säilyttänyt alkuperäisen olemuksensa. Kohde tuo kerroksellisuutta alueelle; rakennuksen arvo on arkkitehtoninen, ympäristöllinen ja paikallishistoriallinen.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa: Talousrakennuksen väritystä tulee edelleen tutkia. Kaupunkikuvatoimikunta näkemyksen mukaisesti talousrakennuksen värisävyn tulisi poiketa päärakennuksen värisävystä. Talousrakennuksen värin tulisi olla tumma.

Suunnittelija on muuttanut rakennuksen väritystä kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

Keski Uudenmaan maakuntamuseo on lausunut hankkeesta mm. seuraavaa: Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo, että talousrakennus, vaikkakin purettavaa rakennusta huomattavasti suurempi, on sovitettu tontille hyvin. On hyvä, että julkisivujen väritystä on täsmennetty (suunnitelma päivätty 10.3.2022) alkupe- räisestä suunnitelmasta, ja väriksi esitetään päivitetyissä suunnitelmissa tummaa

punamultaa ja katon väriksi tumman harmaata maalattua peltikattoa. Näin talousrakennus eroaa värykseltään päärakennuksesta ja rakennusten hierarkia tulee esille. Museo suhtautuu hieman varauksella esitettyyn, kookkaaseen terassiin, etenkin sen pergolarakenteiden osalta, jotka näyttävät muodostavan huonemaisen tilan varsinaisen rakennuksen jatkeena. Ilmeisesti pergola jää kuitenkin avoimeksi, eikä sitä kateta.

Pääsuunnittelija on laatinut vastineensa museoviraston lausunnossa esitettyyn pergola-asiaan.

Lausunnossaan pääsuunnittelija on esittänyt seuraavaa:

Saunarakennuksen pihan puolella oleva pergola toimii vilvoittelun näkösuojana ympäristön naapureihin päin. Kevytrakenteinen perinteinen pergola tehdään puusta ja siihen istutetaan soveltuvaa kasvillisuutta. Pergolaa ei lasiteta vaan se on selkeätä ulkotilaa. Pergolan ja Rakennuksen väryksestä esitetään tarkemmat värimallit.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

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
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 pyydettäessä 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 pyydettävä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous
Paikan merkitseminen

Lupa
Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin
Kaikkiin rakennuksiin
Lupaan

Muut ehdot:

Julkisivun lopulliset värimallit on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella hyvissä ajoin ennen julkisivujen toteuttamista, rakennuspaikalla pidettävässä värimallikatselmuksessa.

Pergolan rakenteet tulee olla hyvin ilmavat ja kevyet kuten suunnitelmissa esitetty.
Pergolaa ei saa lasittaa eikä kattaa.

Tarkemmassa hulevesisuunnittelussa tulee huolehtia, ettei hulevesiä ohjaudu naapurin puolelle eikä tiealueelle.

Kuntatekniikan, HSY:n ja mittapuolen lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Helsingintiellä sijaitsee hulevesiverkosto, johon tulee liittyä HSY:n antaman liitoslausunnon mukaisesti, tai asiasta on saatava myönteinen vapautuspäätös. Tontin pintamateriaaleina tulee käyttää mahdollisuuksien mukaan hyvin vettä läpäiseviä materiaaleja.

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

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

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 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 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 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, jouluihminen tai arklauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) mitkä 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: 27.4.2022

Pöytäkirjan ote:



lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen:

Asianosainen



luovutettu asianosaiselle

Hankkeeseen ryhtyvä



siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

21.4.2022


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta