

Rakennuslupa 2022-46

Rakennuspaikka

235-8-101-4
Pinta-ala 4206.0

Kylpyläntie 5
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO Erillispientalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	775.0 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	549.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan kaksikerroksinen, harjakattoinen asuinrakennus ja erillinen autotalli/autokatos. Tontin sisäänajon läheisyyteen rakennetaan jätesuoja.
Lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivon poraamiselle.

Aiemmin samalle tontille haettujen lupapäätösten mukaiset kerrosalat ovat (250 seinäpaksuuden mukaan laskettuna) 267kem2 (Rak C) ja 250kem2 (Rak B), yhteensä 517 kem2

Nyt suunnitellun asuinrakennuksen (Rak. A) todellinen kerrosala on 238 kem2 ja 250 mm ulkoseinänpaksuuden mukainen kerrosala 225 kem2.
Autosuojan todellinen kerrosala on 33 kem ja 250 ulkoseinän mukainen kerrosala 32 kem2.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	275.0	238.0	844.0
2	33.0	33.0	103.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Yhdistelmäpiirros autokatos ja talli
Jätesuoja
Yhdistelmäpiirros Katujulkisivu
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote
Naapurin kuuleminen
Energiaselvitys
Perustamistapalausunto
Kosteudenhallintasuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Hsy:n liitoskohtalausunto
Puustokatselmus
Naapurin huomautus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke poikkeaa kaavasta jätesuojan sijoituksen osalta.
Jätesuoja sijoittuu istutettavalle tontinosalle.
Poikkeama on hyväksyttävissä, koska näin jätehuolto voidaan hoitaa turvallisesti ajamatta kiinteistölle.
Sijoittelulla ei ole myöskään vaikutusta naapuritontin rakentamiseen, kun jätesuoja on osastoitu takaseinän ja katon osalta. Kyseisen rajanpuoleista naapuria on kuultu asiassa, eikä heillä ole ollut huomauttamista asiassa.

Edellä esitetystä johtuen, voidaan katsoa, että kyseinen poikkeama on vähäinen (MRL 175§), erityiset syyt hyväksyttäviä, rakennuspaikasta johtuvia ja ne ovat näin myös rakennusvaliokunnan hyväksyttävissä.
Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

Naapuri on huomautuksessaan toivonut että kiinteistöltä kaadetaan vain välttämättömät puut.
Naapurihuomautus liitemateriaalina.

Puiden kaato on suoritettu maisematyölupapäätöksellä.

Kadunvarteen on esitetty kuusiaitaa ja tienpuolelle jää kolme isokokoista puuta.
Lisäksi kaadettavan männyn tilalle edellytetään kookasta puuistutusta vehreän katunäkymän aikaansaamiseksi.

Kaupunkikuvatoimikunta lausui hankkeesta seuraavaa:
Autokatoksen aukotusta tulisi yksinkertaistaa. Muilta osin suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.

Autokatoksen aukotusta on yksinkertaistettu kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

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:

Istutussuunnitelma on hyväksytettävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta
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 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 pyydettyä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Puiden kaadosta on myönnetty maisematyölupa.
Tontilla on säästetty suurikokoisia mäntyjä, jotka ovat isoksi osaksi paljasta, suhteellisen korkealle ulottuvaa, runkoa. Kyseiset puut eivät muodosta vehreää katunäkymää.
Kyseiselle istutettavalle tontinosalle tulee istuttaa vähintään kaksi puuta jo kaadettujen puiden tilalle (esitetyn kuusiaidan lisäksi). Istutettavat puut tulee olla suurikokoisiksi 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.

Istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen aloituskokousta.

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.

topten 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 pääsuunnitteli-

jan 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, 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: 27.4.2022

Pöytäkirjan ote:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

lähetetty tiedoksi postitse

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Hankkeeseen ryhtyvä

Kauniaisissa

21.4.2022


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta