
Rakennuslupa 2022-23

Rakennuspaikka

235-5-57-33
Pinta-ala 3187.0

Bredantie 45
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AP-11 Asuinpienalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	775.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	446.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	444.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Haetaan lupaa uudisrakennuksen rakentamiselle, vanhan kaksiasuntoisen rakennuksen muutokselle (autotalli puretaan), maalämpökaivon poraamiselle, aidan ja jätekatoksen rakentamiselle. Lisäksi kiinteistön ajoliittymän paikkaa esitetään siirrettäväksi.

Sallittu peittoala 425 m².

Peittoala luvan toteutuksen jälkeen (olemassa oleva) 288 m² + (uusi rakennus) 127 m² = 415 m².

Sallittu rakennusoikeus 775 m².

Kerrosala luvan toteutuksen jälkeen (olemassa oleva) 401 + (uusi rakennus) 224 = 625 kem²

Kerrosala luvan toteutuksen jälkeen (250 mm seinäpaksuuden mukaan) 399 + (uusi rakennus) 208 = 607 kem²

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
2	263.0	224.0	945.0

Laajennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	-45.0	-45.0	-103.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Tieliittymä	11.04.2022	Ehdollinen
Hulevedet	28.04.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Yhdistelmäpiirros
Aitapiirustus
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan
Hankeselvitys tai -suunnitelma
asbestikartoitusraportti - autokatos
Perustamistapalausunto
hsy:n liitoskohtalausunto
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä
Naapurin kuuleminen ja naapurin huomautus
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Kosteudenhallintaselvitys
Energiaselvitys
Alustava pihasuunnitelma
Puustokatselmusmuistio

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke on kaavan mukainen.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapuri on kuulemisessa esittänyt mm. ettei näkösuojaa heidän tontille tulisi heikentää.

Naapurikuuleminen kokonaisuudessaan liitemateriaalina.

Naapuri on hyväksynyt kyseisen rajanläheisyyteen rakennettavan tien suunnitelman. Rajalle on mahdollistaa lisätä esim. marjakuusi-istutuksia sekä naapurin, että rakentajan puolelle näkösuojan parantamiseksi.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Aiemmassa käsittelyssä katto oli suunniteltu tasakattona, nyt katon rakenne on loiva pulpettikatto. Aiemmissa suunnitelmissa räystäsdetalji oli parempi ja tienpuoleinen räystäslinja matalammalla. Suunnittelua tulisi jatkaa siten, että lähinnä Bredantietä oleva julkisivupinta ei korottuisi aiemmin esitetystä. Aidasta ja jätekatoksesta tulee esittää tarkemmat suunnitelmat.

Suunnittelija on esittänyt muutoksia julkisivuihin räystäsdetaljin osalta sekä lisännyt

tarkemmat suunnitelmat aidasta ja jätekatoksesta. Rakennuksen huonekorkeutta on madallettu riittävän tuuletuksen aikaansaamiseksi kattorakenteeseen. Rakennus ei ole korkeudeltaan normaalia kaksikerroksista rakennusta korkeampi (n. 7m). Kaava edellyttää pääosin kaksikerroksisen rakennuksen rakentamista. Rakennus muodostaa Bredantielle pitkine julkisivuineen vaikutelman isosta rakennusmassasta, etenkin Asemantien suunnasta katsottuna. Valkoinen väri korostaa rakennuksen massiivisuutta. Tummanharmaan ulottaminen seinälle madaltaa vaikutelmaa korkeasta rakennusmassasta.

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:

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 pyydettyä 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 katselmuksat:

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

Muut ehdot:

Puut, jotka on puustokatselmuksessa esitetty kaadetavaksi istutettavalta tontinosalta -tienpuoleiselta alueelta huonokuntoisuuden vuoksi, voidaan kaataa. Kyseiselle alueelle tulee istuttaa korvaavia puita

kaadettavien-kaadettujen tilalle (puustokatselmuksen mukaan vähintään yht. 3kpl). Istutettavat puut tulee olla suurikokoisiksi kasvavia puita, kuten esim. mänty, kuusi, tammi, vaahtera, lehmus. Istutettavien lehtipuiden suositeltava rungonympäryys on 14-20 cm, kuitenkin vähintään 8-10 cm. Istutettavien havupuiden kokoluokka tulee olla vähintään 125-150 cm. Istutettavat puut tulee sijoittaa rakennuksen ja tien väliselle istutettavalle tontinosalle siten että ne pehmentävät katunäkymää rakennuksen kohdalla. Istutussuunnitelma tulee hyväksyttää rakennusvalvonassa ennen aloituskokousta.

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

Rakennus muodostaa Bredantielle ison rakennusmassan, etenkin Asemantiensuunnasta katsottuna. Valkoinen väri korostaa tätä vaikutelmaa. Esitettyä valkoista julkisivun pääväriä ei hyväksytä esitetyn mukaisesti, päävärin tulee olla puhtaan valkoista tummemman sävyinen. 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.

Puiden säilyttämisen edellytykset tulee taata rakentamisen aikana riittävällä suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Hulevesiä ei saa ohjata naapurin puolelle, myös kiinteistön sisäisen tieyhteyden osalta maanpinnan kallistukset tulee suunnitella siten, että hulevedet ohjautuvat hallitusti hv-viemärijärjestelmään.

Kuntatekniikan lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Hulevedet tulee ohjata vähintään rauhoituskaivon kautta hulevesiverkostoon (tai suunnittelijan tulee esittää toinen hyväksyttävä vaihtoehto hulevesien hoitamiseksi). HSY:ltä tulee saada liitoskohtalausunto ennen kyseisten töiden aloittamista. Tontin pintamateriaaleina tulee käyttää mahdollisuuksien mukaan hyvin vettä läpäiseviä materiaaleja.

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

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnittelijan 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 / 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 todenmukaisesti 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 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
Sörnäisten katu 1	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00580 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 arklauantai, 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: 1.6.2022

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

Kauniaisissa

27.5.2022


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta