

Rakennuslupa 2022-48

Rakennuspaikka

235-8-108-4
Pinta-ala 1560.0

Pujottelukuja 3
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoikeus	624.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	327.0 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 rakentaa kaksi erillispientaloa, tukimuuri, aita ja porata kaksi maalämpökaivoa.

Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt ennen luvan lainvoimaisuutta.

Kiinteistölle on aiemmin hyväksytty purkulupa, missä olemassa olevat rakennukset on myönnetty purettaviksi.

Rakennuksen A kerrosala on 316 kem².

ja 250 mm:n seinäpaksuudenmukainen kerrosala 300 kem².

Rakennuksen B kerrosala on 316 kem².

ja 250 mm:n seinäpaksuudenmukainen kerrosala 300 kem²

Sallittu peittoala tontilla on 312 m².

Luvan yhteydessä toteutuva peittoala on 312 m²

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	359.0	316.0	1230.0
2	359.0	316.0	1230.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus
Leikkaus talo A
Julkisivu talo A
Pohjapiirustus talo B
Leikkaukset talo B
Julkisivut taol B
Julkisivukooste
Kaupunkikuva-aineisto
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta
Alustava pihasuunnitelmaluonnos
Pohjatutkimus
Alustava hulevesisuunnitelma
Pohjapiirustus talo A
Naapurikuulemiset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Asuinhuoneistojen erilleen rakentamisesta on myönnetty poikkeamispäätös, joka on lainvoimainen.

Muilta osin hanke on kaavanmukainen.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
Pohjoisen puoleista julkisivua pidettiin muurimaisena tummana pintana tylynä naapurin suuntaan.

Suunnittelija on muuttanut suunnitelmia kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti, kyseiseen julkisivuun on lisätty aukotusta.

Tontin maanpinnan korkoeroista johtuen naapurin rajalle syntyy korkoero. Kyseiseen kohtaan on esitetty rakennettavan tukimuurirakenne ja sen päälle aita. Asiasta on kirjattu erillisiä lupaehtoja.

Naapurikuuleminen on suoritettu viranomaisen toimesta.
Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa 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.

Lisäksi rakennusvaliokunta myöntää haetun aloittamisoikeuden perustustöiden osalta 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
Pinnantasaussuunnitelma
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 pyydettävä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous	Lupa
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa

Muut ehdot:

Tukimuuri on toteutettava ja rakennettava kaikilta osin oman tontin puolella. Tukimuuri tulee rakentaa valmiista rakennuskivestä siten, että sen naapurinpuoleinen pinta on huoltovapaa. Aitarakenne tulee olla avonainen esim. "teräspinna" aita jottei aita ja tukimuuri muodosta yhtenäistä seinäkettä rajalle. Myös aidan tulee olla huoltovapaa tai se tulee olla huollettavissa oman tontin puolelta. Suunnitelmat aidasta ja tukimuurista tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvonnalla hyvissä ajoin ennen sen toteuttamista.

Julkisivun värimallit on hyväksyttävä rakennusviranomaisella hyvissä ajoin ennen julkisivujen toteuttamista, rakennuspaikalla pidettävässä katselmuksessa.

HSY:n lausunnot on otettava huomioon rakennus-

hankkeen toteutuksessa ja kuntatekniikasta tulee saada puolto hulevesien johtamiseksi kunnan järjestelmään ennen toteutusta.

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
- lumiesteet 117 06 A

mukaiset tulkinnat toteutuvat.

Hakijan on asetettava $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 718 \text{ brm}^2 = 30\,156$ euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittäväillä suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Tarkemmassa hulevesisuunnittelussa tulee huolehtia, ettei hulevesiä ohjaudu naapurin puolelle. 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 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 aloituskokousta.

kouksen 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 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
Sörnäistenkatu 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, jouluihminen 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: 30.8.1965

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse


Asianosainen: Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

24.8.2022



Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta