

Rakennuslupa 2023-16

Rakennuspaikka

235-8-101-16
Pinta-ala 5203.0

Kylpyläntie 7
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO Enintään kaksihuoneistoisten asuntalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	800.0 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	440.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan yhden asunnon kaksikerroksinen asuinrakennus ja porataan maalämpökaivo rakennuspaikalle B.

Lisäksi haetaan lupaa aloittaa maanrakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloitusoikeutta haetaan, jotta maanrakennustyöt voitaisiin toteuttaa samaan aikaan samalle tontille sijoittuvien eri hallinta-alueiden uudisrakennusten kanssa ja näin saavuttaa yhtenäisempi toteutus tontin eri osilla.

Rakennuksen todellinen kerrosala on 217 kem2 ja rakennusoikeudellinen (250 mm:n ulkoseinäpaksuudenmukainen) kerrosala 200 kem2.

Kiinteistölle aiemmin luvitettujen rakennusten luvanmukaiset kerrosalat ovat: Rakennuksen D todellinen kerrosala on 215 kem2 ja rakennusoikeudellinen (250mm:n ulkoseinäpaksuudenmukainen) kerrosala 200 kem2.

Kiinteistölle aiemmin luvitettujen rakennusten luvanmukaiset kerrosalat ovat: Rakennuksen C todellinen kerrosala on 220 kem2 ja rakennusoikeudellinen (250mm:n ulkoseinäpaksuudenmukainen) kerrosala 200 kem2.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	417.0	217.0	1253.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten
Energiaselvitys
Perustamistapalausunto
Valtakirja
Puustokatselmus
Puustokatselmuksen liitekartta
Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta: Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta
Kosteudenhallintaselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke on kaavanmukainen.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut suunnitelmia esitetyn mukaisesti.

Naapurikuuleminen on suoritettu viranomaisen toimesta.
Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyn 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
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 katselmuks:

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

Kaikkien rakenteiden tulee sijoittua oman tontin puolelle (esim. tukimuurirakenteet). Myös rakentaminen tulee pystyä hoitamaan oman tontin puolelta ellei naapurin kanssa toisin sovita.

Naapurin rajan läheisyyteen on esitetty rakennettavaksi aita, joka voi olla korkeudeltaan max.1600mm siten että korkeuteen on laskettu tukimuri mukaan, aita on kokonaisuudessaan oman tontin puolella ja se on omalta puolelta huollettavissa.

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

Lopullinen hulevesisuunnitelma toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta ja vastuullisen hulevesisuunnittelijan tulee varautua esittelemään suunnitelma rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa.

Hulevesisuunnitelman tulee perustua todellisiin ja ennustettaviin sademääriin . Hulevedet tulee ohjata viivytyksjärjestelmän kautta kunnan hulevesiviemäriverkostoon. Suunnitelmissa tulee varmistaa, ettei hulevesiä ohjaudu naapurin puolelle.

Pohjarakennesuunnittelijan tulee arvioida pohjatutkimuksen päivittäminen ennen pohjarakennesuunnittelun käynnistämistä. Aloituskokouksessa tulee esittää alustava suunnitelma, miten pohjaveden hallinta otetaan huomioon kellarin rakentamisessa. Vastuullinen pohjarakennesuunnittelija tulee olla mukana aloituskokouksessa.

Kaikissa asuinhuoneissa on oltava avattava tuuletusikkuna, ellei tilasta ole käyntiä parvekkeelle tai ulos.

Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia, että myös Topten korttien

-sisäportaat 117d 02 E

-lasirakenteet 117d 03E

-lasikaiteet 117d 04 A

-lumiesteet 117 06 A

mukaiset tulkinnat toteutuvat.

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

mukaisesti.

HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

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

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastuksessa. Rakennusvalvonnalle tulee varata mahdollisuus osallistua kyseiseen korkeusaseman tarkastukseen rakennuspaikalla.

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, pohjarakennesuunnittelija 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.

Jos rakennustyöt vaativat tontin ulkopuolisten alueiden käyttöä, tulee kyseisten alueiden omistajan kanssa sovittava niiden käytöstä.

Esim. Kauniaisten kaupungin (tie ja puisto) alueiden käyttö vaatii sijoituslupaa. Sijoituslupaa tulee hakea erikseen Lupapiste järjestelmän kautta. Kyseisessä luvassa sovitaan mm. liikennejärjestelyistä.

Tietoa sijoituslupakäytännöistä nettisivuilla:

<https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunki-rakentaa/sijoitus-kaivuu-ja-tilapaiset-liikennejarjestelyluvat/>

Ennen aloituskokousta on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, joka on pyydetäessä 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 pyydetäessä 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 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
Sörnäistenkatu 1	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00580 HELSINKI		

Huom! Uusi osoite on 29.5.2023 alkaen Radanrakentajantie 5, 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 arklouantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdista 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: 31.5.2023

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse


Asianosainen: Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

25.5.2023


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta