

Rakennuslupa 2023-29

Rakennuspaikka

235-8-1083-15
Pinta-ala 3021.0

Akatemiantie 31
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO 3 Erillisten pientalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	600.0 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	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan osin kaksikerroksinen betonirunkoinen tiilipintainen omakotitalo. Sisäänkäynnin viereen rakennetaan jätekatos ja portti.

Lisäksi porataan maalämpökaivo.

Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 374 kem2 (250 mm seinäpaksuuden mukainen).

Todellinen rakennuksen kerrosala on 411 kem2.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	513.0	411.0	1490.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Lausunnot

Kuntatekniikka-hulevedet

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Energiaselvitys
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
Naapurin suostumus
Naapurin kuuleminen
Naapurihuomautus
Perustamistapalausunto
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta
Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kaavamääräyksen mukaisesti rakentaminen tulee tapahtua 5 metrin päässä tontin rajasta.

Tukimuuri sijoittuu viittä metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Naapuri on hyväksynyt tukimuurin rakentamisen esitetyn mukaisesti.

Tukimuurin rakentamisella ei ole vaikutusta naapuritontin rakentamiseen.

Kyseinen poikkeama on vähäinen (MRL 175§) ja rakennusvaliokunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapurit ovat esittäneet huomautuksen rakennuksen korkeusasemasta.

Naapurihuomautuksessa esitetään, että rakennuksen korkeusasema tulisi olla sama kuin mikä puretun rakennuksen korkeusasema oli.

Lisäksi naapurihuomautuksessa esitetään, että maanpinnan korkeusasemaa ei saa nostaa.

Uudisrakentamista ei voida sitoa vanhan rakennuksen korkoihin, vaan uudisrakennuksen korkeudet tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Rakennuksen korkeusasemassa tulee huomioida myös hyvä rakennustapa.

Rakennus on osin upotettu rinteeseen ja se on korkeutensa suhteen hyvin maltillinen ja ympäristön hyvin huomioon ottava. Rakennusta on madallettu naapurin suuntaan siten, että lähinnä naapuria oleva rakennuksenosa on yksikerroksisena osin maan alla.

Omistajan mukaan vanhan rakennuksen rakenteissa oli vaurioita jotka johtuivat osin puutteellisista alapohjarakenteista haastavassa rinnemaastossa.

Maanpinnan muotoilulla ei saa aiheuttaa hulevesien ohjautumista naapuritontille eikä tontilla saa tehdä tarpeettomia keinotekoisia oloisia pengerryksiä.

Maanpinnan muotoilu voidaan katsoa olevan kyseisellä tontilla perusteltua ja se voidaan toteuttaa siten ettei siitä aiheudu naapurille haittaa.

Rakennusmassa voisi kyseisellä paikalla olla kaavan mukaisesti kahden kerroksen korkuinen kun se nyt on esitetty osin yksikerroksisena ja maastoon osin upotettuna.

Myös kaupunkikuvatoimikunta on pitänyt rakennuksen massoittelua ja sijoittelua ansiokkaana.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
Kaupunkikuvatoimikunta toteaa ilolla, että rakennuksen edessä olevaa puustoa pystytään säilyttämään ja uutta puustoa istutetaan, näin arvokas nykyinen vehreä tontti säilyy.

Myös uuden rakennuksen massa on omiaan luomaan arvokasta puistomaista ympäristöä. Kaupunkikuvatoimikunta pitää suunnitelmia ansiokkaina ja puoltaa hanketta esitetyn mukaisesti.

Rakennus sijoittuu pohjoisrajan tuntumaan. Pohjoisen puolella on nuoria mäntyjä, joita joudutaan kaatamaan. Samalla pystytään kuitenkin säästämään huomattavasti puustoa tontin eteläpuolella ja näkymä tontille säilyy hyvin vehreänä ja puistomaisena.

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
perustamistapalausunto
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Johtokartat
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Työmaasuunnitelma
Suunnitelmien laatijoiden on esitettävä 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 pyydettyjä seuraavat katselmukset:

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

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

Kuntatekniikan lausunto tulee ottaa huomioon hulevesisuunnitelmassa.

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

Toteutus suunnittelussa 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 riittävillä suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

HSY:n ja kuntatekniikan lausunto ja 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 tulee rakennusvalvonnalla hyväksyttävä IV ja KVV suunnittelijat.

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-kaivuuja-tilapaiset-liikennejarjestelyluvut/>

Ennen aloituskokousta on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, joka on pyydetessä 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 pyydetessä 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 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 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
Sörmäistenkatu 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 antamispäivä ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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 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: 6.9.2023

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen: Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

31.8.2023


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta