

Rakennuslupa 2024-4

Rakennuspaikka

235-3-43-17
Pinta-ala 3585.0

Britankuja 2-4
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO5
Kaavanmukainen rakennusoikeus	500.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	414.0 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 purkaa vanha autotalli ja talousrakennus.
Haetaan lupaa rakennetaan uusi talousrakennus (autokatos ja varasto), uusi asuinrakennus sekä paviljonki (pihakatos).
Katosten avoin osuus 30% ulkotilaan rajoittuvasta seinästä.

Puiden kaadolle on haettu erillistä maisematyölupaa, jossa puiden kaato kyseisen rakennushankkeen kohdalla on myönnetty ehdollisena siten, että rakennuslupa tulee olla lainvoimainen ennen puiden kaatamista.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	66.0	59.0	293.0
3	74.0	91.0	265.0

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
2	50.0	50.0	0.0
4	27.0	27.0	0.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Lausunnot

Maanmittaus	19.02.2024	Ehdollinen
Hulevesiasia	01.03.2024	Puoltava
Tieliittyä	04.03.2024	Ehdollinen
Kaavoittaja-naapuri	08.03.2024	Puoltava
Museo	22.03.2024	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Yhdistelmäpiirros asuinrakennuksesta
Energiaselvitys
Todistus hallintaoikeudesta
Naapurin kuuleminen
Perustamistapalausunto
Valokuva
Yhdistelmäpiirros talousrakennuksesta
Energiaselvitys
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto ja materiaali
Lausunto: Tieliittyä
Lausunto: Hulevesiasia
Lausunto: Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Autotalliin ajetaan uuden liittymän kautta Britankujalta, jolloin saavutettavuus paranee, kun uusi autokatos on samalla korkeudella kuin tie. Nykyinen ajoliittymä Britankujalta poistetaan käytöstä. Vanha ajoliittymä Britankujan ja Eteläisen Heikelintien risteyksestä säilytetään. Eli tieliittymien määrää kiinteistölle ei lisätä vaan toista tieliittymää siirretään paremmin tontin käyttöä palvelemaan paikkaan. Pihan käänköpaikka ja ajomahdollisuus pääsisäänkäynnille varmistetaan.

Tontin korkeuserojen takia esteetön pääsy tieltä uuden asuinrakennuksen luo ei ole ollut mahdollista järjestää.
Kyseinen poikkeama esteettömyysvaatimuksesta on lain mukaisesti mahdollista, jos sitä ei ole maastomuotojen johdosta mahdollista järjestää, kun kyse on pientalon rakentamisesta.

Hanke on kaavanmukainen.

Purettavat rakennukset eivät ole suojeltu kaavalla, eivätkä ne kuulu Kauniaisten kaupungin rakennusinventointilistalle. Päärakennus, joka sijaitsee kyseisellä kiinteistöllä kuuluu Kauniaisten rakennusinventointilistalle. Kiinteistö kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Keski Uudenmaan maakuntamuseo on antanut hankkeelle lausunnon, jossa se toteaa, että uudisrakennukset on sovitettu materiaalien, väriyksen ja sijoittelun osalta riittävässä määrin muuhun ympäristöön, sekä vanhaan päärakennukseen. Lisäksi museo esittää, että purkutöiden yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat, kuten ovet tai ikkunat kierrätetään mahdollisuuksien mukaan. Museo esittää lausunnossaan että pihan vehreys tulee säilyttää ja pihan-alue tarvittaessa maisemoitava ympäristö huomioiden.

MRL 118 §:ssä sanotaan mm. seuraavaa:

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suorittaessa, samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

MRL 139 §:ssä sanotaan mm. seuraavaa:

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennetun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä, eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Edellä esitetyn perusteella voidaan katsoa ettei kyseiselle luvalla ole lain edellyttämiä esteitä ja lupa on myönnettävissä.

Rakennusosia tulee mahdollisuuksien mukaan ohjata kierrätykseen tai hyödyntää rakentamisessa.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Kuntateknikka on antanut puoltavan lausunnon tieliittymäasiasta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Kuten aiemmassa lausunnossakin mainittiin punamultaa pidettiin oikeana värivaihtoehtona piharakennukselle.

Kaupunkikuvatoimikunta pitää sisäpihan julkisivun poikkeavaa väritystä vieraana kyseisen aikakauden rakentamisessa.

Lisäksi kaupunkikuvatoimikunta pyytää suunnittelijaa kiinnittämään erityistä huomiota kadunpuoleisen puuston säilymisen edellytyksiin, maasto kyseisessä kohtaan on hyvin haastava ja nykyinen vehreä katunäkymä tulisi säilyttää.

Kiinteistöllä tulisi teettää puustokatselmus kaupungin puutarhurin toimesta, missä rakentamisen läheisyydessä olevat puut kartoitetaan ja niiden säilymisen edellytykset arvioidaan.

Suunnitelmia pidettiin ansiokkaina ja rakennuksia hyvin olemassa olevaan ympäristöön sopeutuvina.

Suunnittelija on tehnyt muutoksia väriyssuunnitelmiin kaupunkikuvatoimikunnan esityksen mukaisesti. Tontilla on tehty puustokatselmus ja osalle jo kaadetuista puita on haettu maisematyölupa.

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 viemäri-laitteiston 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 katselmukset:

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

Kuntatekniikan lausunto tulee ottaa huomioon tieliittymää rakennettaessa. Hankkeessa on tehty puustokatselmus kuntatekniikan toimesta. Britankujan puoleiselta tontinosalta kaadettavien puiden tilalle on istutettava korvaavia puita. Puut eivät kuitenkaan saa heikentää tieturvallisuutta. Lopullinen istutus- ja maisemointisuunnitelma tulee esittää ennen kyseisten töiden aloittamista rakennusvalvonnassa. Alueen riittävästä maisemoinnista tulee huolehtia siten, että pihapiirin vehreyttä ei heikennetä rakentamisen yhteydessä.

Purkutöiden yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat, kuten ovet tai ikkunat tulee kierrättää tai käyttää rakentamisessa mahdollisuuksien mukaan.

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

Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia, että myös portaat, lasirakenteet ja lasikaiteet sekä kattoturvatuotteet toteutetaan määräysten ja Topten korttitulkintojen mukaisesti.

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

Puustokatselmusmuistio tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä.

Hsy:n lausunto ja tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Jos alueella (20 metrin etäisyydellä on hulevesiviemäri siihen tulee liittyä tai vaihtoehtoisesti tulee hakea ja saada vapautuspäätös liittymisestä)

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.

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.

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-liikennejarjestelyluvut/>

Ennen aloituskokousta on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, joka on pyydettäessä 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 pyydettäessä 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
Sömäistenkatu 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: 10.4.2024

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen:

Asianosainen

Kauniaisissa

4.4.2024


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta