

Rakennuslupa 2024-32

Rakennuspaikka

235-3-400-11
Pinta-ala 3503.0

Helsingintie 8a
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kaavanmukainen rakennusoi- keus	2100.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	1323.0 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 kellarillisen nelikerroksisen asuinrakennuksen rakentamiselle. Rakennuksen kaavanmukaiset autopaikat (1/100 kem2) sijoittuvat pääosin maanalaiseen paikoitushalliin.

Rakennushanke vaatii toteutuakseen myös naapuritonttien käyttöä. Vaatimuksista on laadittu yhteisjärjestelysopimukset ja kiinteistörasitteet.

Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 2100 kem2 (kaavan ja MRL:n mukaiset ylitykset huomioitu/vähennetty).

Todellinen rakennuksen kerrosala on 2479 kem2.

Asuntoja luvassa toteutetaan yhteensä 36 kpl.

Vaativuusluokka hankkeella on alueen suojeluarvoista ja radan läheisyydestä johtuen poikkeuksellisen vaativa.

Paloluokka P1.

Uusi rakennus

Luvan ra- kennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	3098.0	2479.0	7378.0

Pääsuunnittelun osalta poikkeuksellisen vaativa

Lausunnot

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija	13.08.2024	Mahdollistava
Hulevesiasiaist	17.07.2024	Puoltava
Pelastuslaitos	22.08.2024	Mahdollistava
Vammaisneuvoston sihteeri	14.08.2024	Mahdollistava
Maanmittaus	02.09.2024	Ei arvoa

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus
Pohjapiirustus Kellari K1
Pohjapiirustus Kerros 01
Pohjapiirustus Kerros 02
Pohjapiirustus Kerros 03
Pohjapiirustus Kerros 04
Pohjapiirustus Vesikatto 05
Leikkauspiirustus A-A
Leikkauspiirustus B-B
Julkisivupiirustus Luode
Julkisivupiirustus Länsi
Julkisivupiirustus Etelä
Julkisivupiirustus Itä
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Väestönsuojasuunnitelma
Hankeselvitys tai -suunnitelma: Hankeselostus
Energiaselvitys
Rasitesopimus
Vammaisneuvoston lausunto
Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto
Pelastuslaitoksen lausunto
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitys
Paarikuljetus selvitys
Paloturvallisuussuunnitelma: Palo01
Paloturvallisuussuunnitelma: Palotekninen selvitys
Puustokatselmuksen muistio
Puustokatselmuksen karttaliite
Tärinäselvitys
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Naapurin kuuleminen
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuulemisaineisto
Naapurin huomautus: Väylävirasto
Vastine naapurihuomautukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennuksen kaavanmukaiset autopaikat sijoittuvat pääosin maanalaiseen paikoitushalliin. Vieraspaidat tonttien 11 ja 10 osalta sijoittuvat tontille 9.

Naapuritonttien välillä on tehty yhteisjärjestelysopimukset, joissa sovitaan mm. autopaikkojen, polkupyöräpaikkojen, väestösuojan ja yhteistilojen järjestämisestä ja

rakentamisesta. Lisäksi yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan kulkureiteistä ja yhteiskäyttöalueista, leikki- ja oleskelualueista, yhdyskuntateknisten johtojen, putkien ja viemäreiden sijoittamisesta, pinta- ja hulevesien johtamisesta, sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä ja palo-osastoinnin rakentamisesta. Lisäksi yhteisjärjestelysopimuksella sovitaan jätteiden keräysalueesta.

Hanke poikkeaa kaavasta seuraavasti:

Julkisivut ovat pääsääntöisesti kaavamääräyksen mukaisesti paikalla muurattua tiiltä.

Parvekeseinämissä ja ylimpien kerrosten käytäväseinissä käytetään tästä poiketen tiililaattapintaisia betonielementtejä. Tiililaatta on samaa tyyppiä kuin paikalla muurattujen seinien tiili.

Perustelut poikkeamiselle: kyseisen rakenteen toteuttaminen paikalla muuraamalla on teknisesti haastavaa. Tiililaattaelementeillä saavutetaan arkkitehtonisesti samankaltainen lopputulos, joka on myös visuaalisesti riittävän keveä.

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

Käytäväpituus ei täysin vastaa Topten tulkintakortin vaatimusta (max. 12 m). Paloturvallisuutta parannetaan siten, että kokonaisturvallisuustaso ei ylitä lain edellyttämää tasoa.

Asialle on saatu Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen puoltava lausunto.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on antanut hankkeesta lausunnon. Lausunnossa esitetyt kysymykset on kuitattu sähköpostilla hyväksytyiksi ja esitetyistä ehdoista on lupamääräys, joka sitoo rakentajaa noudattamaan lausunnon ehtoja.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Väylävirasto on antanut lausunnon kuulemisen yhteydessä.

Kirjeessä väylävirasto esittää mm., että hankkeessa on otettava huomioon tuleva kaupunkirata.

Hankkeen äänitekniinen suunnittelija on antanut asiassa lausunnon. Tuleva kaupunkirata on huomioitu suunnittelussa.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

(kyseisen korttelin kokonaisuus on käsitelty Helsingintie 8b hankkeen kohdalla) Helsingintien puoleista puurivistöä tulisi jatkaa myös kyseisen rakennuksen kohdalle.

Kyseinen puuasia on käsitelty Helsingintie 8b hankkeen kohdalla.

Museo on lausunnossaan todennut, että suunnitelmassa esitetty asuinkerrostalo (talo A) on sopeutettu alueelle riittävässä määrin. Museo esittää, että maisemakokouksen kannalta arvokas puusto pyritään säilyttämään.

Vammaisneuvosto on antanut hankkeessa lausunnon.

Suunnitelmia on päivitetty vammaisneuvoston lausunnon mukaisesti, siten että hankkeesta on saatu paremmin esteettömyys huomioitua.

Suunnittelija on antanut vastineensa vammaisneuvoston lausuntoon.

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
Rakennesuunnitelmat
Kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Työmaasuunnitelma

Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydetessä yllä olevat suunnitelman-
sa rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta ja huolehdittava siitä, että
kaikista esitetyistä suunnitelmista on toimitettu vastaava versio rakennusval-
vontaan sähköisen lupapalvelun kautta, viimeistään ennen käyttöönottokat-
selmuksen tilaamista on varmistuttava että suunnitelmat on päivitetty toteu-
tuksen mukaisiksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous	Lupaan
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemäri-laitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupaan
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen tulee tilata Kauniaisten maankäyttöyksiköstä.

Lain mukaiset sähköajoneuvojen latauspisteet tai latauspistevalmiudet on varmistet-
tava suunnitelmista pääsuunnittelijan toimesta ennen aloituskokousta. Sähköauto-
paikat tulee esittää pääpiirustuksissa ja yhteisjärjestelysopimuksessa.

Hankkeessa on nimetty erityissuunnittelija, joka on antanut lausunnon millä melun-
ja tärinän torjuntatoimenpiteillä hanke voidaan toteuttaa siten, että se täyttää lain
edellyttämät vaatimukset.

Suunnittelun ja toteutuksen osalta tulee ottaa huomioon tuleva kaupunkiradan
linjaus.

Kyseinen erityissuunnittelija varmistaa omalta osaltaan, että erityissuunnitelmat ja
toteutus tehdään kyseisen lausunnon, kaavan ja määräysten mukaisesti.

Rakennushankkeessa on noudatettava erityismenettelyä tärinä- ja runkomelusuunnittelun ja toteutuksen osalta. Erityismenettelyn piiriin kuuluville osa-alueille tulee olla rakennusvalvonnan hyväksymä ulkopuolinen tarkastaja. Ulkopuolisen tarkastajan pätevyyden tulee olla poikkeuksellisen vaativa ääniteknisen-, tärinän- ja runkomelun suunnittelun osalta.

Tarkempi ohjeistus erityismenettelyn osalta annetaan rakennusvalvontaviranomaisen toimesta ennen tarkastustyön aloittamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista, tulee viereiselle tontille rakennettavien, yhteisjärjestelypäätösten mukaisten, välttämättömien toimintojen lupapäätökset olla hyväksytyt rakennusvalvonnassa.

Kiinteistön omistajan tulee hakea yhteisjärjestelypäätöstä hyvissä ajoin ennen käyttöönottokatselmuksen pitämistä.

Ennen käyttöönottoa tulee yhteisjärjestelypäätöksen mukaiset velvoitepäätökset olla lainvoimaiset.

Ennen käyttöönottoa tulee yhteisjärjestelypäätöksen mukaiset järjestelyt olla toteutettu.

Ennen loppukatselmusta tulee yhteisjärjestelypäätöksen ja asemakaavan mukaiset järjestelyt (mm. maanallinen autohalli) olla toteutettu kaavan mukaisesti.

Yhteisjärjestelysopimusta tulee päivittää siten, että kiinteistölle sijoitettujen putkien tarkat paikat näkyvät sopimuksen karttaliitteessä.

Pelastuslaitoksen lausunto tulee ottaa huomioon kaikilta osin toteutuksessa. Myös ovipumput tulee asentaa huoneistojen käytäväoviin Pelan lausunnon mukaisesti.

Paloteknisessä erityissuunnitelmassa esitetyt ratkaisut tulee huomioida suunnittelussa.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön 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.

Piha-alueella olevan oleskelualueen äänitasojen määräystenmukaisuus tulee varmistaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee ulkopuolisen tarkastajan toimesta varmistua, että toteutus vastaa ulkopuolisen tarkastajan tarkastamaa suunnitelmaa.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on tarvittaessa esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei asemakaavan ja valtioneuvoston päätöksen mukaisia ulko-oleskelutilojen melutasoja ylitetä ulko-oleskelualueilla.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on tarvittaessa esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei asemakaavan ja valtioneuvoston päätöksen mukaista melutasoa ylitetä sisätiloissa.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on tarvittaessa esitettävä tärinämittaukset, joista käy ilmi, että rakentamista säätelevät määräykset täyttyvät myös tärinän osalta.

Edellä esitetyissä mittauksissa tulee arvioida myös tulevan kaupunkiradan vaikutukset, ellei kyseinen ratahanke ole vielä tuolloin toteutunut.

Kyseisten mittausten suorittajalla tulee olla riittävä pätevyys kyseisen työn suorittamiseen.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten toden-
tamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa (MRL 150 §).

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen kortin A1-701 mukaisesti.

Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydettyäessä katselmuksien yhteydessä.

Käyttöönottokatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille.

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttöönottokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyn käyttöönottokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä aina käyttöönottokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia.

Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta (ks. Kauniaisten rakennusvalvonnan nettisivut). Kyseinen ilmoitus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle hyvissä ajoin ennen loppukatselmusta.

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 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		

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, joulu- tai 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 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: 2.10.2024

Pöytäkirjan ote: lähetetty tiedoksi postitse
 luovutettu asianosaiselle
 siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa

26.9.2024



Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta