

Rakentamislupa 235-2025-17**Rakennuspaikka**

235-7-93-1

Pohjoinen Heikelintie 12

02700 KAUNIAINEN

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Lisärakennusoikeus

Asemakaava

AO Erillispientalojen korttelialue.

770.0 k-m²60.0 k-m²

+ 770.0

Kerrosalat:

Rakennettu

526.0 k-m²

Vertailu (US250 mm)

0.0 k-m²

Vireillä

0.0 k-m²**Hakija**

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Asuinrakennus

Tontille haetaan lupaa rakentaa kaksikerroksinen asuinrakennus. Lisäksi haetaan lupaa rakentaa ulkovarasto (8 m²) ja pihasauna (20 m²).

Tontille on suunniteltu autokatos kuudelle autolle. Autokatoksen pysäköinti on tarkoitettu tontin kaikille kolmelle talolle. Autokatoksen lisäksi pihalla on tilaa kahdelle vieraspysäköinnille.

Taloon tulee maalämpö, ja tontille porataan maalämpökaivo.

Uusi rakennus:

Luvan rakennus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

1

280.0

146.0

937.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Asuinpientalon raken, Paloluokka P3

Lausunnot

Maanmittaus	22.05.2025	Ehdollinen
Keski Uudenmaan maakuntamuseo	27.05.2025	Puoltava

Lisäselvitykset ja poikkeamat

Hanke poikkeaa kaavasta seuraavasti:

Hakemuksessa on esitetty rakennettavaksi 8 m² pihavarasto siten, että se ei veisi tontin rakennusoikeutta.

Kauniaisissa on voimassa rakennusjärjestys, jossa ei luvanvaraisen rakennelman, joka voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, on rajoitettu kuuteen neliöön. Rakennusjärjestystä ollaan päivittämässä myös tältä osin niin, että 8 m² varaston rakentaminen tullee päivityksen myötä mahdolliseksi kuten hankkeessa on esitetty. Tällä hetkellä 8 m² varaston rakentaminen rakennusoikeuden lisäksi ei ole aiempien vastaavien tapausten mukaisesti mahdollista käsitellä vähäisenä poikkeamana.

Kyseiset poikkeama ei ole vähäinen eikä se ole rakennusvaliokunnan myönnettävissä.

Hanke on muilta osin kaavanmukainen.

Autokatos ylittää kaavan ohjeellisen auton säilytyspaikan rakennusalan.

Koska kyseinen merkintä on ohjeellinen, on suunnitelma myös kyseisen asian osalta kaavanmukainen.

Hakemuksessa on esitetty 1600 mm korkea aita tienpuoleiselle tontinrajalle.

Kyseinen aita tulee ainoastaan lyhyelle osalle rajaa. Kyseisessä kohdassa on olemassa olevaa puustoa siten, että aita ei muodosta oleellista elementtiä katunäkymästä. Aidan jatkeeksi on esitetty pensasistutuksia.

Hakija on perustellut aidan rakentamista seuraavasti:

Aita johtuu siitä, että useat autot ajavat suoraan taloa kohti Norra Heikelvägenin ylemmästä osasta. Suojautuaksemme hieman sekä ajovalojen valokeiloilta, että näkymiltä olemme suunnitelleet siihen kohtaan aidan. Lisäksi kyseinen osa tontista on näkyvää kalliota, mikä rajoittaa mahdollisuuksia esimerkiksi tuija-aidan toteuttamiseen.

Rakennuksen kerrosala 250 mm:n ulkoseinäpaksuuden mukaan laskettuna on 232 m².

Suunnitelmissa esitetään, että kiinteistölle rakennetaan 20 m² saunarakennus.

Koska kyseisen kokoista piharakennusta ei voida käsitellä luvassa on tieto ainoastaan lisätietona eikä viranomainen käsittele asiaa kyseisessä luvassa eikä myöskään toteutuksessa.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta yhden naapurin osalta, muiden naapureiden osalta kuuleminen on tapahtunut hakijan toimesta.

Tontin omistajat ovat antaneet valtakirjan luvanhakijalle hakea rakentamislupaa tontinomistajien yhteisomistuksessa olevalle hallinnanjakoaalueelle rakennettavalle autokatokselle.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Kaupunkikuvatoimikunta edellyttää, että kaikki tontin suunnittelijat esittävät yhteisen väriyssuunnitelman, jossa rakennusten värit on arvioitu siten, että ne ovat sekä ympäristöön sopiva, että muodostaa yhdessä muiden kiinteistön rakennusten kanssa kokonaisuuden.

Värytys tarkastellaan ennen lupien myöntämistä ja lisäksi ennen toteutusta rakennuspaikalla pidettävässä värikatselmuksessa.
Muilta osin suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on puoltanut hanketta.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Aitapiirustus
Julkisivupiirustus
Julkisivujen värytysuunnitelma
Leikkauspiirustus
Pohjapiirus ja julkisivut
Pohjapiirustus
Energiaselvitys
Rakennusoikeuslaskelma
Johtotieto
Naapurin kuuleminen
Perustamistapalausunto
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta
Pöytäkirjanote kaupunkikuvatoimikunnan 21.1.2025 kokouksesta
Esitysmateriaali - Kaupunkikuvatoimikunnalle
Energiaselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Hallinanjakosopimus
Naapurin kuuleminen + valtakirja yhteisen alueen luvan hakemiseen

Esittelijän päätösehdotus

Mahdollistava

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava Lupapisteeseen ja pyydättäessä esitettävä rakennusviranomaiselle:

Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
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 katselmukset:

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

8 neliön varaston rakentamiselle ei anneta lupaa kyseisellä päätöksellä, mutta kyseisen rakennelman rakentaminen voi olla mahdollista, kun uusi rakennusjärjestys tulee voimaan.

Suunnittelijan tulee esittää väriyssuunnitelman, jossa kaikkien tontin rakennusten värit on arvioitu siten, että ne ovat sekä ympäristöön sopivia, että muodostaa yhdessä muiden kiinteistön rakennusten kanssa kokonaisuuden. Samassa yhteydessä esitetään myös aidan värit ja sen soveltuvuus ympäristöön. Lopullinen värit hyväksytään ennen toteutusta. Kaikkien tontin rakennusten värit ja aidan värit tarkastellaan ja hyväksytään samanaikaisesti tontilla pidettävässä värikatselmuksessa.

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

Puustokatselmusmuistio tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä. Rakennuslupan yhteydessä annetaan lupa kaataa vain ne puut mitkä on välttämätöntä rakennuslupan toteutuksen kannalta. Rakentamisen yhteydessä tulee istuttaa kaadettavien puiden tilalle korvaavia puuistutuksia. Myös museoviranomainen on edellyttänyt alueen vehreyden säilyttämistä.

Hulevesisuunnitelmassa tulee varmistaa ettei hulevesiä ohjaudu naapuritontin puolelle riittävän maanpinnankallistuksin ja rajan lähelle sijoittuvien viemärijärjestelmin.

Hulevedet tulee imeyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan, mutta vähintään viivytysjärjestelmän ylivuotovedet on ohjattava kuntatekniikan hyväksymään paikkaan.

Hulevesisuunnitelma tulee olla laadittu ja esitettävissä viimeistään aloituskokouksessa rakennusvalvonnalle.

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.

Hsy:n lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen tulee tilata Kauniaisten

maankäytöstä.

Hakijan tulee tilata sijaintikatselmuksen mittaus maankäytöstä, ennen varsinaisen sijaintikatselmuksen pitämistä.

Sijaintikatselmuksen katsotaan pidetyksi, kun maankäytöstä on toimitettu mittauspöytäkirja rakennusvalvontaan ja Lupapisteeseen ja rakennustarkastaja on kuitannut mahdolliset mittapoikkeamat vähäisiksi ja rakennusaikaisina muutoksina hyväksyttäviksi.

Jos rakennustarkastaja ei katso, että mittapoikkeamat ovat vähäisiä ja asiassa joudutaan antamaan määräyksiä, tulee vastaavan työnjohtajan sopia sijaintikatselmuksen pitämisestä rakennustarkastajan kanssa viivytyksettä.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastuksessa.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuks.

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 rakennusvalvontaviranomaiselle on 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 pyydettyä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Töiden yhteydessä on noudettava niitä määräyksiä mm. melun- ja pölyntorjunnasta sekä polttonesteiden ja muiden kemikaalien tankkaus- ja täyttöpaikoista, joista on kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä säännelty.

Mm. maalämpökaivojen poraamisessa ja työmaavesien osalta tulee noudattaa ympäristöviranomaisen antamaa ohjeistusta, ohjeistus löytyy kaupungin nettisivuilta: <https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/maarayksia-ohjeita-ja-lomakkeita/>

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten

toimentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. 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 mukaista ilmoitusta.