

Rakennuslupa 235-2025-20**Rakennuspaikka**

235-7-93-1

Pohjoinen Heikelintie 12

02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO Erillispientalojen korttelialue.
Kaavanmukainen rakennusoikeus	770.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	60.0 k-m ²
	+ 770.0
Kerrosalat:	526.0 k-m ²
Rakennettu	
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Asuinrakennus

Haetaan lupaa rakennetaan yksi kaksikerroksinen, puuverhoiltu omakotitalo.

Lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivon poraamiselle

Hankkeelle haetaan aloituslupaa ennen luvan lainvoimaisuutta, jotta rakentaminen voidaan yhteensovittaa aikataulullisesti kiinteistön muiden rakennushankkeiden kanssa.

Uusi rakennus:

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	228.0	228.0	1100.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Asuinpientalo, Paloluokka P3

Lausunnot

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija	04.06.2025	Puoltava
Maanmittaus	27.05.2025	Puoltava
Maanomistaja, kaavoittaja	04.06.2025	Puoltava

Lisäselvitykset ja poikkeamat

Hanke on kaavanmukainen.

Rakennuksen kerrosala 250 mm:n ulkoseinäpaksuuden mukaan laskettuna on 219 m².

Naapureita on kuultu hakijan toimesta. Yhden naapurin osalta naapurikuulemiskirje on toimitettu viranomaisen toimesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan edellyttänyt, 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. Värit tarkastellaan ennen lupien myöntämistä ja lisäksi ennen toteutusta rakennuspaikalla pidettävässä värikatselmuksessa. Muilta osin suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.

Keski-Uudenmaan Maakuntamuseolta kaavoittaja ja kuntatekniikka ovat puoltaneet hanketta.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Julkisivupiirustus
Leikkauspiirustus
Pohjapiirustus
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Energiaselvitys
Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta: Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta
Johtokartta
Energiaselvitys
Naapurin kuuleminen
Kosteudenhallintaselvitys
Ote asemakaavasta
Rakennusoikeuslaskelma
Kaupunkikuvatoimikunta Pöytäkirjaote
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Esittelijän päätösehdotus

Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyin ehdoin.

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:

Kosteudenhallintasuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Johtokartat
Kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston 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

Hakijan on asetettava 42 €/brm² x 228 brm² = 9576 euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

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

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

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

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 mittausta 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.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksat.

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 omistajien 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 todentamiseksi 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 pyydettyä katselmuksien yhteydessä.

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

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän mukaista ilmoitusta.