

Rakennuspaikka

235-7-104-7
Pinta-ala 1246.0

Valkonauhantie 3
02700 KAUNIAINEN

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus
Kaavanmukainen rakennusoikeus
Lisärakennusoikeus

Asemakaava
AO-5 Erillispientalojen korttelialue
200.0 k-m²
0.0 k-m²

Kerrosalat:

Rakennettu
Vertailu (US250
mm)
Vireillä

0.0 k-m²
0.0 k-m²
141.0 k-m²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Haetaan lupaa rakentaa yksikerroksinen omakotitalo ja talousrakennus lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivon poraamiselle.

Haetaan aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Rakennettavan rakennuksen kerrosala on 166kem2 (161 kem2 250mm ulkoseinän seinäpaksuuden mukaan laskettuna).
Autotalliin kerrosala on 39 m2 ja siihen liittyvän autokatoksen kokonaisala on n. 12 m2.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	166.0	166.0	620.0
2	39.0	39.0	140.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus, 1 krs
Pohjapiirustus, ullakkokerros
Pohjapiirustus, talousrakennus
Leikkauspiirustus

Julkisivupiirustus
Julkisivu- ja leikkauspiirustus, talousrakennus
Julkisivupiirustus, katunäkymä
Energiaselvitys
Naapurin kuuleminen
Perustamistapalausunto
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakemuksessa esitetty kaavapoikkeama:
Rakennusalueen ylitys 485 mm:llä tontin pohjoisosassa, jolloin lyhyin etäisyys pohjoisrajaan on 4515 mm. Ylitys johtuu tontin muodosta, rakennusten järkevä sijoittelu neliönmuotoisella tontilla vaati tämän pienen ylityksen.

Naapuritontinomistaja ei näe estettä poikkeaman myöntämiselle.
Poikkeama ei vaikuta naapurin rakentamiseen.
Rakennusjärjestys sallii rakennusruudun ylityksen tietyin rakentein 1200 mm osalta. Vaikka kyseinen ylitys ei aivan täytä rakennusjärjestyksessä esitettyjä ehtoja on tuo ylitys hyvin pieni ja voidaan näin hyväksyä vähäisenä ylityksenä rakennusluvan yhteydessä.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
Suunnittelijan tulee laatia leikkaus missä myös vanhan puurakennuksen korkeusasema suhteessa suunniteltuun näkyy.
Hanketta puolletaan muilta osin esitetyn mukaisesti.

Hakija on laatinut suunnitelman jossa myös olemassa oleva puurakennus näkyy.

Naapurikuuleminen on suoritettu hakijan toimesta.
Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Aloitustilvan perustelut on hyväksyttävät ja lupa on myös tältä osin myönnettävissä.

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:

Ennen aloituskokousta laadittava rakennusjättesuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
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 katselmuks:

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

Muut ehdot:

Hakijan on asetettava $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 205\text{brm}^2 = 8610$ euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Hormin läpiviennistä tulee piirtää tarkat toteutussuunnitelmat rakennesuunnittelijan toimesta ennen rakentamisen aloittamista. Hormin pinta tulee olla tarkastettavissa.

Kaikki vastuulliset erityissuunnittelijat tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa Lupapisteen kautta ennen aloituskokousta.

Esitetty rakentaminen vaikuttaa oleellisesti katunäkymään mm. puistomaisen näkymän häviämisen myötä. Jotta muutos tulee huomioitua mahdollisuuksien mukaan rakentamisessa, tulee tienviereiselle alueelle istuttaa korvaavia puistutuksia kaadettavien puiden tilalle.

Tontilla on järjestettävä värikatselmus arkkitehdin toimesta riittävän ajoissa ennen kyseisen työn toteutusta, rakennusvalvonnalle on varattava mahdollisuus osallistua katselmukseen. Lopulliset julkisivuvärit hyväksytään värikatselmuksessa.

Tontinrajan läheisyyteen on rakennettava riittävä painanne, josta hulevedet ohjautuvat hallitusti aiheuttamatta haittaa naapurikiinteistölle.

Kuntatekniikan ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnittelijan toimesta, dokumentti asiasta tulee esittää pyydettyä aloituskokouksessa.

Lasirakenteiden tulee täyttää Ympäristöministeriön asetuksen mukaiset vaatimukset, pääsuunnittelijan tulee varmistaa asia ennen käyttöönottokatselmusta.

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 on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä työmaasuunnitelma työmaan järjestelyistä. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä kosteudenhallintaselvitys ja -suunnitelma.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rakennusluvan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kun ne ovat rakennuksen kohdalla tai kaato on välttämätöntä rakennusluvan toteuttamiselle. Puiden kaadosta on otettava yhteyttä Kauniaisten kaupungin kuntatekniikkaan.
Puiden suojaus, niin tontilla, kuin tontin ulkopuolella, tulee ottaa huomioon koko rakennustyön aikana.

Vastaavan työnjohtajan tai rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tilata rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksiköstä ennen rakentamisen aloittamista.

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 kortin A1-701 mukaisesti.
Tarkastuslomakemallina tulee käyttää esim. Rakennusteollisuuden laatimaa lomakemallia.
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.

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttöönottokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyyn käyttöönottokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä tarvittaessa käyttöönottokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksen mukaisuus allekirjoituksellaan.

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 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
Radanrakentajantie 5	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00520 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 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 (prosessiosoitte). 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 (260 euroa 1.1.2019 alkaen (asetus 1383/2018)).

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 31.3.2021

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen:

Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

25.3.2021



Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta