

Rakennusvaliokunta

Rakennuslupa 2021-47
Päätöspäivämäärä 26.05.2021
Pykälä:25

Rakennuspaikka

235-5-135-3
Pinta-ala 965.0

Bredantie 77
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoikeus	400.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	50.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	0.0 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 omakotitalon rakentamiselle ja kahden maalämpökaivon poraamiselle suunnitelmien mukaisesti.

Lisäksi haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennuksen kerrosala on 426 kem2 (250mm seinäpaksuuden mukaan laskettuna).

Lisäksi haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta, jotta työt pystytään käynnistämään ennen talvea.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	446.0	446.0	1696.0

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Maanmittaus	03.05.2021	Puoltava
Hulevedet	07.05.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus 1.krs
Pohjapiirustus 2.krs
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta
Energiaselvitys
Perustamistapalausunto
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennuspaikan pintavesien käsittelystä
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Naapurin huomatus
Naapurikuulemiset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hankkeessa ei ole toimitettu äänitekniistä selvitystä. Tontti sijaitsee rata-alueen läheisyydessä. Äänitekniinen selvitys toimitetaan rakennusvalvonnalle ennen rakennusvaliokunnan kokousta.

Rakennus ylittää rakennusalueen rajan sisääntulokatoksen osalta.

Ylitys on hyväksyttävissä, koska tontin pintamuodosta johtuen, rakennuksen siirtäminen aiheuttaisi tarpeen rakennuksen nostamiseen.

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

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
käsittely (12.1.2021):

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa oleva ympäristö ja siinä olevat rakennukset, etenkin katujulkisivun osalta.

Jatkosuunnittelussa tulee esittää väritetty katujulkisivuyhdistelmä, jossa näkyy naapurirakennukset sekä mahdolliset aidat.

Tontilla olevan vaahteran tulee esittää suunnitelmissa ja se tulee ottaa huomioon suunnittelussa, niin että sen elinolosuhteet pystytään turvaamaan. Vähäistä ylitystä katoksen osalta ei puolleta, jos sen rakentaminen heikentää vaahteran olemassa-olon edellytyksiä.

käsittely (9.3.2021):

Rakennusta pidettiin suhteellisen massiivisena.

Julkisivujen jäsentelyä esim. väriyksen ja materiaalien osalta tulisi vielä tutkia niin, että varsinkin idän suunnalta rakennus ei muodostaisi suhteettoman isoa rakennusmassaa.

käsittely (13.4.2021)

Julkisivun rappauspinnan ja laatoituksen tarkemmat värit tulee käsitellä vielä työmaalla pidettävässä värikatselmuksessa ennen toteutusta.

Muilta osin suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.

Naapurikuuleminen on suoritettu hakijan toimesta.

Naapuri on esittänyt huomautuksen koskien räjäytystöitä.

Kyseisellä huomautuksella ei ole vaikutusta luvan myöntämiseen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakennusluvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyin ehdoin.

Lisäksi rakennusvaliokunta myöntää haetun aloittamisoikeuden perustustöiden osalta.

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 katselmuksat:

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

Muut ehdot:

Hakijan on asetettava 42€/brm² x 446 brm² = 18 732 euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuusdokumentti on toimitettava rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Äänitekniikan selvitys on otettava huomioon toteutuksessa siten, että rakenteet tulee päivittää vastaamaan ympäristöministeriön asetusten vaatimuksia.

Julkisivun rappauspinnan ja laatoituksen tarkemmat värit tulee käsitellä työmaalla pidettävässä värikatselmuksessa.

Katselmus tulee tilata rakennusvalvonnasta hyvissä ajoin ennen julkisivupinnan toteuttamista.

Kaikki vastuulliset erityissuunnittelijat tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa Lupapisteeseen kautta ennen aloituskokousta.

Sisääntulokatos ei saa ylittää rakennusruudun max. 1200mm ja kevyenliikenteenväylät tulee rakentaa istutettavalle tontinosalle nurmikivestä.

Katoksen rakenteet eivät saa vaikuttaa tontin tienpuoleisella alueella sijaitsevan puun säilymisen edellytyksiin.

Kyseinen puu tulee suojata huolellisesti rakentamisen aikana ja istutettavalle tontin osalle tulee istuttaa puustutuksia puistomaisen katunäkymän säilyttämiseksi.

Lopullinen pihasuunnitelma on esitettävä rakennusvalvonnassa ennen sen toteuttamista.

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 tarvittaessa aloituskokouksessa.

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

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.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma.

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 rakennus-

työmaalla 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 pyydettyä 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 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 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, joulukuun 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) mitkä 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 (260 euroa 1.1.2019 alkaen (asetus 1383/2018)).

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 2.6.2021

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen:

Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

27.5.2021


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta