
Rakennuslupa 2022-36

Rakennuspaikka

235-8-992-2
Pinta-ala 3042.0

Stockmannintie 8
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AP-10 Asuinpienalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	600.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	443.0 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 rakentaa 1-kerroksinen paritalo, 2-kerroksinen erillispientalo ja erillinen autokatos. Lisäksi haetaan lupaa porata 3 kpl:tta maalämpökaivoa.

Olemassa olevalle omakotitalolle on myönnetty erillinen purkulupa.

Purun yhteydessä kaavanmukainen rakennusoikeus vapautuu kokonaisuudessaan. Paritalon kerrosala on 388 kem2 ja 250 mm:n seinäpaksuuden mukainen kerrosala 373 kem2.

Kaksikerroksisen erillispientalon kerrosala on 242 kem2 ja 250mm:n seinäpaksuuden mukainen kerrosala 227 kem2.

Erillisen autokatoksen kokonaisala on 37 m2.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	425.0	388.0	1499.0
2	282.0	242.0	969.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaavoittaja

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus 1
Julkisivupiirustus 2
Katujulkisivupiirustus
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Energiaselvitys RAK1
Energiaselvitys RAK2
Hankeselvitys
Naapurin kuuleminen
naapurihuomautus
Pohjatutkimus
Hsyn liitoskohtalausunto
Puustokatselmusmuistio
Valokuvaliite
KKTK pöytäkirjaote
Rasitustodistus
Alustava hulevesisuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke poikkeaa kaavasta autokatoksen sijoittelun osalta.

Asunnon A autokatos on sijoitettu erilleen asuinrakennuksesta, autokatos sijoittuu kuitenkin kaavanmukaiselle rakennusosalalle.

Esitettyä poikkeamaa on perusteltu seuraavasti:

Kyseinen sijoittelu mahdollistaa tarkoituksenmukaisen ja toimivan kattomuodon niin teknisesti kuin kaupunkikuvallisestikin.

Rakennus tulkittaisiin kaavanmukaiseksi, jos autokatoksen ja asuinrakennuksen välille rakennettaisiin katos. Katosta ei ole nähty kyseisessä paikassa tarkoituksenmukaiseksi.

Kaavoittaja ei ole nähnyt estettä poikkeamalle.

Edellä esitetystä johtuen, voidaan katsoa, että kyseinen poikkeama on vähäinen (MRL 175§), erityiset syyt hyväksyttäviä ja se on myös rakennusvaliokunnan hyväksyttävissä.

Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

Muilta osin hanke on kaavanmukainen.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapuri on huomauttanut hankkeesta, rakennusten ja tieyhteyden sijoittelun, puiden kaadon ja häiriövalon osalta.

Naapurihuomautus kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina.

Suunnittelija on antanut vastineen naapurihuomautukseen.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
Suunnittelijan tulisi laatia hankkeesta katujulkisivu, jossa naapurirakennusten massat ja korkeusasemat näkyvät suhteessa suunniteltuun rakennukseen. Näin varmistutaan rakennusmassan ja sen korkeusaseman ympäristöön sopivuus. Muilta osin suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.

Hankkeesta on laadittu katujulkisivu kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti. Kyseisen julkisivun perusteella voidaan todeta hankkeen ympäristöön sopivuus myös korkeusasemansa osalta.

Kiinteistöjen 8-992-2 ja 8-992-1 välille on määrätty rasite (v.1987 rakennuslautakunnan toimesta). Rasitteen perusteella tontti 2 voi johtaa hulevesiä rakennettua putkea pitkin tontin 1 kautta Bembörentiellä sijaitsevaan hulevesiverkostoon. Nyt hakija esittää, että osa tontilla syntyvistä hulevesistä ohjataan kyseisen putken kautta Bembörentiellä sijaitsevaan hulevesiverkostoon. Osa hulevesistä on esitetty ohjattavan Stocmannintien avo-ojaan ja osa imeytettävän tontilla.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Kosteudenhallintasuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
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 katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä kosteudenhallintaselvitys ja suunnitelma.

Istutettavalta tontinosalta on esitetty kaadettavaksi puita. Kyseiselle tienpuoleiselle alueelle tulee istuttaa korvaavia puuistutuksia, vähintään 3 kpl. Istutettavat puut tulee olla suurikokoisiksi kasvavia puita, kuten esim. mänty, kuusi, tammi, vaahtera, lehmus. Istutettavien lehtipuiden suositeltava rungonympäryys on 14-20 cm, kuitenkin vähintään 8-10 cm. Istutettavien havupuiden kokoluokka tulee olla vähintään 125-150 cm.

Istutussuunnitelma tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvonnalla ennen aloituskokousta.

Naapurinpuoleiselle rajalle esitetty pensasistutus tulee olla lajiltaan ikivihreä ajovalojen häiriövalon estämiseksi myös talviaikaan.

Kiinteistöjen 8-992-2 ja 8-992-1 välille on määrätty rasite (v.1987 rakennuslautakunnan toimesta). Rasitteen perusteella tontti 2 voi johtaa hulevesiä rakennetun putkea pitkin tontin 1 kautta Bembörentiellä sijaitsevaan hulevesiverkostoon.

Nyt hakija esittää, että osa tontilla syntyvistä hulevesistä ohjataan kyseisen putken kautta Bembörentiellä sijaitsevaan hulevesiverkostoon.

Osa hulevesistä on esitetty ohjattavan Stocmannintien avo-ojaan ja osa imeytettävän tontilla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee varmistaa, että olemassa oleva naapuritontin kautta kulkeva hulevesiputki on toimiva, kuvaamalla se ja tekemällä tarvittavat puhdistus - korjaustoimenpiteet, naapurialuetta tarpeettomasti haittaamatta.

Hulevesien määrä kyseisessä järjestelmässä ei saa kasvaa nykyisestä. Lisääntyvä hulevesimäärä tulee hoitaa, joko imeyttämällä tai johtamalla Stocmannintien puoleiseen avo-ojaan.

Kuntatekniikasta ei ole saatu lausuntoa hulevesien johtamisesta kunnan järjestelmään.

Kuntatekniikalle varataan mahdollisuus antaa lausuntonsa ennen aloituskokousta, jossa kyseisen lausunnon ehdot voidaan antaa rakennushankkeeseen ryhtyvälle määräyksinä.

Hulevesien johtamisesta kunnan hulevesijärjestelmään, tulee saada puoltava lausunto kunnan hule-

vesistä vastaavalta viranomaiselta.

Puiden säilyttämisen edellytykset tulee taata rakentamisen aikana riittävällä suojaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Tarkemmassa hulevesisuunnittelussa tulee huolehtia, ettei hulevesiä ohjaudu naapurin puolelle.

Kuntatekniikan antama lausunto tieliittymästä ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Tontin pintamateriaaleina tulee käyttää mahdollisuuksien mukaan hyvin vettä läpäiseviä materiaaleja.

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

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

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksset.

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 laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, joka on pyydetäessä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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 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 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 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>.

Hallintovalitusajan 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 valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulun- 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 (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: 28.6.2022

Pöytäkirjan ote: lähetetty tiedoksi postitse
 luovutettu asianosaiselle
 siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa 22.6.2022
Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta