
Rakennuslupa 2022-47

Rakennuspaikka

235-7-92-15
Pinta-ala 7539.0

Pohjoinen Suotie 3
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO/s- 1 Erillispientalojen korttelialue. Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Kaavanmukainen rakennusoikeus	740.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	90.0 k-m ² + 740.0
Kerrosalat:	
Rakennettu	370.0 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 kaksikerroksinen asuinpienitalo ja talousrakennus.
Lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivon poraamiselle.

Kaavassa kyseiselle rakennuspaikalle on annettu rakennusoikeutta 250 kem² ja lisäksi erilliselle talousrakennuksen rakennusalalle on annettu rakennusoikeutta 20 kem².

Rakentaminen tapahtuu kokonaisuudessaan asuinrakentamiselle varatulla rakennusalalla.

Suunnitellun asuinrakennuksen kerrosala (todellisen seinäpaksuuden mukaan laskettuna) on 181 kem² ja 250mm:n seinäpaksuuden mukaan laskettuna 164 kem².

Suunnitellun talousrakennuksen kerrosala (todellisen seinäpaksuuden mukaan laskettuna) on 70 kem² ja 250 mm:n seinäpaksuuden mukaan laskettuna 60 kem².

Tontilla on olemassa oleva vanha suojeltu rakennus, jonka rakennusrekisterin mukainen kerrosala on 370 kem². Kyseiselle rakennuspaikalle on kaavassa annettu rakennusoikeutta 400 kem². Kyseisen vanhan olemassa olevan rakennuksen piha-
piirissä on kaksi talousrakennusta, joille on kaavassa annettu rakennusoikeutta 90 kem² ja 70 kem².

Lisäksi tontilla on, osin s-1 alueella, olemassa oleva autotalli, jolle kaavassa ei ole annettu rakennusoikeutta.

Kyseisten rakennusten tietoja ei ole viety rekisteriin. Rekisteritiedot tullaan päivittämään viranomaisen toimesta.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	230.0	181.0	857.0
2	70.0	70.0	225.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Ympäristöpäällikkö	04.07.2022	Mahdollistava
Maanomistaja, kaavoittaja	21.06.2022	Mahdollistava
Hulevesiasiat, kuntatekniikkapäällikkö	27.06.2022	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus
Pohjapiirustus
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Energiaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Naapurin suostumukset
Naapurin kuuleminen
Naapurin huomautus
Perustamistapalausunto
Aluejulkisivu
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Hsy:n liitoskohtalausunto
Kosteudenhallintaselvitys
Puustokatselmuskartta
Puustokatselmusmuistio

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hankkeen kaavanmukaisuus:

Päärakennus ylittää rakennusalueen rajan yhdellä metrillä s-1 alueen suuntaan, rakennus ei kuitenkaan ulotu s-1 alueelle.

Talusrakennus, jossa sijaitsevat autotalli ja sauna, ylittää rakennusalueen rajan, mutta se on sijoitettu pääosin rakennusalueelle.

Perusteluja poikkeamille:

Talousrakennuksen sijoittaminen sille erikseen varatulle rakennusalalle, merkitsisi vanhan suuren tammen kaatamista.

Rakennuspaikan pohjoispuolella on 3 vanhaa kuusta, jotka on nähty tärkeäksi säilyttää, rakennukset on sijoitettu siten, että tämä on mahdollista.

Rakennusten sijoittelua on ohjannut myös pyrkimys minimoida maastoleikkauksia.

Erietyiset syyt lähtevät tontin haastavasta muodosta ja siinä olevasta puustosta.

Suunnittelussa on rakennusmassa saatu hyvin istumaan olemassa olevaan maastoon.

Kaavoittaja on puoltanut esitettyjä kaavapoikkeamia ehdolla, että ympäristötoimi hyväksyy rakennusruudun ylityksen.

ELY ja ympäristötoimi on antanut lausunnon mikä mahdollistaa suunnitellun rakentamisen.

ELY on lausunnossaan todennut mm. seuraavaa:

Asemakaavassa s-1 alueeksi rajatulta kapealta alueelta voidaan kaataa rakentamisen vaikutusalueella olevia yksittäisiä puita ilman Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisesta poikkeamislupaa, kunhan rakentamisen yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että liito-oravan liikkumisen mahdollistama latvusyhteys säilyy asemakaavassa osoitetulla s-1 alueella jäljelle jäävien puiden kautta. Esitetyillä toimenpiteillä ei arvioida olevan tontilla sijaitsevan tunnetun lisääntymis- tai levähdyspaikan ekologista toiminnallisuutta heikentävää vaikutusta.

20.5.2022 päivätyssä Kauniaisten kaupungin katselmusmuistiossa numeroidut puut 6 ja 7 tulee pyrkiä suojaamaan rakentamisen aikana ja säilyttämään.

Hakija on esittänyt suunnitelmissaan, että katselmusmuistiossa numeroidut puut 6 ja 7 tullaan säilyttämään. Voidaan katsoa, että ELY:n edellyttämä liito-oravien latvusyhteys myös kyseisessä kohdassa säilyy.

Vaikka yksi vanha talousrakennus ei sijoitu rakennusruutuun, ei sen purkua ole nähty tarpeelliseksi, koska tontin yhteenlasketut rakennusoikeudet eivät ylitä kaavan antamaa yhteenlaskettua rakennusoikeutta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Päärakennus tulee siirtää pois (s-1) suojelualueelta.

Kaikki kaavapoikkeamat tulee käsitellä erikseen siten, että niille esitetään erityiset syyt. Kaavapoikkeamiin tulee saada puolto kaavoittajalta ja hyväksyntä naapureilta. Vihertävää julkisivuvaritystä pidettiin hyvänä.

Hakija on siirtänyt päärakennuksen pois s-1 alueelta kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyn jälkeen.

Naapurikuuleminen on suoritettu hakijan toimesta.

Naapuri on esittänyt huomautuksen hankkeen kaavanmukaisuudesta länteen.

Naapuri esittänyt kuulemisessa, että kaavapoikkeama kaventaa liito-oraville varattua kapeaa pesimisaluetta. Lisäksi naapuri on esittänyt, että kaavapoikkeama pienentää Aurinkorinteen asuinnoista avautuvaa maisemakuvaa, sekä kasvattaa tonttien raja- maastoon kohdistuvaa lumikuormaa talvisin, eikä se hyväksy esitettyä rakennusruudun ylitystä (naapurin huomautus kokonaisuudessaan liitemateriaalina).

Ympäristöpäällikkö on lausunnossaan viitannut ELY:n antamaan lausuntoon, jossa ELY on todennut mm. seuraavaa: "Esitetyillä toimenpiteillä ei arvioida olevan tontilla sijaitsevan tunnetun lisääntymis- tai levähdyspaikan ekologista toiminnallisuutta heikentävää vaikutusta."

Rakennuksen ja tontinvälinen suojavyöhyke on viisi metriä ja naapuritontin rakennukset sijaitsevat etäällä tontinrajasta, joten voidaan todeta, ettei rakentamisella ole sentyyppisiä vaikutuksia lumien kasaantumisen osalta, joilla olisi vaikutusta luvan myöntämiseen.

Erityiset syyt poikkeamisille on esitetty isokokoisen erityisen kookkaan ja hienon tammen säilyminen. Tammi sijoittuu tontilla siten, että sen säilyttäminen ja talousrakennuksen sijoittaminen kaavanmukaisesti rakennusruutuun ei ole mahdollista. Lisäksi suunnitelmissa on otettu huomioon kookkaat kuuset, jotka sijoittuvat pääarakennuksen eteläpuoleisella alueella.

Edellä esitetystä johtuen, voidaan katsoa, että kyseiset poikkeamat ovat vähäisiä (MRL 175§), erityiset syyt hyväksyttäviä rakennuspaikasta johtuvia ja ne ovat näin myös rakennusvaliokunnan hyväksyttävissä. Poikkeamat eivät ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

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:

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 pyydettyinä 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 pyydettävä seuraavat katselmuksat:

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

Muut ehdot:

Puustokatselmusmuistiossa ja ELY:n lausunnossa mainitut nuoret kuuset (6 ja 7) tulee suojata huolellisesti rakentamisen aikana.

Jos kuitenkin suojaustoimenpiteistä huolimatta näyttää siltä, että puut tulevat kärsimään rakentamisen johdosta, tulee rakentamisen yhteydessä istuttaa kyseiselle alueelle korvaavat puut.

Kaavoittajan, ympäristöpäällikön, HSY:n ja kuntatekniikan lausunnot on otettava huomioon rakennushankkeen toteutuksessa.

Ennen rakentamisen aloittamista on Lupapisteeseen talletettava alustava selvitys rakennusjätteiden käsittelystä.

Julkisivun värimallit on hyväksyttävä rakennusviranomaisella hyvissä ajoin ennen julkisivujen toteuttamista, rakennuspaikalla pidettävässä katselmuksessa.

Kaikissa asuinhuoneissa on oltava avattava tuuletusikkuna, ellei tilasta ole käyntiä parvekkeelle.

Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia että mm. top-ten korttien

-sisäportaat 117d 02 E

-lasirakenteet 117d 03E

-lasikaiteet 117d 04 A

-lumiesteet 117 06 A

mukaiset tulkinnat toteutuvat.

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

Tarkemmassa hulevesisuunnittelussa tulee huolehtia, ettei hulevesiä ohjautu naapurin puolelle.

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>.

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, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, 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: 5.10.2022

Pöytäkirjan ote: lähetetty tiedoksi postitse
 luovutettu asianosaiselle
 siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa 29.9.2022
Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta