

Rakennuslupa 2022-83

Rakennuspaikka

235-8-101-16
Pinta-ala 5203.0

Kylpyläntie 7-9
02700 KAUNIAINEN

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AO Enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialue

Kaavanmukainen rakennusoikeus
Lisärakennusoikeus

800.0 k-m²

0.0 k-m²

Kerrosalat:

Rakennettu

180.0 k-m²

Vertailu

0.0 k-m²

(US250 mm)

Vireillä

0.0 k-m²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Haetaan lupaa yksiasuntoisen pientalon rakentamiselle ja maalämpökaivon poraamiselle.

Tontilla olevan asuinrakennuksen ja autotallin purkamiselle on myönnetty erillinen purkamislupa.

Uusi rakennus

Luvan rakennus

1

Kokonaisala

374.0

Kerrosala

220.0

Tilavuus

1100.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros

Pohjapiirustus

Päätöspäivämäärä 28.09.2022 § 48

Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Aluejulkisivut
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Energiaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Naapurin kuuleminen
Naapurin huomautukset
Perustamistapalausunto
Hsy:n liitoskohtalausunto
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hankkeen kaavanmukaisuus:

Rakennuksen kyljessä sijaitseva kellarinporras ulottuu n.900 mm rakennusruudun ulkopuolelle.

Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestyksen §7 kohdan 2) mukaisesti tontin rakennusruudun voi ylittää mm. portaiden osalta enintään 1200 mm.

Ylitys on rakennusjärjestyksen mukainen ja se on hyväksyttävissä.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Rakennuksen korkeusasemaa tulisi laskea siten, että se sopeutuu jo olemassa olevien ja rakenteilla olevien korkeusasemien mukaisesti ympäristöön.

Säilytettävät ja kaadettavat puut tulee esittää asemapiirustuksessa.

Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää rakennuspaikalla.

Muilta osin hanketta puollettiin esitetyn mukaisesti.

Rakennuksen korkeusasemaa on laskettu 200 mm kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyn ja naapurikuulemisen jälkeen.

Naapurikuuleminen on suoritettu hakijan toimesta.

Naapurit ovat esittäneet huomautuksensa mm. koskien hulevesiä ja maanpinnan korkeuksia.

Huomautukset on otettu huomioon päätöksenteossa ja ne ovat luvan liitemateriaalina.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Päätöspäivämäärä 28.09.2022 § 48

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

Muut ehdot:

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

Rakennusjätteiden käsittelyilmoitus toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.

Lopullinen hulevesisuunnitelma toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta ja vastuullisen hulevesisuunnittelijan tulee varautua esittelemään suunnitelma rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa.

Hulevesisuunnitelman tulee perustua todellisiin ja ennustettaviin sademääriin ja kyseisen rakennuspaikan maaperän imeytymiskykyyn.

Kaikki pintamateriaalit tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevinä. Hulevesien imeytymisestä ei saa aiheutua haittaa rakennuksille eikä naapurikiinteistöille.

Hulevedet mitä ei pystytä varmuudella imeyttämään

Päätöspäivämäärä 28.09.2022 § 48

tontilla, haittaa aiheuttamatta, tulee ohjata kunnan hulevesiviemäriverkostoon.

Aloituskokouksessa tulee esittää alustava suunnitelma miten pohjavedenhallinta otetaan huomioon kellarin rakentamisessa. Vastuullinen pohjarakennesuunnittelija tulee olla mukana aloituskokouksessa.

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

Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia että mm. top-ten korttien

-sisäportaot 117d 02 E

-lasirakenteet 117d 03E

-lasikaiteet 117d 04 A

-lumiesteet 117 06 A

mukaiset tulkinnat toteutuvat.

Tontinrajalle rakennettavan aidan ja tukimuurin tulee rakentaa kokonaisuudessaan oman tontin puolella.

Rakenteiden huoltaminen tulee olla mahdollista myös omalta tontin puolelta.

Tukimuurin pintamateriaali tulee olla viimeistelty myös naapuritontin puolelta.

Kyseiset rakenteet tulee olla rakennusjärjestyksen mukaisesti ilman lupaa toteutettavissa myös korkeutensa puolesta.

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

Kuntatekniikan ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

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 viranomaiskatselmukset.

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, pohjarakennesuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Päätöspäivämäärä 28.09.2022 § 48

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 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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Lisätietoja tästä päätöksestä antaa johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg sirkka.lamberg@kauniainen.fi

Päätöspäivämäärä 28.09.2022 § 48

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 valitusajaksi. 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 (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

Asianosainen: Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa 29.9.2022

Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta