
Rakennuslupa 2022-49

Rakennuspaikka

235-3-380-8
Pinta-ala 2211.0

Dosentintie 12
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoikeus	700.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	198.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Uuden asuinrakennuksen rakentaminen ja vanhan talousrakennuksen siirtäminen.

Lisäksi haetaan lupaa jätekatoksen rakentamiselle ja maalämpökaivon poraamiseen.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	320.0	258.0	1005.0
2	20.0	20.0	50.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus kellati ja 1. kerros
Leikkaus A-A ja B-B
Julkisivupiirustus

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Perustamistapalausunto
Naapurin kuuleminen
Naapurin huomautus
Alustava hulevesisuunnitelma
Hsy:n liitoskohtalausunto
Puustokatselmusmuistio
Energiaselviytyt

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Tontilla on voimassa asemakaava, joka sallii paritalon rakentamisen. Kaava ja voimassa oleva poikkeamispäätös sallivat tontille rakennettavan ainoastaan kaksi asuinrakennusta, eli olemassa olevat kaksi talousrakennusta eivät ole kaavanmukaisia.

Talusrakennukset on tarkoitus säilyttää, toinen on esitetty siirrettävän kulku-yhteystieltä asemapiirustuksen mukaiseen paikkaan.

Talusrakennukset ovat vanhaa rakennuskantaa ja ympäristön kannalta niiden säilyttäminen on perusteltu vanhan arvokkaan rakennetun ympäristön säilymisellä ja hiilineutraalitavoitteiden toteutumisella.

Vanhat talusrakennukset eivät ole rakennusrekisterissä, joten siirto käsitellään kuten uuden rakentaminen, jotta rakennus saadaan rekisteritietoihin.

Tontin kaavanmukaista rakennusoikeutta ei ylitetä.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Suunnitelmat ovat kehittyneet positiiviseen suuntaan.

Julkisivujen lopullinen värisävy tulee arvioida paikan päällä pidettävässä katselmuksessa.

Naapurikuuleminen on suoritettu viranomaisen toimesta.

Naapurilla on ollut huomauttamista mm. koskien jätehuoltoa.

Naapurihuomautukset liitemateriaalina.

Hakija on esittänyt olemassa olevaa jäteaitausta isomman jätekatoksen rakentamista vanhan jäteaitauksen kohdalle. Jätesuojan rakentaminen ei vaikuta naapurikiinteistön oikeuksiin eikä käyttöön.

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 viemäri-laitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Työmaasuunnitelma
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydettyäessä 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
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa

Muut ehdot:

Jätekatoksen kattovedet tulee ohjata putkistoa pitkin olemassa olevaan hulevesiverkostoon.
Kuntatekniikalta tulee saada hyväksyntä hulevesien ohjaamisesta tienvarsiojaan ennen aloituskokouksen pitämistä.

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

Maalämpökaivon mitoitus tulee esittää ennen aloituskokousta. Mitoitus tulee noudattaa yleisiä etäisyys-suosituksia, jos suosituksista poiketaan asiassa on saatava rakennusvalvonnan puolto.
Ennen mitoituksen esittämistä tulee hakijan toimittaa Lupapisteeseen Espoon johtotietojaostosta tilattava karttaote missä näkyy kiinteistöllä olevat johdot. Kiinteistön omistajat vastaavat siitä, ettei kiinteistöllä olevat johdot vaurioidu rakennustyön johdosta.

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.

Istutettavalle tontinosalla ei saa kaataa muita puita kuin mitkä on välttämätöntä kaataa rakentamisen toteuttamiseksi. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia puita. Istutettavat puut tulee olla suurikokoisiksi kasvavia puita kuten mänty, kuusi, tammi, vaahtera tai lehmus. Mahdollisten istutettavien lehtipuiden suositeltava rungonympäryys on 14-20 cm, kuitenkin vähintään 8-10cm. Mahdollisten istutettavien havupuiden kokoluokka tulee olla vähintään 125-150 cm. Alueelle tyypillistä puustoa tulisi suosia istutuksissa.

Suunnitelmissa on esitetty, että vanha talousrakennus siirretään tontin sisäisen tien kohdalta. Siirto on perusteltua ja hyväksyttävää kun siirto onnistuu siten, ettei tosiasiallisesti rakennusta jouduta rakentamaan uudestaan uusista rakennusosista. Erityiset syyt poikkeamalle löytyy vanhan ympäristön säilyttämisestä ja hiilineutraalitavoitteiden toteutumisesta.

Vanha siirrettävä talousrakennus tulee mitoittaa paikalleen siten, että se sijoittuu kaavan mukaiseen rakennusruutuun ja on kaikilta osin kaavan ja määräysten mukainen. Siirron yhteydessä rakennuksen ulkonäköä ei saa muuttaa.

Hankkeelle ei ole nimetty erityissuunnittelijoita. Eri-tyyppisuunnittelijoiden hyväksyntä on käytävä läpi ennen aloituskokousta. Pääsuunnittelija vastaa rakennuksen suunnittelun kokonaisuudesta ja siitä että rakennus on toteutettavissa kuten suunniteltu.

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

Tarkemmassa hulevesisuunnittelussa tulee huolehtia, ettei hulevesiä ohjaudu naapurin puolelle. Kuntatekniikan 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 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 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 pyydettyä 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 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 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 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, 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: 2.11.2022

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen: Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

27.10.2022


Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta