

Rakennuslupa 2024-41

Rakennuspaikka

235-6-810-2
Pinta-ala 1349.0

Alppikuja 4
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO-8
Kaavanmukainen rakennusoikeus	200.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	165.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan 2-kerroksinen kellarillinen omakotitalo ja kytketty autokatos/-talli.
Porataan maalämpökaivo.
Puretaan vanha omakotitalo ja talousrakennus.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	347.0	215.0	1200.0

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
3	132.0	132.0	495.0
4	33.0	33.0	100.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Lausunnot

Kuntatekniikka-hulevesi

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus
Pohjapiirustus
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Energiaselvitys
Rakennusoikeuslaskelma
Perustamistapalausunto
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta
Puustokatselmuksen pöytäkirja
Puustokatselmuksen karttaliite
Kuupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote
Naapurin kuuleminen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke on kaavanmukainen.

Invakäynti sisäänkäynnille toteutetaan nostinvarauksena.
Pientalohankkeissa esteettömyysvaatimuksen täytyminen on hyväksytty siten, että ulko-ovelle toteutettava esteettömyys esitetään jälkeinpäin tarvittaessa toteutettavalla järjestelyllä.

Rakennuksen kerrosala 250 mm:n ulkoseinäpaksuuden mukaan laskettuna on 200 m²

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.
Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
Rakennuksen korkeusasema vaikuttaa korkealta, rakennusta tulisi lähtökohtaisesti laskea ja korkeusasema tulee vielä varmistaa ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista, kun vanha rakennus on purettu ja kaivuutyöt on suoritettu.

Rakennusta on laskettu 20 cm kaupunkikuvatoimikuntakäsittelyn jälkeen.

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:

Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma

Piha- ja istutussuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Johtokartat
Kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Työmaasuunnitelma
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydettyä yllä olevat suunnitel-
mansa rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta ja huolehdittava siitä, että
kaikista esitetyistä suunnitelmista on toimitettu vastaava versio rakennusval-
vontaan 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

Hulevesisuunnitelman tulee laatia pätevä suunnittelija, pohjarakennesuunnittelijan ja pohjatutkimuksessa annettujen lähtötietojen avulla, perustuen sademääräennusteisiin. Suunnittelussa tulee varmistaa ettei hulevesiä ohjaudu naapuritontin puolelle riittävin maanpinnankallistuksin ja rajan lähelle sijoittuvin viemärijärjestelmin. Hulevedet tulee imeyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan, mutta vähintään imeytysjärjestelmän ylivuotovedet on ohjattava kuntatekniikan hyväksymään paikkaan.

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

Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia, että myös portaat, lasirakenteet ja lasikaiteet sekä kattoturvatuotteet toteutetaan määräysten ja Topten korttitulkintojen mukaisesti.

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittävällä suo-
jaustoimenpiteillä. Puut on suojattava kuntatekniikan antaman ja nettisivuilla olevan
ohjeistuksen mukaisesti.

Puustokatselmusmuistio tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä. Ra-
kennusluvan yhteydessä annetaan lupa kaataa vain ne puut mitkä on välttämätöntä
rakennusluvan toteutuksen kannalta.

HSY:n lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

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

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä pää-
suunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastukses-

sa. Rakennusvalvonnalle tulee varata mahdollisuus osallistua tarkastukseen.

Ennen aloituskokouksen pitämistä tulee Lupapisteeseen toimittaa kosteudenhallintaselvitys.

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.

Jos rakennustyöt vaativat tontin ulkopuolisten alueiden käyttöä, tulee kyseisten alueiden omistajan kanssa sovittava niiden käytöstä.

Esim. Kauniaisten kaupungin (tie ja puisto) alueiden käyttö vaatii sijoituslupaa. Sijoituslupaa tulee hakea erikseen Lupapiste järjestelmän kautta. Kyseisessä luvassa sovitaan mm. liikennejärjestelyistä.

Tietoa sijoituslupakäytännöistä nettisivuilla:

<https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunki-rakentaa/sijoitus-kaivuu-ja-tilapaiset-liikennejarjestelyluvat/>

Ennen aloituskokousta on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, joka on pyydettyä esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Mm. maalämpökaivojen poraamisessa ja työmaavesien osalta tulee noudattaa ympäristöviranomaisen antamaa ohjeistusta, ohjeistus löytyy kaupungin nettisivuilta: <https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/maarayksia-ohjeita-ja-lomakkeita/>

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.

Sovelletut oikeusohjeet

Voimassa olevia rakentamista sääteleviä määräyksiä ja asetuksia.
Maankäyttö- ja rakennuslaki ja asetus.
Sekä erilliset asetukset.

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 §).

Vallitusviranomainen

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) millä 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 (270 euroa 1.1.2022 alkaen (asetus 1122/2021)).

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 12.2.2025

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa

6.2.2025

Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta