

Rakennuslupa 2025-4

Rakennuspaikka

235-5-57-28
Pinta-ala 2503.0

Bredantie 55
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoikeus	700.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	442.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Asuinrakennus

Kaksikerroksista kellarillista ja harjakattoista asuinrakennusta laajennetaan yksikerroksisella pulpettikattoisella osuudella.

Alkuperäisestä rakennuksesta puretaan aikaisemmin toteutettu laajennusosuus, sisäänkäyntikuisti sekä kattorakenteet. Rakennuksen vesikattoa nostetaan, rakennuksen sisätiloihin ja julkisivuihin tehdään muutoksia ja rakennuksen julkisivuun lisätään lasitetut kuistit.

Laajennuksen ja alkuperäisen rakennuksen väliin rakennetaan uusi sisäänkäynti, jonka alle sijoittuu tekninen tila.

Pihamaalle rakennetaan lisäksi erillinen yhden auton autokatos eristämättömällä 6 m² varastotilalla.

Lämmitysjärjestelmää varten porataan maalämpökaivo.

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustukset
Autokatospiirustukset
Julkisivujen väriyssuunnitelma:
Katujulkisivupiirustus

Perustamistapalausunto
Puustokatselmus
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Hsy:n liitoskohtalausunto
Naapurin suostumus: Naapurin suostumus Bredantie 57
Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys
Energiaselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Valokuvat olevasta rakennuksesta
Naapureiden kuulemiset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke poikkeaa kaavasta autokatoksen sijoittelun osalta. Asemakaavamääräysten mukaan rakennukset tulee sijoittaa vähintään 6 m:n päähän naapuritontin rajasta. Hankkeessa poiketaan asemakaavamääräyksestä sijoittamalla autokatos 2 m:n päähän naapuritontin rajasta. Kaupungin rakennusjärjestyksen 21§ mukaan kiinteistölle saa sijoittaa asuntokohdainen, enintään 6m²:n kokoinen rakennelma vähintään 4 m:n päähän naapuritontin rajasta. Poiketaan rakennusjärjestyksen säännöksestä sijoittamalla rakennelma autokatoksen yhteyteen ja 2 m:n päähän naapuritontin rajasta.

Poikkeamisilla mahdollistetaan tontin tarkoituksenmukainen käyttö autopihan ja pihajha-alueiden osalta.

Autokatos on palo-osastoitu siten, että sillä ei ole vaikutusta naapuritontin rakentamiseen.

Esitetyt erityiset syyt poikkeamille on hyväksyttävissä. Kyseiset poikkeamat ovat vähäisiä (MRL 175§) ja rakennuslautakunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171 ja 172.

Naapureita on kuultu asiasta ja se naapuri, jonka suuntaan poikkeama toteutuu, on antanut asiassa suostumuksen.

Naapurit eivät ole esittäneet hankkeesta huomautuksia.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa: Vanha olemassa oleva rakennus on tällä hetkellä punatiilinen. Nyt esitetään, että rakennus rapataan vaalean harmaaksi, kuten uudisosa. Kaupunkikuvatoimikunta pyytää suunnittelijaa tutkimaan muitakin värivaihtoehtoja väriytykseksi. Vanhan osan ikkuna-aukkojen viereiset tummat kentät eivät ole kyseiselle arkkitehtuurille tyypillisiä julkisivuaiheita. Kahdesta esitetystä kattomuodosta harjakattoa pidettiin parempana vaihtoehtona.

Suunnittelija on perustellut kattomuotoa ja väriä valintaa seuraavasti: Suunnitelmassa on päädytty pidättäytymään vaaleanharmaassa, lähiympäristöön soveltuvassa pääväriyksessä, mutta korosteosuuksia on täsmennetty lausunnon

mukaisesti. Laajennusosuuden katto on suunniteltu pulpettikatoksi, jolloin kattomaa-
ilman sovitus on teknillisesti toimivampi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettu-
jen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esite-
tyt suunnitelmat esitetyin ehdoin.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esi- tettävä:

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 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	Lupaan
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupaan

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen etenkin
yleisillä tiealueilla toimittaessa.

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

Toteutussuunnittelussa tulee huolehtia, että myös portaat, lasirakenteet ja lasikaiteet
sekä kattoturvaluotteet toteutetaan määräysten ja Topten korttitulkintojen mukaises-
ti.

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. Rakennusluvan yhteydessä annetaan lupa kaataa vain ne puut mitkä on välttämätöntä rakennusluvan toteutuksen kannalta.

Ennen maalämpökaivojen poraamisen aloittamista on työstä ilmoitettava Kauniaisten kaupungin ympäristötoimelle ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfeltille (anna-lena.granlund-blomfelt@kauniainen.fi). Porauksen yhteydessä syntyvät jätefraktiot (esim. murskautunut kivi, kivipöly ja runsaasti kiintoainesta sisältävä vesi) tulee käsitellä asianmukaisella tavalla. Porausvedet tulee ensisijaisesti käsitellä kiinteistöllä: kiintoaineen laskeutus konttiin ja vesien imeytys tontille.

Runsaasti kiintoaineita sisältäviä porausvesiä ei saa johtaa ojaan tai vesistöön ilman asianmukaista esikäsitelyä. Rajanaapureita on tiedotettava porausajankohdasta. Poraustöiden yhteydessä tulee noudattaa ympäristöviranomaisen antamaa ohjeistusta: <https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/maarayksia-ohjeita-ja-lomakkeita/>.

Töiden valmistumisesta on ilmoitettava Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksikölle, vastaava mittausmies Antti Satomaa (antti.satomaa@kauniainen.fi). Yksikkö suorittaa mittauksen tontilla.

Töiden valmistuttua kattava porausraportti toimitetaan maankäyttöyksikölle, (antti.satomaa@kauniainen.fi) ja Lupapistepalveluun (<https://www.lupapiste.fi>) arkistointia varten sekä Espoon kaupungin johtotietojaoksen asiakaspalveluun (joh-to.kartoitus@espoo.fi).

HSY:n lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen tulee tilata Kauniaisten maankäytöstä.

Hakijan tulee tilata sijaintikatselmuksen mittaus maankäytöstä, ennen varsinaisen sijaintikatselmuksen pitämistä.

Sijaintikatselmus katsotaan pidetyksi, kun maankäytöstä on toimitettu mittauspöytäkirja rakennusvalvontaan ja Lupapisteeseen ja rakennustarkastaja on kuitannut mahdolliset mittapoikkeamat vähäisiksi ja rakennusaikaisina muutoksina hyväksyttäviksi.

Jos rakennustarkastaja ei katso, että mittapoikkeamat ovat vähäisiä ja asiassa joudutaan antamaan määräyksiä tulee vastaavan työnjohtajan sopia sijaintikatselmuksen pitämisestä rakennustarkastajan kanssa viivytyksettä.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastuksessa. Rakennusvalvonnalle tulee varata mahdollisuus osallistua tarkastukseen.

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.

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 pyydettyäessä 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 pyydettyäessä 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

Maankäyttö ja rakennuslaki

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

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 rakennusluvun 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 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: 12.3.2025

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen: Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

6.3.2025



Merja Pürsiniäinen
Assistentti, Rakennusvalvonta