

Rakennuslupa 2025-5

Rakennuspaikka

235-5-57-17
Pinta-ala 1545.0

Mäntymäentie 22
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO
Kaavanmukainen rakennusoikeus	618.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennettu	0.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Asuinrakennus

Rakennuslupaa haetaan omakotitalolle ja maalämpökaivon poraamiselle. Rakennus on pääosin kaksikerroksinen, valubetoniharkkorunkoinen, paikalla muurattava. Rakennuksessa on kytkettynä kahden auton autokatos. Rakennuspaikka on jaettu hallinnanjakosopimuksella.

Luvan toteutuksen yhteydessä tieliittymää siirretään lähelle naapurin rajaa.

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Lausunnot

Maanmittaus	06.02.2025	Puoltava
Ympäristötoimi		Puoltava
Kuntatekniikka-hulevesi		Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus
Pohjapiirustus
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Julkisivupiirustus Katujulkisivu Mäntymäentielle
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Perustamistapalausunto
Pintavaaitus
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta

Puustokatselmus
Naapurin kuuleminen
Naapurin huomautus
Naapurin huomautus
Energiaselvitys
Pöytäkirjaote kaupunkikuvatoimikunta
Kosteudenhallintasuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke poikkeaa kaavasta siten, että Mäntymäentien puolelle, kaavassa istutettavaksi alueeksi merkitylle osalle on sijoitettu yksi vieraspaikka. Vieraspaikan ja kadun puoleisen tontinrajan väliin on jätetty 2,5 m viherkaistale, jolle on esitetty istutettavaksi puu katunäkymän vihreyttä jatkamaan. Lisäksi tienpuoleiselle alueelle istutetaan kirsikkapuu ja vaahtera.

Viherpinta-ala rakennuspaikalla on vähintään 45 %.

Vieraspaikan sijoittaminen istutettavalle tontinosalle on hyväksyttävissä esitetyin toimenpitein ja lupamääräyksissä esitetyin ehdoin. Kyseisestä asiasta on lisäehto päätösehdotuskohdassa.

Kyseinen tulkinta on kaupungin strategisten tavoitteiden mukainen ja noudattaa valmisteilla olevan rakennusjärjestyksen luonnosesitystä.

Tämä on myös tapa millä istutettava tontinosa ja koko tontin vehreys pystytään paremmin varmistamaan ja tienäkymän vehreys lisääntyy.

Kyseinen poikkeama on vähäinen (MRL 175§) ja rakennusvaliokunnan myönnettävissä.

Poikkeamat eivät ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälä 171 ja 172½

Muilta osin hanke on kaavamukainen.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Naapurit ovat esittäneet kuulemisen yhteydessä huolensa mm. tieturvallisuudesta, räjäytyksistä ja maalämpökaivon sijoittelusta, lisäksi naapurihuomautuksissa on erinäisiä huomioita, jotka rakentajan tulee ottaa huomioon, mutta jotka eivät sinänsä vaikuta luvan myöntämiseen.

Naapurihuomautukset on otettu huomioon päätöksenteossa.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Rakennuspaikan peittoalan tulee täyttää vettäläpäisevän viherpeiton osalta 45 %.

Lisäksi istutettavalle tontinosalle tulee istuttaa puita siten, että katunäkymä säilyy vehreänä sisäänajotiehen asti, kuitenkin siten että, tontilta ajo säilyy turvallisena ja näkemäalue toteutuu.

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 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
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupaan

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen etenkin yleisillä tiealueilla toimittaessa.

Istutettavalle tontinosalle edellytetyjen puiden elinolosuhteet tulee varmistaa ja mahdollisten kuolleiden puiden tilalle tulee välittömästi kyseisellä alueella istuttaa uusia puita.

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittäväillä suojaustoimenpiteillä. 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. Puiden kaadosta on lisäksi ympäristöpäällikön lausunto.

Tonttiliittymän rakentamisesta on sovittava kuntatekniikan kanssa ennen rakentamisen aloittamista.

Suunnittelussa tulee varmistaa ettei hulevesiä ohjautu naapuritontin puolelle riittävin

maanpinnankallistuksiin.

Tarkempi hulevesien imeytymismahdollisuus tulee tutkia pohjatutkimuksessa esitetyn mukaisesti, ennen hv-järjestelmän lopullista suunnittelua.

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.

Ennen maalämpökaivojen poraamisen aloittamista on työstä ilmoitettava Kauniaisten kaupungin ympäristötoimelle ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfeltille (anna-lena.granlund-blomfelt@kauniainen.fi). Porausken 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 johtotietojoaksen 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 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-liikennejarjestelyluvut/>

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten toden-tamiseksi 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.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö ja rakennuslaki.

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 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 arklouantai, 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 Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta