

Rakentamislupa 235-2026-1**Rakennuspaikka**

235-6-911-7

Rantamajantie 10

02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AP-10 Asuinpienalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	950.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²

Kerrosalat:

Rakennettu	170.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	226.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen
Haetaan lupaa laajentaa oleva rakennus paritaloksi ja maalämpökaivon
poraamiseksi.

Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt ennen luvan lainvoimaisuutta.

Laajennusosa on 1-kerroksinen rakennus, jossa on kellari, laajennusosan
rakennusoikeudellinen kerrosala on 161,5 k-m². Lisäksi rakennetaan yhdyskäytävä,
jonka rakennusoikeudellinen kerrosala on 24,5 k-m².

Laajennuksen kokonaiskerrosala on täten 186 k-m² (250mm ulkoseinänpaksuuden
mukainen). Olevan rakennuksen kerrosala on 398 k-m². Paritalon
kokonaiskerrosala on laajennuksen jälkeen 584 k-m². Tontilla on lisäksi oleva
autokatos. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 950 k-m², rakennusoikeutta jää
käyttämättä toimenpiteen jälkeen 366 k-m².

Kaava mahdollistaa yhteensä neljän asunnon rakentamisen tontille.

Laajennus/muutos:

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	101618570C	372.0	196.0	1302.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Asuinpientalon laaje, Paloluokka P3

Lausunnot

Kunnallistekninen osasto-
tieturvallisuus

Puoltava

Lisäselvitykset ja poikkeamat

Hanke poikkeaa kaavasta seuraavasti:

Rantamajankujan puolella rakennuksen räystäs ja ulkoporras ylittävät tontin sisäisen rakennusalueen rajan 1365 mm:llä. Kauniaisten rakennusjärjestys sallii rakennusalueen rajan ylityksen erityisestä syystä enintään 1500 mm osalta tietyin rakentein mm. portaan osalta (Rakennusjärjestys § 9). Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

Hakija on perustellut ylitystä seuraavasti:

Tämän rajan sallitulla ylittämällä (on alle 1500 mm) rakennus on saatu sijoitettua 8 metrin päähän olevasta rakennuksesta (paloturvallisuus).

Esitetty suunnitelma mahdollistaa Gallträskin puoleisen tontinosan säilyttämisen puustoisena ja vehreänä. Ylityksellä ei voida katsoa olevan huomattavaa haittaa ympäristölle.

Kyseinen erityinen syyn voidaan katsoa olevan hyväksyttävä ja rakennusjärjestyksen pykälän 9 mukainen.

Räystään osalta rakennusruudun ylitystä ei katsota, aiempien käytäntöjen ja Top ten tulkintojen mukaisesti ylitykseksi.

Poikkeaman voidaan katsoa olevan vähäinen ja rakentamislain pykälän 57 ja 59 mukainen.

Hanke on muilta osin kaavan mukainen.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Naapuritontin omistajat ovat esittäneet huomautuksia hankkeesta koskien laajennusosan sijaintia ja siitä aiheutuvaa liikenneturvallisuusriskiä, lisäksi naapuri on huomauttanut ettei rakennus sovellu kyseiseen ympäristöön ja se on liian suuri. Naapurihuomautukset kokonaisuudessaan luvan liitemateriaaleissa.

Hankkeen suunnittelija on antanut vastineensa naapurihuomautukseen jossa todetaan mm. hankkeen kaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisuus, suunnittelijan antama vastine kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina.

Kyseisen tontin kaava on hyväksytty vuonna 2001 ja sijainti on kyseisen kaavan ja rakennusjärjestyksen mahdollistaman vähäisen poikkeaman mukainen. Lisäksi voidaan todeta, että suunniteltu rakennus ei aiheuttaa lain tarkoittamaa huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille. Kun ottaa huomioon olemassa olevan ympäristön ja siinä sijaitsevat rakennukset ei myöskään voida katsoa, etteikö laajennus soveltuisi ympäristöönsä.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
Asuntojen välistä yhdyskäytävää pidettiin tarpeettomana, etenkin kun se katkaisee näköyhteyden Rantamajantieltä Gallträskin suuntaan.
Lisäksi tulisi tutkia voidaanko esim. uuden osan suuntausta muuttaa siten, että Rantamajankujan ja rakennuksen väliin jäisi enemmän istutettavaa aluetta. Rantamajankujan suuntaan tulisi istuttaa puita, vihreän katunäkymän säilyttämiseksi.
Muilta osin suunnittelua puollettiin esitetyn mukaisesti.

Suunnittelija on antanut vastineensa kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon (vastine kokonaisuudessaan luvan liitemateriaalina).
Vastineessaan suunnittelija esittää mm. kaavan viitesuunnitelman, missä täydennysrakentaminen on suunniteltu siten, ettei näköyhteys Gallträskin suuntaan toteudu.

Rakennuksen sijoittaminen esitetyn mukaisesti ei myöskään muuta olemassa olevaa tilannetta merkittävästi, luvan liitemateriaalina kuva nykytilanteesta Rantamajantieltä katsottuna.

Kyseinen suunnitelma on kaavan mukainen sijaintinsa osalta, ainoastaan ulkoporras poikkeaa kaavasta, mutta sen voidaan katsoa olevan rakennusjärjestyksen mukainen.
Katunäkymä Rantamajankujan suuntaan on suunniteltu toteutuvan vihreänä.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Julkisivupiiirustus
Leikkauspiirustus
Pohjapiirustus
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Pohjatutkimus
Energiaselvitys
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote
Puustokatselmus_muistio
Puustokatselmus_kartta
Suunnittelijan vastaukset Kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon
Puuston täydennysistuttamisen suunnitelma
Kellarin maanalaisuuslaskelma.
Naapurin kuuleminen
Suunnittelijan vastine naapureiden huomautukseen
Alustava hulevesisuunnitelma
Liitoskohtalausunto (hsy)
Naapureiden huomautukset

Esittelijän päätösehdotus

Rakennusvaliokunta päättää rakentamislain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyin ehdoin.

Lupamääräykset

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava Lupapisteeseen ja pyydättäessä esitettävä rakennusviranomaiselle:

Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Johtokartat
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Työmaasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous	Lupa
Paikan merkitseminen	1 Asuinpientalon laaje
Sijaintikatselmus	1 Asuinpientalon laaje
Rakennekatselmus	1 Asuinpientalon laaje
Loppukatselmus	Lupa

Muut ehdot:

Erityissuunnittelijoiden tulee esittää kelpoisuusselvitykset ja hyväksyttää kelpoisuutensa kyseiseen tehtävää ennen aloituskokouksen pitämistä, ellei niitä ole käsitelty luvan myöntämisen yhteydessä.

Rakennesuunnittelijan on kuitattava pääsuunnitteluvaiheessa esitetyt rakennetyypit omalta osaltaan toteutuskelpoisiksi kyseiseen hankkeeseen ennen aloituskokousta tai viimeistään aloituskokouksessa.

Lvi suunnittelijan tulee kuitata pääsuunnitelmissa esitetyt omaan suunnittelualueeseensa liittyvät kohdat toteutuskelpoisiksi ennen aloituskokouksen pitämistä tai viimeistään aloituskokouksessa.

Hankkeelle myönnetään lupa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta. Hakijan on asetettava $60 \text{ €/brm}^2 \times 372 \text{ brm}^2 = 22\,320$ euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuustodistus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Säilytettävien puiden elinolosuhteet tulee taata rakentamisen aikana riittävästi 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. Puu- ja pensasistutukset tulee toteuttaa hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

Hulevesisuunnitelmassa tulee varmistaa, ettei hulevesiä ohjaudu naapuritontin puolelle, eikä katualueelle riittävin maanpinnankallistuksin ja rajan lähelle sijoittuvien viemärijärjestelmin. Hulevedet tulee imeyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan, mutta vähintään imeytysjärjestelmän ylivuotovedet on ohjattava lain mukaisesti hulevesiviemäriverkostoon.

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 mukaisesti.

Hsy:n lausunto tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokouksen pitämistä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan toimesta tontilla pidettävässä tarkastuksessa.

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.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksat. Rakennekatselmus voidaan jakaa aloituskokouksessa pohja-, perustus- ja runkokatselmukseksi tai jättää joku luvassa määrätty katselmus erityisestä syystä tarpeettomana pitämättä.

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.

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen tulee tila Kauniaisten maankäytöstä.

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

Sijaintikatselmuksessa katsotaan pidetyksi, kun maanköytöstä 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.

Jos rakennustyöt vaativat tontin ulkopuolisten alueiden käyttöä, on kyseisten alueiden omistajien 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. Sijoitusluvan myöntää kuntatekniikka. Tietoa sijoituslupakäytännöistä nettisivuilla:

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

Luvan saajan/urakoitsijan tulee varautua mm. töiden yhteydessä mahdollisesti esiintyvien pölyhaittojen ehkäisemiseen esimerkiksi kastelemalla. Kuljetettaessa pölyviä kuormia työmaanulkopuolelle on kuormien oltava peitetyt tai kasteltuja (www.kauniainen.fi/ysmaaraykset).

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. 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.

Loppukatselmuksella edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän Rakentamislain § 122 mukaista ilmoitusta.