

Rakennuslupa 2019-53
Päätöspäivämäärä 02.10.2019

§ 46 Sirkka Lamberg

Rakennusvaliokunta

Rakennuspaikka

235-3-372-8
Pinta-ala 4559.0

Klostretinkuja 5
02700 KAUNIAINEN

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
A Asuinrakennusten korttelialue

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan 2 pienkerrostaloa.
Kummassakin rakennuksessa on neljä asuntoa joista kaksi on alakerrassa ja kaksi yläkerrassa.

Rakennusten kerrosalat 250mm:n seinäpaksuuksien mukaan laskettuna on (Rak. A) 488 kem² ja (Rak. B) 494 kem².

Lisäksi tontille rakennetaan ulkoiluvälinevarasto, jonka kerrosala on 18 kem² ja rakennuskohtaiset pienet pihavarastot (2x6m²).

Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala (250mm seinäpaksuuden mukainen) muodostuu rakennusten kerrosalasta ja ulkoiluvälinevaraston kerrosalasta.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	497.0	497.0	1739.0
2	502.0	502.0	1718.0
3	18.0	18.0	45.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

Lausunnot

Maanmittaus

30.08.2019

Ehdollinen

Ympäristöpäällikkö	30.08.2019	Ehdollinen
Naapurikuuleminen/kaupunki	30.08.2019	Puoltava
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo	03.09.2019	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
CV
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus talo A
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus Talo A
Muu liite: Esitys kaupunkikuvatoimikunnalle
Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus talo A
Muu pätevyystodistus
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista: Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja poh Tutkintotodistus
Julkisivujen väriyysuunnitelma: Väriyysuunnitelma talo A
Julkisivujen väriyysuunnitelma: Väriyysuunnitelma talo B
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus talo B
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus talo B
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus talo B
Muu pääpiirustus: Aluejulkisivu
Pohjapiirustus: Vesikattopiirustus, talo A
Pohjapiirustus: Vesikatto, talo B
Muu pääpiirustus: Alujulkisivu
Lausunto: Maanmittaus
Lausunnon liite: Maanmittauslausunnon liite
Pöytäkirjaote: Kaupunkikuvatoimikunnan Pöytäkirjaote 6.8.2019
Ote asemakaavasta: Asemakaavakartta
Ote asemakaavasta: Ote asemakaavasta 205
Kosteudenhallintaselvitys: Kosteudenhallintaselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hankkeen kaavanmukaisuus:
Tukimuurirakenteet ja 6 m² piharakennelma ulottuvat osin putkialueelle.
Rakenteet on suunniteltava ja rakennettava siten, että putkialue on helposti auki kaivettavissa myös näiltä osin.
Asiasta on erillinen lupaehto.

Hankkeen määräystenmukaisuus:
Kulkuväylä rakennuspaikan rajalta on kaltevuudeltaan 6,25 %.
Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä § 2 määrää seuraavasti:
Rakennukseen on oltava vähintään 1 200 mm leveä, helposti havaittava, pinnaltaan tasainen, kova ja luistamaton kulkuväylä tontin tai rakennuspaikan rajalta, sekä tilasta ja alueelta, joka palvelee rakennuksen käyttöä. Ulkotilassa sijaitsevan kulkuväylän kaltevuus saa olla enintään viisi prosenttia. Jos kulkuväylällä on porras, sen yhteydessä on oltava luiska tai kiinteästi asennettu pyörätuolin ja pyörillä varustetun kävelytelineen käyttäjälle soveltuva henkilöiden nostoon tarkoitettu laite. Tässä momentissa säädetty ei koske omakotitaloa, paritaloa, eikä kaupunkipientalaa, jos esteettömän kulkuväylän toteuttaminen olisi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen mahdotonta.

Tontti on kaavassa asuinrakennusten korttelialuetta, joka mahdollistaa, sekä pientalorakentamisen, että pienkerrostalorakentamisen.
Vaikka rakennukset ovat teknisesti pienkerrostaloja, ovat ne massoiltaan ja ominaisuuksiltaan lähempänä pientalaa tai paritaloa kuin kerrostalaa.
Tontin maasto on suhteellisen jyrkästi laskeva rinne, jonka muokkaaminen siten, että sille pystytään

järjestämään täysin määräysten mukaiset kulkureitit, tarkoittaa sitä, että luoteenpuoleiselle tontinosalle muodostuisi hyvin jyrkkä rinne. Pääsuunnittelija on antanut asiasta selvityksen "pääsuunnittelijan selvityksessä".

Voidaan myös katsoa, että olisi kohtuutonta vaatia asentamaan ulkotiloihin kyseisessä hankkeessa kiinteästi asennettava pyörätuolin ja pyörällä varustetun kävelytelineen käyttäjälle soveltuva henkilöiden nostoon tarkoitettu laite.

Kyseinen poikkeama on hyväksyttävissä edellä esitetyin perusteluin.

Rakennusjärjestyksessä § 21 mukaan asuinpientalotontilla erillisen korkeintaan 6 m² suuruisen kevyen piharakennelman rakentaminen ei vaadi lupaa. Lisäksi kyseisessä pykälässä sanotaan, että piharakennelmia saa olla yksi kutakin asuntoa kohden.

Luvassa rakentaminen on tulkittu kyseisen pykälän mukaiseksi asuinpientalotontiksi, koska kaava mahdollistaa pientalorakentamisen kyseiselle tontille. Nyt suunnittelu on vain tehty niin, että asunnot on liitetty yhteen, kahdeksi "massaksi", tämä vapauttaa tontin pinta-alaa esim. viherrakentamiselle ja tuo samalla väljyyttä kaupunkikuvaan.

Kiinteistöllä on rakennusruutu, joka määrittelee rakentamisen sijoittelun tontilla.

Suunnitelmissa ylitetään rakennusruutu ulkoiluvälinevaraston, pihavarastojen ja tukimuurien osalta. Tukimuurien voidaan katsoa olevan rakennelma/pihan rakentamista, eikä kaavamääräyksen tarkoittamaa rakentamista.

Ulkoiluvälinevarasto sijoittuu puiston puolelle eikä kaavoittaja ole nähnyt estettä sijoitukselle.

Ulkoiluvälinevaraston sijoittelua tontille voidaan pitää tontin käytön kannalta perusteltuna.

Pienet pihavarastot voidaan sijoittaa rakennusruudun ulkopuolelle koska niitä ei tulkita rakennuksiksi vaan rakennelmiksi.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä ja ne on hyväksyttävissä esitetyin erityisin syin.

Kyseisiä poikkeamia voidaan pitää vähäisinä (MRL 175§) ja ne voidaan katsoa olevan näin rakennusvaliokunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171 ja 172.

Naapuri on huomautuksessaan esittänyt että talon A varaston tulee olla sopusuhtainen ja ei hallitseva. Suunnittelija on antanut asiasta vastineen. Pienen 6 m² varasto ei rakennusjärjestyksen mukaan vaadi luvitusta mutta se tulee kuitenkin aina suunnitella ympäristöön sopivaksi.

Naapurihuomautukset on otettu huomioon päätöksenteossa.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Rakennusten sovittaminen olemassa olevaan maastoon tulee tehdä huolella. Päätty-pengerrysten suunnitteluun ja toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Tehosteväriin käyttöä ei puolleta. Julkisivujen väriyksen, aukotuksen ja ikkunajaotuksen tulee muodostaa rauhallinen kokonaisuus.

Kaupunkikuvatoimikunta katsoo, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä tulee uudisrakentamisen olla arkkitehtuuriltaan hillittyä ja selkeää ja siten antaa suojelluille arvokkeuksille keskeinen osa kaupunkikuvassa. Liiallinen pyrkimys samanlaisuuteen niin massoitelussa, detaljeissa kuin väriyksissäkin voi tuottaa levotomamman lopputuloksen kuin hyvin suunniteltu, rauhallinen "moderni" rakennusko-konaisuus, joka ei pyri kilpailemaan huomiosta arvokkeuksien kanssa.

Tilasuunnittelua pidettiin huonona ja tilojen keskinäistä sijoitusta rinnemaaston, ilman-suuntien ja näkymien kannalta ongelmallisena. Oleskelutilojen avaaminen Gallträskin rannan suuntaan ja ulkotiloihin olisi suotavaa ja johtaisi laadukkaampaan lopputulokseen ja asumisviihtyvyyteen. Esitetyn kaltainen tilasuunnittelu johtaa myös huonoihin ratkaisuihin tontin käytössä.

Tontin käyttöä tulee tutkia myös eri pihatoimintojen, istutusten, pysäköinnin ja kulku-reittien osalta. Sijoittamalla pysäköintipaikkoja tasaisemmalle tontinosalle tai useaan pienempään alueeseen jaettuna voidaan vähentää tarvetta pengertää tai tehdä tuki-muureja pysäköintipaikkojen takia. Reitti kadulta asunnoille olisi hyvä järjestää siten, ettei ole tarpeen kulkea usean asunnon yhteisen pysäköintialueen

läpi.

Pääsuunnittelija on lausunnossaan antanut vastineen kaupunkikuvatoimikunnan huomioihin (pääsuunnittelijan selvitys liitemateriaalina).

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on antanut asiasta ehdollisen lausunnon. Suunnittelija on tehnyt muutoksia suunnitelmiin lausunnon pohjalta (Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto ja suunnittelijan vastine liitemateriaalina).

Ely on antanut lausunnon koskien liito-oravien elinympäristön säilymistä (lausunto liitemateriaalina). Ely ei näe estettä rakentamiselle kunhan varmistetaan ettei rakentamisen yhteydessä jouduta kaatamaan liito-oravan kolopuita.

Kyseisen rakentamisen yhteydessä ei tulla kaatamaan liito-oravien kolopuita.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

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
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Rakennesuunnitelmat
Johtokartat
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Salaajasuunnitelmat
Työmaasuunnitelma

Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydettyä yllä olevat suunnitelmansa rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta ja huolehdittava siitä, että kaikista esitetyistä suunnitelmista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta, viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista on varmistuttava että suunnitelmat on päivitetty toteutuksen mukaisiksi

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuksat:

Aloituskokous	Lupa
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa

Muut ehdot:

Tukimuurirakenteet ja 6 m² piharakennelma suunniteltava ja rakennettava siten, että putkialue on helposti kaivettavissa auki.

Kaikista yläkerran makuuhuoneista järjestettävä hätäpoistumismahdollisuus.

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

Kaikkiin asuntoihin on toteutettava esteettömyysmääräykset täyttävä kulku vähintään yhdeltä autopaikalta. Kulkuyhteys on toteutettava pyörätuolille soveltuvalla pinnoitteella.

Kyseisellä alueella on HSY:n hulevesiviemärijärjestelmä. Ellei liittymisestä HSY:n viemärijärjestelmään saada vapautuspäätöstä, tulee kiinteistön liittyä kyseiseen järjestelmään. Hulevesiä tulee vähintään viivyttaa tontilla (ellei ole mahdollist imeyttää), ennen niiden ohjausta hulevesiviemärijärjestelmään.

Parvekkeen pintojen täytettävä vähintään B-s2,d0 vaatimuksen. Rakennesuunnittelijan esitys palonsuojauksesta esitettävä rakennusvalvonnassa ennen toteutusta.

Rakennusfysikaalinen suunnittelija vastaa rakennuksen lämpö-, ääni- ja kosteusteknisestä suunnittelusta.

Piha- ja pinnantasaussuunnitelma tulee esittää ennen aloituskokousta rakennusvalvonnalle. Käyrät esitettävä vähintään 200mm välein.

Ympäristöpäällikön lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa mm. pihassuunnitelmaa laadittaessa.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnittelijan toimesta pks-rakennuksen korthiohjeistuksen mukaisesti. Rakennusvalvontaviranomaiselle tulee varata tarvittaessa mahdollisuus käydä paikanpäällä ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksat.

Rakennuksen todelliset värimallit tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla/kaupunkikuvatoimikunnalla, työmaalla pidettävässä mallikatselmuksessa, ennen toteuttamista.

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 rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä kosteudenhallintaselvitys ja -suunnitelma (TOPTEN kortin 117c 01 A mukainen).

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rakennusluvan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kun ne ovat rakennuksen kohdalla tai kaato on välttämätöntä rakennusluvan toteuttamiselle. Puiden kaadosta on otettava yhteyttä Kauniaisten kaupungin kunnossapitopuutarhuriin.

Puiden suojaus, niin tontilla, kuin tontin ulkopuolella, tulee ottaa huomioon koko rakennustyön aikana.

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

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 kortin A1-701 mukaisesti. Tarkastuslomakemallina tulee käyttää esim. Rakennusteollisuuden laatimaa lomakemallia. Lomakemalli löytyy Kauniaisten rakennusvalvonnan nettisivuilta.

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.

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttöönottokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyn käyttöönottokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä tarvittaessa käyttöönottokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksen mukaisuus allekirjoituksellaan.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

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
Radanrakentajantie 5	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00520 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 arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Hallintovalituksen sisältö ja muoto

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- sähköpostiosoite, jos valitusviranomaisen päätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta ja postiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- 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 (260 euroa 1.1.2019 alkaen (asetus 1383/2018)).

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 9.10.2019

Pöytäkirjan ote: lähetetty tiedoksi sähköpostitse

Asianosainen: Hakija, naapuri, Keski-
Uudenmaan maakunta-
museo

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

3.10.2019

Päivämäärä Anne Vanhanen
Rakennusvalvonnan assistentti