

Rakennuslupa 2020-2
Päätöspäivämäärä 22.01.2020

Sirkka Lamberg

Rakennusvaliokunta

Rakennuspaikka

235-5-560-10
Pinta-ala 2065.0

Bredantie 48
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO-6
Kaavanmukainen rakennusoikeus	410.0 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

Uusi rakennus

Haetaan lupaa erillispientalon ja siihen liittyvän ak/varastorakennuksen rakentamiselle.

Tontti on hallinanjakosopimuksella jaettu kahteen osaan. Molemmille hallinanjakoalueille ollaan suunniteltu rakennettavan erillispientalo. Nyt haetaan lupaa toiselle erillispientalolle. Tonttiliittymää siirretään siten, että se tulee palvelemaan molempia asuinrakennuksia.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	211.0	158.0	800.0
3	22.0	22.0	70.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Hulevedet	20.11.2019	Puoltava
Tieliittymä	20.11.2019	Ehdollinen
Puustokatselmukset	07.01.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros
CV
Energiaselvitys: Energiaselvitys
Julkisivupiirustus: Julkisivut etelään ja länteen
Julkisivujen väriyysuunnitelma: Esittelyvihko A3
Todistus hallintaoikeudesta: Todistus hallintaoikeudesta
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten: Kartta-aineisto rakennuslupaa varten
Rakennusoikeuslaskelma: Rakennusoikeuslaskelma
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä: Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä
Perustamistapalausunto: Perustamistapalausunto + pohjatutkimus
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus
Muu pätevyystodistus: Selvitys suunnittelijan pätevydestä
Rasitesopimus: Rasitesopimus
Tutkintotodistus: Tutkintotodistus
Julkisivupiirustus: Julkisivut itään ja pohjoiseen
Ilmoitus tai hakemus tontin lohkomisesta: Hallinanjakokartta
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta: Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta
Todistus hallintaoikeudesta: rasiustodistus
Karttaote: Karttaote
Todistus hallintaoikeudesta: Hallinanjakosopimus
Pöytäkirjaote: Kaupunkikuvatoimikunnan Pöytäkirjaote
Katselmuksen pöytäkirja: Puustokatselmus
Katselmuksen liite: Puustokatselmus
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus
Lausunto: Maanmittaus
Kosteudenhallintaselvitys: Kosteudenhallintaselvitys
Lausunto: Tieliittymä
Lausunto: Hulevedet
Meluselvitys: Meluselvitys
Energiatodistus: Energiatodistus
Lausunnon liite: Kaupunkikuvatoimikunnan materiaali 3.12.
Lausunto: Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 3.12.
Lausunto: Puustokatselmukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke poikkeaa kaavasta seuraavasti:
Terassin kulma lasikatteineen ylittää rakennusalueen rajaa lounais nurkassa.
Ylitystä on enimmillään n. 1,5 metriä.
Rakennusjärjestyksen pykälässä 7 "Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen" annetaan mahdollisuus ylitykselle (1,2 metrillä) tietyin rakennusoinin.

Ylitys on pinta-alaltaan hyvin pieni ja lähes rakennusjärjestyksen sallima.
Kyseistä poikkeamaa voidaan pitää vähäisinä (MRL 175§) ja sen voidaan katsoa olevan näin rakennusvaliokunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171 ja 172.

Naapuri on esittänyt huomautuksia mm. koskien pintavesiä ja Bredantienpuoleisia kuusia (naapuri-huomautus liitemateriaalina).
Rakentajan tulee huolehtia, että pintavedet tullaan johtamaan hallitusti hulevesiviemärijärjestelmään, eikä rakentamisesta johtuen hulevesiä ohjautu naapurin puolella.
Kuusien sijainnista johtuen voi olla ettei niiden kasvulle jää edellytyksiä mutta hakija on esittänyt, että Bredantien puolelle tullaan istuttamaan korvaavaa kasvillisuutta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Käsittely 8.10.2019

Suunnittelijan tulisi esittää katujulkisivu Bredantieltä siten, että myös naapuriraken-nukset näkyvät kuvassa.

Käsittely 3.11.2019

Rakennus on sovitettu vaatimaan maastoon huolellisesti.

Katunäkymä Bredantien suuntaan vaikuttaa turhan umpinaiselta, etenkin kun rakennus Bredantietä lounaan suunnasta lähestyttäessä on näkyvällä paikalla. Autokatoksen Bredantien puoleisen seinän aukotusta ja materiaalivalintoja tulisi tutkia niin, että myös hyvin lähelle katua sijoittuva seinä muodostaa mielenkiintoisen katunäkymän.

Suunnittelija on päivittänyt autosuojan julkisivuja kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

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 viemäri-laitteiston 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 käyttöönottokatselmuksen tilaamista on varmistuttava että suunnitelmat on päivitetty toteutuksen mukaisiksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuksat:

Aloituskokous

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Loppukatselmus

Lupaan

Kaikkiin rakennuksiin

Kaikkiin rakennuksiin

Lupaan

Muut ehdot:

Hsy:n liitoskohtalausunnon mukaisesti, hulevedet tulee ohjata Bredantien hulevesiviemärijärjestelmään, ellei muuta hyväksyttävää järjestelmää saada sovittua.

Tarkemmissa hulevesisuunnitelmissa tulee varmistua siitä, ettei vesiä ohjaudu naapurikiinteistön puolelle. Jos tontilla ei pystytä vesiä luotettavasti imeyttämään, tulee vedet johtaa suoraan rauhoituskaivon kautta viemärijärjestelmään.

Bredantienpuoleinen katunäkymä on tällä hekellä puistomainen, joten kaupunkikuvallisen muutoksen minimoimiseksi tulisi, mahdollisesti kaadettavien kuusien tilalle istuttaa korvaavia puita. Kaupungin puutarhuri on lausunnossaan arvioinut ettei kuusien kaataminen ole sen tyyppinen maisemallinen toimenpide, joka vaatisi maisematyöluvan.

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

Kaikkiin makuuhuoneisiin on järjestettävä hätäpoistumismahdollisuus.

Rakenteiden ja rakennusosien tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon mm. ulkovaipan ääneneritysselvityksen huomiot.

Pilasteri ja palkkirakenne autokatoksen ja asuinrakennuksen välissä on tulkittu vähäiseksi rakennelmaksi, joka ei vaikuta oleellisesti palon leviämiseen, kun vielä ottaa huomioon sen että asuinrakennuksen ulkoseinä on kivirakenteinen.

Tonttiliittymän rakentamisessa tulee ottaa huomioon kuntateknikan antama lausunto.

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

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksset.

Rakennuksen todelliset värimallit tulee hyväksyttää 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 työvai-

heiden 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 pyydettyessä 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 hyväksytyä 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 voimassaoloaikaa 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.

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 (260 euroa 1.1.2019 alkaen (asetus 1383/2018)).

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 29.1.2020

Pöytäkirjan ote: lähetetty tiedoksi postitse
 luovutettu asianosaiselle
 siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Luvanhakija

Kauniaisissa 23.1.2020
Merja Pursiainen
Rakennusvalvonnan assistentti