

Rakennusvaliokunta

**Rakennuslupa 2020-6**  
Päätöspäivämäärä 19.02.2020

### Rakennuspaikka

235-7-103-28  
Pinta-ala 2134.0

Akatemiankuja 8  
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO-5
Kaavanmukainen rakennusoikeus	400.0 k-m <sup>2</sup>
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m <sup>2</sup>

Kerrosalat:	
Rakennettu	323.0 k-m <sup>2</sup>
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m <sup>2</sup>
Vireillä	0.0 k-m <sup>2</sup>

### Hakija

Rakennuspaikan haltija

### Toimenpide

Uusi rakennus

Tontille haetaan rakennuslupaa kahdelle omakotitalolle sekä kahdelle maalämpökaivolle.  
Talo A on suurempi osin kaksikerroksinen rapattu kivitalo.  
Talo B on yksitasoinen rapattu kivitalo.

Suunniteltujen rakennusten kerrosala 250 mm:n seinäpaksuuden mukaan laskettuna ovat 250 kem<sup>2</sup> ja 150 km<sup>2</sup>.

Tontilla on rakennusoikeutta 400m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ylittyy teknistentilojen verran ( yhteensä 10m<sup>2</sup>).  
Tontilla on kaadettavia puita.  
Suunniteltava rakennus ei sijaitse melualueella eikä asemakaavassa ole tontille dB -määräyksiä.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	349.0	268.0	950.0
2	212.0	158.0	677.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

### Lausunnot

Naapurin kuuleminen	07.01.2020	Puoltava
Maanmittaus	13.01.2020	Ei arvoa

### Hakemuksen liitteet

Akatemiankuja 8: lausunto-5e1c30dd59412f307f73009a  
Asemapiirros: Asemapiirros  
CV  
Energiaselvitys: Energiaselvitys  
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus  
Julkisivujen väriyysuunnitelma: Julkisivujen väriyysuunnitelma  
Todistus hallintaoikeudesta: Todistus hallintaoikeudesta  
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten: Kartta-aineisto rakennuslupaa varten  
Rakennusoikeuslaskelma: Rakennusoikeuslaskelma  
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus  
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys: Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys  
Muu liite: Kiinteistörekisteriote  
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen  
Perustamistapalausunto: Perustamistapalausunto  
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus  
Muu pätevyystodistus  
Rakennusjätesuunnitelma tai -ilmoitus: Rakennusjätesuunnitelma tai -ilmoitus  
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan: Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta  
Tutkintotodistus  
Valtakirja: Valtakirja  
Muu selvitys: Puustokatselmusmuistio  
Muu selvitys: Puustokatselmuskartta  
Muu selvitys: Muu selvitys  
Selvitys kiinteistön jätehuollon järjestämisestä: Selvitys kiinteistön jätehuollon järjestämisestä  
ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös: ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös  
Meluselvitys: Meluselvitys  
Todistus hallintaoikeudesta: Jäljennös myönnettyistä lainhuudoista  
Energiatodistus: Energiatodistus  
Lausunto: Naapurin kuuleminen  
Lausunto: Maanmittaus  
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta: Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta  
Pöytäkirjaote: Pöytäkirjaote

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kaavapoikkeamat:  
Talo A ; ylittää asemakaavaan merkityn rakennusruudun lounaan puolelta. Rakennus on kuitenkin 6111m päässä naapurin rajasta.  
Kyseiselle poikkeamalle on myönnetty poikkeamispäätös.

Suunnittelijan esittämä rakennusoikeuden ylitys teknisen tilan osalta (5 + 5 =10kem2) on MRL § 115 mom. 3 mukaan sallittu ylitys, samoin kuin ulkoseinän 250 mm ylittävä osuus.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.  
Naapurit ovat esittäneet huomautuksen aidasta jota ei ole esitetty hakemuksessa käsiteltäväksi.  
Naapurihuomautus ei vaikuta päätöksentekoon koska aitamuutokseen ei ole haettu lupaa.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennusjäteselvitys  
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 katselmukset:**

Aloituskokous	Lupa
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa

**Muut ehdot:**

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

Kaikkiin makuuhuoneisiin on järjestettävä hätäpoistumismahdollisuus.

Hulevedet tulee ohjata rauhoituskaivon kautta hulevesiviemäri-järjestelmään.

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

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmukset.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua aloituskokous 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 kosteudenhallintakoordinaattori 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.

Käyttööntokatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille.

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttööntokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyn käyttööntokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä tarvittaessa käyttööntokatselmuksessa, 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, joulukuun 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: 26.2.2020

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen: Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

20.2.2020

Merja Pursiainen  
Rakennusvalvonnan assistentti