

Rakennusvaliokunta

Rakennuslupa 2020-58
Päätöspäivämäärä 20.10.2020

Rakennuspaikka

235-5-560-19
Pinta-ala 564.0

Bredanniitynkuja 8a
02700 KAUNIAINEN

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus
Kaavanmukainen rakennusoikeus
Lisärakennusoikeus

Asemakaava
AO-1 Erillispientalojen korttelialue
175.0 k-m²

40.0 k-m²

Kerrosalat:
Rakennettu
Vertailu (US250
mm)
Vireillä

0.0 k-m²

0.0 k-m²

0.0 k-m²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Kaksikerroksisen puurakenteisen omakotitalon rakentaminen.

Päärakennuksen osalta rakennusoikeutta on käytetty 178 kem² (171,5 kem² 250mm seinäpaksuuden mukaan laskettuna).

Varastorakennuksen osalta rakennusoikeutta on käytetty 10,5 kem² (10,5 kem² 250 mm seinäpaksuuden mukaan laskettuna).

Rakennusoikeus tontilla on 175+40(at)kem².

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	189.0	189.0	700.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Naapurin kuuleminen

28.07.2020

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus
Pohjapiirustus
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Katujulkisivu
Perustamistapalausunto
Energiaselvitys
Naapurihuomautukset
Naapurin kuuleminen
Äänitekninen selvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kaavapoikkeamat:

Sisääntulokatos ja autokatos ylittävät rakennusruudun vähäisissä määrin.

Kauniaisten rakennusjärjestyksen pykälässä 7 sanotaan mm. seuraavaa:

"Rakennus saa ulottua joiltakin osin asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn rakennusalan rajan yli, lukuun ottamatta kaavassa esitettyä istutettavaa tontinosaa.

Rakennusalan voivat ylittää mm. erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2 metrillä.

Yliytkeistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai tontin naapureille.

Kyseiset yliytkeiset ovat rakennusjärjestyksen mukaisia ja niitä voidaan pitää vähäisinä.

Hakija on perustellut poikkeamaa seuraavasti:

Rakennuksen pääsisäänkäynti ei mahdu kokonaisuudessaan rakentamiselle tarkoitettulle alueelle vaan osa siitä jää sen ulkopuolelle. Mikäli sisäänkäyntiä siirretään, viheralueet tontilla jäävät olemattoman pieniksi. Viheralueille on suunniteltu puita, mitkä eivät täysikasvuisina sinne mahdu, mikäli talo tuodaan liian lähelle. Sisäänkäynnin sijainnilla ei ole haittaa kulkuväylille ja liikenteelle jää edelleen riittävästi tilaa.

Kyseisiä poikkeamia voidaan pitää vähäisinä (MRL 175§) ja niiden voidaan katsoa olevan näin rakennusvaliokunnan myönnettävissä. Poikkeamat eivät ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälä 171, 172.

Naapurikuulemiset:

Naapureita on kuultu hankkeessa hakijan toimesta.

Naapuri on esittänyt huomautuksen mm. jätekatoksesta. Lisäksi naapuri on esittänyt huomautuksen rasitetien ja pintavesien osalta.

Naapurikuulemiset liitemateriaalina.

Rakennuslupa on lisätty lupaehto mm. hulevesien osalta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Julkisivujen väri tulee olla rakennustapaohjeen mukainen ja väriksen tulee sopeutua jo rakennetun ympäristön väriyteen.

Värit tulee hyväksyttävä ennen toteutusta kaupunkikuvatoimikunnalla.

Hankkeessa on esitetty lauta-aita tien viereiselle rajalla. Kyseisestä aidasta ei ole kuitenkaan esitetty suunnitelmia, joten kyseisen aidan rakentamista ei voida käsitellä kyseisessä luvassa. Rakennusjärjestys antaa mahdollisuuden rakentaa 1200 mm korkean aidan ilman luvitusta tietyin edellytyksin.

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:

Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Vastuullisen pohjarakennesuunnittelijan laatimat pohjarakennesuunnitelmat
Vastuullisen rakennesuunnittelijan laatimat rakennesuunnitelmat
Johtokartat
Vastuullisen suunnittelijan laatimat kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
Vastuullisen suunnittelijan laatimat kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
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	Lupaan
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupaan

Muut ehdot:

Rasitetien ja jätekatoksen rakentamisen yhteydessä tulee huomioida naapurikuulemisessa esitetyt epäkohdat. Rakentajan tulee huolehtia että rajalle johtuvat pintavedet ohjautuvat asianmukaisesti hulevesiviemäriverkostoon.

Rakennusten värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla työmaalla pidettävässä katselmuksessa ennen niiden toteuttamista.

Kaikki vastuulliset erityissuunnittelijat tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa Lupapisteen kautta ennen aloituskokousta.

Rakennusruudun ylitykset tulee olla rakennusjärjestyksen pykälän 7 mukaisia max. 1200 mm.

Aidan rakentamista ei käsitellä kyseisessä luvassa koska siitä ei ole esitetty suunnitelmia.

Kuntatekniikan ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnittelijan toimesta pks-ran korttiohjeistuksen mukaisesti.

Lasirakenteiden tulee täyttää TOPTEN kortin 117 d 03 B vaatimukset, pääsuunnittelijan tulee varmistaa asia ennen käyttöönottokatselmusta.

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.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä kosteudenhallintaselvitys ja -suunnitelma.

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 toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Lisätietoja päätöksestä antaa johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg,
sähköposti: sirkka.lamberg@kauniainen.fi

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 rakennusluvun 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>.

Hallintovalitusajankäynnin 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 valitusajankäynnin alkamiseen. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen 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 (prosessiosoitte). 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: 27.10.2020

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen:

Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

21.10.2020

Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta