

Rakennuslupa 2020-1
Päätöspäivämäärä 22.01.2020

Sirkka Lamberg

Rakennusvaliokunta

Rakennuspaikka

235-3-372-7
Pinta-ala 2180.0

Klostretinkuja 3
02700 KAUNIAINEN

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus
Kaavanmukainen rakennusoikeus
Lisärakennusoikeus

Asemakaava
A Asuinrakennusten korttelialue
240.0 k-m²

0.0 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

Haetaan lupaa kaksikerroksisen puurakenteisen omakotitalon rakentamiselle, sekä maalämpökaivon poraamiselle, lisäksi haetaan aloituslupaa ennen luvan lainvoimaisuutta.

Suunnittelun rakennuksen kerrosala, 250 mm:n seinäpaksuuden mukaan laskettuna, on 222 kem².

Vanhan rakennuksen purkamiselle on myönnetty erillinen purkulupa ja puusto on kaaadettu erillisen maismatyöluvan mukaisesti.

Alueen ominaispiirteet on pyritty ottamaan huomioon suunnittelussa ja rakennus on tyyllisesti mukautettu naapuritontin suojeltuun (Klostretin) rakennukseen ja muihin ympäristön perinteisiin huvilatyyppiin rakennuksiin.

Ulkovarastolle, autokatokselle, sekä polkupyöräkatokselle haetaan erillinen rakennuslupa, aikataulullisista syistä.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	228.0	228.0	770.0

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Naapurin kuuleminen	22.11.2019	Puoltava
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija	21.11.2019	Ehdollinen
Hulevedet	11.11.2019	Ehdollinen
Maanmittaus	13.11.2019	Ehdollinen
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija	12.12.2019	Ehdollinen
Maankäyttö	07.01.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Klostretinkuja 3: lausunto-5dd6a02d59412f3f2b6b97ea
Klostretinkuja 3: lausunto-5dcbc23a59412f16618fc0d6
Asemapiirros: Asemapiirros
CV
Energiaselvitys: Energiaselvitys
Julkisivupiirustus: Julkisivut ja leikkaus
Todistus hallintaoikeudesta: Todistus hallintaoikeudesta
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten: Kartta-aineisto rakennuslupaa varten
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys: Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
Perustamistapalausunto: Perustamistapalausunto
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus 1 krs
Muu pätevyystodistus
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan: liittyminen ympäröivään rakennuskantaan - kuvia
Tutkintotodistus
Valtakirja: Valtakirja
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus 2 krs
Ote asemakaavasta: Ote asemakaavasta
Lausunto: Hulevedet
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan: Aluejulkisivu lounaaseen
Lausunto: Maanmittaus
Rakennusoikeuslaskelma: Rakennusoikeuslaskelma
Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta: Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta
Lausunto: Naapurin kuuleminen
Rasitustodistus: Rasitustodistus
ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös: ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös
Rasitesopimus: Rasitesopimus
Naapurin kuuleminen: Naapurinkuulemismateriaali
Lausunto: Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 3.12.
Lausunto: Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija
Naapurin kuuleminen: Vastine naapurin lausuntoon
Lausunto: Maankäyttö

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hankkeessa ei ole esitetty poikkeamia kaavasta, rakentamista säätelevistä määräyksistä eikä asetuksista.

Hakija on poistanut hakemuksesta aiemmin esitetyt piharakennukset.

Piharakennuksille tullaan hakemaan erillistä lupaa.

Piharakennusten sijoittelulle tontilla on myönnetty poikkeamispäätös. Piharakennusten rakentaminen

käsitellään erillisellä luvalla.

Esitettyjen suunnitelmien perusteella Kaavanmukaisuutta ei pystytä arvioimaan värityksen osalta. Värityksen käsittelystä on lupaan lisätty erillisiä ehtoja.

Naapuri on esittänyt huomautuksia mm. koskien suunnitelmien kaavanmukaisuutta rakennuksen korkeuden ja värityksen osalta (naapurihuomautus liitemateriaalina).

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Alueen asemakaavassa on määrätty mm. seuraavaa: Uusien rakennusten ja rakennelmien koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja värityksen on sopeuduttava asemakaava-alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön.

Rakennusten väritys tulee suunnitella ympäristön rakennusten värityksen kanssa yhteensopivaksi.

Myös piharakennusten tulee noudattaa ympäristön värimaailmaa. Perinteisesti piharakennusten väritys ei noudata päärakennuksen väritystä, vaan on ollut sille alisteinen.

Hankkeessa tulee esittää väritetyt julkisivut siten, että myös ympäristön rakennusten väritys tulee esitettyä. Hankkeessa tulee laatia ulkovärisuunnitelma, jossa esitetään todelliset värimallit.

Myös varasto tulee esittää alueleikkauksessa.

Varasto ja autokatos ovat tarpeettoman korkeita, varaston parvirakenne ja molemmille sivuille muodostuvat sisäänvedot tuovat lisäkorkeutta rakennukseen. Rakennusten tulee olla mahdollisimman kevyen ja matalan oloisia, jotta näkymät alueella säilyisivät avoimina.

Hakija on poistanut piharakennukset lupahakemuksesta.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on antanut asiasta lausunnon.

Lausunnonaan musovirasto huomauttaa rakennuksen harjakorkeudesta ja esittää että suunnittelijan tulisi tutkia kattokulman loiventamista. Lisäksi lausunnona huomautetaan ikkunoiden mallista ja rakennusten värityksestä (lausunto liitemateriaalina).

Pääsuunnittelija/arkkitehti on lausunnonaan antanut vastineen annettuihin lausuntoihin.

Arkkitehti on lausunnonaan esittänyt, että kaavan vaatimus sopeutumisesta ympäristöönsä on ollut suunnittelun lähtökohtana. Rakennuksessa on pyritty niin massoittelemalla kuin muotokielellä ottamaan huomioon olemassa oleva ympäristö (pääsuunnittelijan selvitys liitemateriaalina).

Kaavoittaja on antanut asiasta lausunnon, jossa todetaan mm. seuraavaa: rakennuksen korkeus alittaa Klostretin korkeuden, minkä lisäksi rakennus

on mittasuhteiltaan selkeästi Klostretia pienempi. Näin ollen uudisrakennus alistuu hahmoltaan Klostretille. Pelkistetty harjakatto mansardikattoa yksinkertaisempaan korostaa niin ikään alisteisuutta. Esitetty jyrkkä kattokulma mukautuu myös loivaa kattoa paremmin vanhojen rakennusten rakennustapaan ja on esim. mansardikattoa hahmoltaan merkittävästi keveämpi.

Lisäksi lausunnona todetaan, että rakennuslupasuunnitelmissa ei ole esitetty uudisrakennuksen väritystä siten, että sen soveltuvuutta ympäristöönsä olisi mahdollista arvioida riittävässä laajuudessa.

Näin ollen kaavoittaja katsoo, että ei voi arvioida sen asemakaavan mukaisuutta (kaavoittajan lausunto liitemateriaalina).

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
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 katselmuks:

Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Aloituskokous	Lupaan
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupaan

Muut ehdot:

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.

Hakijan on asetettava $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 228 \text{ brm}^2 = 9576$ euron suuruisen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan. Aloituslupa annetaan ainoastaan perustusten rakentamiselle.

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

Kaikkiin makuuhuoneisiin ja ullakkotilaan on järjestettävä hätäpoistumismahdollisuus.

Suunnittelun tulee, niin sisätilojen, kuin ulkotilojenkin osalta, täyttää myös ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta (esim. portaat, kaiteet ja lasirakenteet).

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

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuks.

Rakennuksen ulkoväriyksestä tulee laatia väriyysuunnitelma, jossa väritystä tulee tarkastella suh-

teessa ympäristön rakennuksiin. Väriyssuunnitelmalle tulee saada puoltava lausunto Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta ja kaupunkikuvatoimikunasta, lisäksi lopullinen väriyksen ympäristöön sopivuus tulee varmistaa sekä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon, että kaupunkikuvatoimikunnan toimesta työmaalla järjestettävässä värikatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata työmaan värikatselmuksen hyvissä ajoin ennen työn toteuttamista (n. 1 kuukausi ennen kuin tarkat tiedot väreistä työmaalla tarvitaan).

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 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 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.

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

Tämä päätös annetaan julkipanon 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 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>.

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: Asianosainen

Kauniaisissa 23.1.2020
Merja Pursiainen
Rakennusvalvonnan assistentti