

Rakennusvaliokunta

**Rakennuslupa 2020-5**  
Päätöspäivämäärä 19.02.2020

### Rakennuspaikka

235-8-1083-14  
Pinta-ala 1681.0

Akatemiantie 29  
02700 KAUNIAINEN

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus  
Kaavanmukainen rakennusoikeus  
Lisärakennusoikeus

Asemakaava  
AO 3 Erillisten pientalojen korttelialue.  
400.0 k-m<sup>2</sup>

0.0 k-m<sup>2</sup>

Kerrosalat:

Rakennettu	0.0 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

Haetaan lupaa rakentaa kaksikerroksinen, rapattu erillispientalo. Lisäksi haetaan lupaa maalämpökai-  
von poraamiselle ja aidan rakentamiselle.

Suunnitellun rakennuksen kerrosala 250 mm:n seinäpaksuuden mukaan laskettuna on 200 kem<sup>2</sup>.

Rakennuspaikka on vanhaa piha-aluetta. Tontilta on esitetty kaadettavan noin 9 puuta.

Suunniteltava rakennus ei sijaitse melualueella, eikä asemakaavassa ole tontille dB -määräyksiä.

Hankkeelle haetaan aloituslupaa ennen luvan lainvoimaisuutta.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	216.0	211.0	740.0

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

### Lausunnot

Kuntatekniikkapäällikkö	03.02.2020	Puoltava
Maanmittaus	28.01.2020	Ehdollinen
Tielausunto	10.02.2020	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Akatemiantie 29: lausunto-5e2ff1a1e7f604052ad7c068  
Asemapiirros: Asemapiirros  
ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös: ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös  
Energiaselvitys: Energiaselvitys  
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus  
Julkisivujen väriyysuunnitelma: Julkisivujen väriyysuunnitelma  
Todistus hallintaoikeudesta: Jäljennös kauppakirjasta tai muusta luovutuskirjasta  
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten: Kartta-aineisto rakennuslupaa varten  
Rakennusoikeuslaskelma: Rakennusoikeuslaskelma  
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus  
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys: Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys  
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen  
Perustamistapalausunto  
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus  
Muu pätevyystodistus  
Rakennusjätesuunnitelma tai -ilmoitus: Rakennusjätesuunnitelma tai -ilmoitus  
Rasitesopimus: Rasitesopimus; hallinnanjakosopimus  
Selvitys kiinteistön jätehuollon järjestämisestä  
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan: Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta  
Tutkintotodistus  
Valtakirja: Valtakirja  
Pintavaaitus: Pintavaaitus  
Muu pääpiirustus: Yhdistelmäpiirros  
Energiatodistus: Energiatodistus  
Energiaselvitys: Lämpöhäviöiden tasauslaskelma  
Rasitustodistus: Rasitustodistus  
Johtokartta: Johtokartta 1:200  
Johtokartta: Johtokartta 1:500  
Muu selvitys: Muu selvitys  
Muu selvitys: Puustokatselmusmuistio  
Muu selvitys: Puustokatselmuskartta  
Meluselvitys: Meluselvitys  
Tutkintotodistus: Tutkintotodistus  
CV: CV  
Kosteudenhallintaselvitys: Kosteudenhallintaselvitys  
Julkisivujen väriyysuunnitelma: Väriyysuunnitelma  
Aitapiirustus: Aitapiirustus  
Perustamistapalausunto: Perustamistapalausunto  
Naapurin suostumus: Naapurin suostumus  
Pöytäkirjaote: Pöytäkirjaote  
Lausunto: Maanmittaus  
Lausunto: Kuntatekniikkapäällikkö  
Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta: Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

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

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:  
Tarkemmat rappausvärit tulee hyväksyttävä tontilla pidettävässä värikatselmuksessa.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.  
Naapurit ovat esittäneet huomautuksen siitä, että he ovat huomioineet kuulemisessa kaupunkikuva-  
toimikunnan lausunnon, jonka mukaan julkisivun väri tulee olemaan harmaa.

## 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 viemärlaitteiston 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 katselmuks:**

Aloituskokous	Lupa
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa

### **Muut ehdot:**

Hakijan on asetettava  $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 216 \text{ brm}^2 = 9072$  euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.  
Aloitustilaa annetaan ainoastaan perustusten rakentamiselle.

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

Kaikkiin makuuhuoneisiin on järjestettävä hätäpoistumismahdollisuus.

Akatemiantienpuoleinen tontinosa on kaavassa määritelty istutettavaksi tontinosaksi.

Kyseininen alue tulee säilyttää vehreänä, jos kyseiseltä alueelta joudutaan kaatamaan puita, tulee korvaavia puita istuttaa tilalle.

Aidan rakentamisen ja istutusten suunnittelun yhteydessä varmistettava siitä, että näkemäalue tielle ajettaessa toteutuu.

Aidan rakentaminen ei esitetyillä korkeuksilla vaadi luvitusta, mutta naapurilta on saatava suostumus aidan rakentamiseen, jos aita rakennetaan rajalle, tai hyvin lähelle rajaa.

Tarkemmat rappausvärit tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa, tontilla pidettävässä värikatselmuksessa.

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 viranomaiskatselmuksot.

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.

Rakennuslupan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kun ne ovat rakennuksen kohdalla tai kaato on välttämätöntä rakennuslupan 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.

Kyseininen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydetessä 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.

---

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 kohdista 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: Luvanhakija

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

20.2.2020

Merja Pursiainen  
Rakennusvalvonnan assistentti