

Rakennusvaliokunta

**Rakennuslupa 2020-53**  
Päätöspäivämäärä 23.09.2020

### Rakennuspaikka

235-6-82-9  
Pinta-ala 3998.0

Lindstedtintie 13  
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AP-1
Kaavanmukainen rakennusoikeus	600.0 k-m <sup>2</sup>
Lisärakennusoikeus	80.0 k-m <sup>2</sup>

Kerrosalat:	
Rakennettu	485.0 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

Lupaa haetaan 1-asuntoisen pientalon rakentamiselle ja maalämpörakaisun rakentamiselle.

Tontilla on rakennusoikeutta 600+80 kem<sup>2</sup>.

Olemassa olevan tiedon mukaisesti tontilla on käytetty rakennusoikeutta 196 + 289 = 485 kem<sup>2</sup>.

Lisäksi haetaan aloitusoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	378.0	189.0	1660.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

### Hakemuksen liitteet

Asemapiirros  
Pohjapiirustus  
Leikkauspiirustus  
Julkisivupiirustus  
Julkisivujen väriyysuunnitelma

Naapuritalojen valokuvat  
Katunäkymä  
Selvitys naapureille tiedottamisesta  
Naapurin suostumus  
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto  
Puustokatselmusmuistio  
Puustokatselmuskartta

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hankkeen kaavanmukaisuus:  
Hanke poikkeaa kaavasta rakennusruudun ylityksen osalta.  
Parveke ylittää rakennusruudun tienpuoleisen rajan suuntaan. Kyseisellä suunnalla on puistoalue.  
Terassi ylittää rakennusruudun 1,6 metrillä.  
Kyseiselle ylitykselle on naapurin suostumus.

Suunnittelijan perustelut: Rakennus sijoittuu rinteeseen. Tällöin oleskelutilojen luontevan maantasoyhteyden kannalta on järkevintä sijoittaa oleskeluterassi rakennuksen länsipäättyyn, mikä on myös ilman-suunnallisesti perusteltua, terassi toimii samalla saunan vilvoittelutilana.  
Parvekkeen sijainnin perustelut: Parveke on keittiön ja ruokatilin lähellä oleva oleskeluparveke ja toimii samalla alapuolisen autotallin ovien suojarakenteena. Rakennusalan ylitys on vähäinen ja noudattaa naapurirakennusten kaupunkikuvallista tematiikkaa.

Rakennusjärjestys (§7) sallii 1,2 metrin rakennusruudun ylityksen mm. katosten osalta.

Kyseisiä poikkeamia voidaan pitää vähäisinä (MRL 175§) ja niiden voidaan katsoa olevan rakennusvalvokunnan myönnettävissä. Poikkeamat eivät ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.  
Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:  
Kaupunkikuvatoimikunta pyytää suunnittelijaa tutkimaan nauhaikkunan jakamista pienempiin ikkunaukkoihin kadunpuoleisella julkisivulla.  
Rakennuksen värityksen tulee soveltua ympäristön olemassa olevien rakennusten väritykseen.  
Todellinen rakennuksen värisävy tulee hyväksyttävä ennen toteutusta kaupunkikuvatoimikunnalla.

Hakija on päivittänyt suunnitelmia kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvalvokunta 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  
Rakennesuunnitelmat  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat  
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat  
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat  
Salaojasuunnitelmat  
Johtokartat  
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 katselmukset:**

Aloituskokous	Lupaan
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupaan

**Muut ehdot:**

Hakijan tulee asettaa  $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 378 \text{ brm}^2 = 15\,876$  euron suuruisen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan. Aloittaminen takuuta vastaan annetaan vain perustustöille.

Olemassa oleva vihreä katunäkymä tulee säilyttää istuttamalla tienpuoleiselle tontinosalle riittävän kookkaita ja kyseiseen tiemaisemaan sopivia puustutuksia.

Maalämpökaivon porauksen yhteydessä syntyvät jätefraktiot (esim. murskautunut kivi, kivipöly ja runsaasti kiintoainesta sisältävä vesi) tulee käsitellä asianmukaisella tavalla. Runsaasti kiintoaineita sisältäviä porausvesiä ei saa johtaa ojaan tai vesistöön ilman asianmukaista esikäsitelyä.

Maalämpökaivon porauksen yhteydessä tulee noudattaa niitä sääntöjä, joista säädetään kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä (<https://www.kauniainen.fi/ys-maaraykset>)

-Maalämpökaivon porauksen valmistumisesta on ilmoitettava Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksikölle, maanmittaus-tekniikko Hannu Pousi ([hannu.pousi@kauniainen.fi](mailto:hannu.pousi@kauniainen.fi)). Yksikkö suorittaa mittauksen tontilla

- Maalämpökaivon porauksen valmistuttua on toimitettava kattava porausraportti kaupungin maankäyttöyksikölle ([hannu.pousi@kauniainen.fi](mailto:hannu.pousi@kauniainen.fi)), Lupapistepalveluun

(<https://www.lupapiste.fi>) arkistointia varten sekä Espoon kaupungin johtotietojakson asiakaspalveluun ([johto.kartoitus@espoo.fi](mailto:johto.kartoitus@espoo.fi)).

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnittelijan toimesta pks ravan korttiohjeistusta soveltaen.

Lopullinen värityksen ympäristöön sopivuus tulee hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla, työmaalla järjestettävässä värikatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata työmaan värikatselmus hyvissä ajoin ennen työn toteuttamista (n. 1 kuukausi ennen kuin tarkat tiedot väreistä työmaalla tarvitaan).

Kaikkiin asuinhuoneisiin tulee järjestää avattava ikkuna.

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 ( 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 toteutua koko rakennustyön ajan.

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 on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa (MRL 150 §).

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen kortin A1-701 mukaisesti.

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.

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

-----  
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 voimassaoloaika 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 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>.

### Hallintovalitusajaksi 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 valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, 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: 30.9.2020

Pöytäkirjan ote:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

lähetetty tiedoksi postitse

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Asianosainen: Asianosainen

Kauniaisissa

24.9.2020

Merja Pursiainen  
Assistentti, Rakennusvalvonta