

Rakennusvaliokunta

Rakennuslupa 2020-87
Päätöspäivämäärä 20.10.2020

Rakennuspaikka

235-3-382-15
Pinta-ala 843.0

Dosentintie 17a

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus
Kaavanmukainen rakennusoikeus
Lisärakennusoikeus

Asemakaava
AO Erillispientalojen korttelialue
400.0 k-m²

0.0 k-m²

Kerrosalat:
Rakennettu
Vertailu (US250
mm)
Vireillä

0.0 k-m²

0.0 k-m²

207.0 k-m²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Kaksikerroksisen erillispientalon rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen.

Kyseinen tontti on ollut osa tonttia 14 ennen kaavan Ak 233 voimaantuloa.

Kaavan yhteydessä kulkuyhteys jaetulle tontille 14 on järjestetty siten, että se kulkee tontin 15 kautta, tontin 8 rajan läheisyydessä. Tätä tieyhteyttä ei muuteta. Tieyhteyden mahdollistamiseksi asiasta on muodostettu rasite. Kyseinen olemassa oleva tie ei täysin sijoitu kyseiselle rasitealueelle, mutta se on tarpeen vaatiessa rakennettavissa tuolle rasitealueelle. Luvan yhteydessä ei ole esitetty, että tielinjausta muutettaisiin olemassa olevasta.

Tässä luvassa käsitellään rakennuksen B rakentaminen.

Kyseiselle tontille haetaan samaan aikaan myös toista lupaa, missä käsitellään rakennuksen A rakentamisen.

Molemmat rakennukset ovat saman kokoisia ja ulkoisesti lähes identtisiä.

Rakennuksen B kerrosala on 207kem2 (199 kem2 250mm ulkoseinän seinäpaksuuden mukaan laskettuna).

Kaksi tontin autopaikkaa toteutetaan tontin 14 puolelle, asiasta on muodostettu rasite.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	214.0	207.0	723.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, tutkija	25.08.2020	Puoltava
Maanmittaus	25.08.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustus
Alueleikkaukset
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskanta
Perspektiivinäkymiä
Energiaselvitys
Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto
Perustamistapalausunto
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Puustokatselmusmuistio
Kosteudenhallintaselvitys
Rasitesopimus
Alustava hulevesisuunnitelma
Naapurihuomautukset
Naapurikuuleminen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Tontilla on (14.10.2019 hyväksytty) voimassa oleva kaava Ak 233.

Hanke on kaavanmukainen eikä siinä poiketa voimassa olevista rakentamista säätelevistä laista tai asetuksista.

Naapureita on kuultu hakijan ja viranomaisen toimesta.

Naapurit ovat esittäneet huomautuksia koskien rakennuksen kokoa. Huomautuksissa on esitetty, että rakennus ylittää kaavassa sallitun rakennusoikeuden.

Lisäksi naapurit ovat esittäneet ettei rakennus sovi tyyliltään suojellun rakennuksen eteen ja kattoterassi vaikuttaa naapurin tontin arvoon ja vähentää yksityisyyttä naapurin pihalla.

Naapurihuomautuksissa on kyseenalaistettu puiden kaato ja päätöksenteko.

Naapurihuomautukset liitemateriaalina.

Pääsuunnittelijan vastine naapurihuomautusten johdosta oheismateriaalina.

Puiden kaatoon on käsitelty puustokatselmuksessa.

Puustokatselmusmuistio liitemateriaalina.

Maankäyttö ja rakennuslain pykälässä 115 sanotaan mm. seuraavaa:

Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun,

hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

Tontille ollaan suunniteltu kaksi samankokoista rakennusta, joiden pinta-alat yhteensä eivät ylitä kaavassa sallittua rakennusoikeutta.

Luvat rakennuksille haetaan erillisinä.

Hanke on täysin kaavanmukainen myös kokonsa puolesta, myös siinä tapauksessa että myös toinen rakennuslupa hyväksytään kuten on esitetty.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on puoltanut hanketta, lausunto on luvan liitemateriaalina.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Rakennuksen väritystä tulisi tutkia edelleen. Värikyksen ei tulisi olla niin vastakohtainen verrattuna vanhoihin puuhuviloihin verrattuna.

Muilta osin haketta puolletaan esitetyn mukaisesti.

Lupa on esitetty ehtoa siitä, että rakennusten lopullinen väritys hyväksytetään paikalla pidettävässä katselmuksessa.

Hanke on voimassa olevan kaavan mukainen eikä siinä poiketa voimassa olevista rakentamista säätelevistä laeista tai asetuksista.

Edellä esitetyn johdosta naapurihuomautuksilla ei ole merkitystä päätöksenteossa.

Luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät niin kaavallisista kuin kaupunkikuvallisista näkökohdista tarkasteltuna.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa pääpiirustukset esitetyn määräyksen.

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

Pohjarakennesuunnitelmat

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 pyydettävä seuraavat katselmuks:

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

Muut ehdot:

Kaikki vastuulliset erityissuunnittelijat tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa Lupapisteen kautta ennen aloituskokousta.

Esitetty rakentaminen vaikuttaa oleellisesti katunäkymään mm. puistomaisen näkymän häviämisen myötä. Kyseinen tiemaisema on luokiteltu arvokkaisiin tiemaisemiin.

Jotta muutos tulee huomioitua mahdollisuuksien mukaan rakentamisessa, tulee tienviereiselle istutettavalle tontinosalle istuttaa korvaavia puustutuksia.

Istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen sen toteuttamista.

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

Kuntatekniikan ja HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

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

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

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuks.

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. 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.

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

Tämä päätös annetaan julkisanon 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 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 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: 27.10.2020

Pöytäkirjan ote:



lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen:

Asianosainen



luovutettu asianosaiselle



siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

21.10.2020

Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta