

Rakennusvaliokunta

Rakennuslupa 2020-71
Päätöspäivämäärä 16.12.2020

Rakennuspaikka

235-5-560-23
Pinta-ala 491.0

Bredanniitynkuja 12a
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 omakotitalon rakentaminen. Tontille porataan maalämpökaivo.

Asuinrakennuksen kerrosala (250mm seinäpaksuuden mukaisesti laskettuna) on 175 kem².
Autosuojaan kerrosala (250 mm seinäpaksuuden mukaisesti laskettuna) on 34 kem².

Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|----------------|-------------|-----------|----------|
| 1 | 218.0 | 218.0 | 736.0 |

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Naapurin kuuleminen

06.11.2020

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus
Pohjapiirustus
Julkisivupiirustus
Aitapiirustus
katunäkymä
Energiaselvitys

Perustamistapalausunto
Naapurikuuleminen
Naapurihuomautukset
Meluselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kaavapoikkeamat:

Terassin katos ylittää 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.

Kyseinen ylitys on rakennusjärjestyksen mukainen ja sitä voidaan pitää vähäisinä.

Kyseistä poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä (MRL 175§) ja sen voidaan katsoa olevan näin rakennusvaliokunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

Naapureita on kuultu hankkeessa viranomaisen toimesta.

Naapurit ovat esittänyt huomautuksia koskien mm. pensasaidan sijaintia, katon materiaalia ja rakennuksen väritystä.

Naapurihuomautukset liitemateriaalina.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Katujulkisivun aukotusta tulisi elävöittää.

Julkisivun värin osalta toivotaan vaaleaa värisävyä

Suunnitelmia on päivitetty kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennusvaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyin määräyksin.

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 suunnittelija 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 katselmuks:

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

Muut ehdot:

Rakennuksen värimallit on hyväksyttävä rakennusvalvonnalla työmaalla pidettävässä katselmuksessa ennen työn toteuttamista.

Kaikki vastuulliset erityissuunnittelijat tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa Lupapisteiden kautta ennen aloituskokousta.

Kattomateriaalin tulee olla korttelisuunnitelman mukainen.

Kaikki istutukset ja rakentaminen tulee tapahtua oman tontin puolella ellei naapurin kanssa muuta sovita.

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

HSY:n lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Tiealueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon riittävät näkemäalueet.

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

Lasirakenteiden tulee täyttää TOPTEN kortin 117 d 03 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. Lomakemalli löytyy Kauniaisten rakennusvalvonnan nettisivuilta.

Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydetessä 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.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

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

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 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: 23.12.2020

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen:

Asianosainen

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa

17.12.2020



Merja Pursiainen
Assistentti, Rakennusvalvonta