

Rakennuslupahakemus R66-2015 (4. kaupunginosan korttelin 48 tontilla 10, Palokunnankuja 4 A, kerrostalon (Villa Roosa) rakentaminen)

692/10.03.00/2014

RAKL 16.03.2016 § 23

Lisätiedot:

rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 09 5056 211
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

RAKENNUSLUPA R66-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 4
Kortteli: 48
Tontti: 10
Osoite: Palokunnankuja 4
Tontin pinta-ala: 3355m²
Rakennusoikeus: **3200**kem²
Lisäkerrosala 15%
ko. kerrosalasta: **480** kem²
Käytetty rakennusoikeus: 0 kem²
Max. kerrosluku 4

Vireillä olevan (R67-2015, Villa Viola)

luvan rakennusoikeus:

Pääkäyttötarkoituksen

mukainen kerrosala (As.): 1550 kem²(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Porrashuoneen sallittu

lisäkerrosala: 82 kem²(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Tekniset ja muut aputilat

lisäkerrosala: 14 kem²(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Kerrosala yht: 1694 kem²

1646 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Autopaikat: Vähintään 1AP/100 kem²

Kaava: Voimassaoleva asemakaava (KH 4.3.2013)

TOIMENPIDE:

Toimenpide: Kerrostalon (**Villa Roosa**) rakentaminen

Rakennetaan:

Pääkäyttötarkoituksen

mukainen kerrosala (As.): 1649 kem²(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Porrashuoneen sallittu	
lisäkerrosala:	141 kem ² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Tekniset ja muut aputilat	
lisäkerrosala:	223 kem ² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Kerrosala yht:	2060 kem ²
	2013 kem ² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Tilavuus:	6816 m ³
Kerrosluku:	4, osin 5 (vähäinen poikkeama)
Kokonaisala:	2567 brm ²
Asuntoja:	29 kpl
Autopaikkavaatimus	32 ap kun kumpikin rakennus toteutuu
Kiinteistölle rakennetaan yhteensä	33 ap
Paloluokka:	P1
Vaativuusluokka:	Pääsuunnittelun ja rakennussuunnittelun osalta vaativa

Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija kauppakirjassa annetulla valtakirjalla.

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys	11.1.2016
HSY: liitoskohtalausunto	12.1.2016
Puustokatselmus	23.1.2015
Vammaisneuvoston lausunto	25.1.2016
Vanhusneuvoston lausunto	22.1.2016
Perustamistapalausunto	17.11.2015
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake	23.12.2015
Palotekninen suunnitelma	2.2.2016
Rasitesopimukset	
Kulkuyhteys-, viemärijohto ja siihen liittyvät laitteet sekä hulevesi:	19.11.2015
Katos:	19.11.2015
Pelastustierasitesopimus:	16.3.2016
Pelastusviranomaisen kuuleminen vss asiassa:	29.1.2016
Tärinä- ja runkomeluserveys	3.2.2016
Tie- ja raideliikenteen meluserveys	5.2.2016
Energiaselvitys, ET luokka (C)	17.12.2015
(e-luku = 122 kWh/m ² xa, raja-arvo 130 kWh/m ² xa, ilmanvuotoluku q50= 2,7)	
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	7.12.2015
Kaavoittajan lausunto kerrospoikkeamasta	15.1.2016

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa kerrostalon (**Villa Roosa**) rakentamiselle. Kerrostalon kellarikerroksen yhteyteen rakennetaan pihakannen alle sijoittuva paikoitushalli. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt takuuta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta (**pääpiirustukset ja pääsuunnittelija selvitys liitemateriaalina**).

Paikoitushalliin sijoittuu 17 autopaikkaa, loput autopaikat sijoittuvat kiinteistön piha-alueelle.

Kiinteistölle haetaan, samaan aikaan toisella hakemuksella, lupaa rakentaa toinenkin asuinkerrostalo (Villa Viola).

Nyt käsiteltävän rakennuksen väestönsuojapaikat on suunniteltu rakennettavan tähän toiseen asuinkerrostaloon.

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Hanke poikkeaa asemakaavasta kerrosluvun osalta. Kaava sallii tontille rakennettavan enintään 4 kerroksisen asuinrakennuksen. Rakennus on vähäiseltä osin 5 kerroksinen.

Yksi asunto sijoittuu "kellarikerrokseen". Kellariin ei saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jos kaava ei sitä nimenomaisesti salli. Kaava ei ota asiaan kantaa.

Kun kellaritasoon sijoitetaan asuintiloja, ne muodostavat sekä kerroksen, että kerrosalaa.

Hakija on perustellut poikkeamaa sillä, että asunnon sijoittuminen kellaritasolle ei vaikuta rakennuksen massoitteeluun, massaa suurentavasti, vaan päinvastoin rakennuksen massa pienenee.

Esitetystä poikkeamasta on saatu kaavoittajan myönteinen lausunto (**kaavoittajan lausunto liitemateriaalina**).

Esitetyt erityiset syyt poikkeamalle on hyväksyttävissä.

Kyseinen poikkeama on vähäinen (MRL 175§) ja rakennuslautakunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171 ja 172.

Rakennus ylittää kaavassa annetun rakennusoikeuden, jos molempien rakennusten kerrosalat lasketaan yhteen.

Tämä ylitys (96 m²) tulee kokonaisuudessaan 250 mm seinäpaksuuden ylittävältä osuudelta. Ylityksen osuus rakennuksen rakennusoikeudesta on 3 %.

MRL 115 § mukaan, jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250mm, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Liikennevirasto on naapurikuulemisessaan lausunut seuraavaa: *Melun, tärinän ja runkomelun osalta Liikennevirasto viittaa asemakaavamääräyksiin.*

Asemakaavamääräykset on huomioitu suunnittelussa.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut haketta esitetyn mukaisesti.

Sekä vanhus- että vammaisneuvostolta on pyydetty lausuntoa (**lausunnot ja suunnittelijan vastine liitemateriaalina**).

Rakennukset ovat normaaleja asuinkerrostaloja. Koska kuitenkin tiedetään, että Villa Roosan kauppakirjaehdoissa on määrittely asukkaiden iästä, on vanhus- ja vammaisneuvostolta pyydetty lausunto rakennusluvan yhteydessä. Suunnittelija on ottanut lausunnot huomioon suunnittelussa.

Toisessa (Villa Viola) rakennuksessa sijaitsee väestösuoja, joka palvelee kummankin kiinteistön pelastautumista.

Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi alueen pelastusviranomaista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestösuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

Asiasta on pelastusviranomaisen puoltava lausunto.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain, sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja aloitusoikeuden perustustöitä varten ennen luvan lainvoimaisuutta. Rakennuslautakunta myöntää vähäisen poikkeaman ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksin:

Hakijan on asetettava 30 000 euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Toisen rakennuksen väestösuoja- ja paikat tulee olla käytettävissä viiden vuoden päästä, nyt luvitettavan rakennuksen käyttöönotosta.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista, työmaalla pidettävässä värityskatselmoinnissa.

Rakennus tulee rakentaa rakentamismääräyskokoelman ”Esteetön liikkumis- ja toimintaympäristö” (RT 09-10884) kortin ohjeiden mukaisesti.

Pihasuunnitelmaan tulee lisätä mahdollinen tomutustelineen paikka.

Rakennusluvan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kun ne ovat rakennuksen kohdalla. Puiden kaadosta on otettava yhteyttä Kauniaisten kaupungin kunnossapitopuutarhuriin.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle viimeistään ennen varsinaisen rakennustyön 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 käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasitteena toista kiinteistöä rasittavat, rasitesopimuksen mukaiset oikeudet (ks. kohta: selvitykset, suunnitelmat ja lausunnot).

Käyttöönottokatselmuksessa on tarvittaessa oltava esittää mittaustulokset tai muu vastaava todennus siitä, että suunnitelmien mukainen ilmapuotolukuarvo q50 on saavutettu.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tarvittaessa esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei asemakaavan ja valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutasoja ylitetä.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

- vastaavan työnjohtajan (MRL 122 §)
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakennustyön johtajan (MRL 122 §, MRA 71 §)
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston rakennustyön johtajan (MRL 122 §, MRA 71 §)

Vastaavan työnjohtajan tai rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tilata rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksiköstä ennen rakentamisen aloittamista.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmukset:

- sijaintikatselmus (myös mahdollinen maalämpökaivo)
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta (ks. Espoon rakennusvalvonnan nettisivut/lomakkeet/loppukatselmuksen ilmoituslomake, sisältää myös tarkastusasiakirjan yhteenvedon)

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma
- työmaasuunnitelma
- pihasuunnitelma

- pinnantasaussuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pohjatutkimus ja perustamistapalausunnot
- pohjaveden hallintasuunnitelma
- pelastustiesuunnitelma
- savunpoistosuunnitelma
- rakennepiirustukset
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- radonpoistojärjestelmän suunnitelmat

Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty:
arkkitehti Mikko Juntura

Muiden suunnittelijoiden pätevyyttä ei hyväksytä lopullisesti luvan myöntämisen yhteydessä.
Suunnittelijoiden tulee esittää pätevyys selvitykset vielä henkilökohtaisesti ennen suunnittelun aloittamista.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, ellei sitä jatketa. Rakennustyöt on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, ellei sen voimassaoloaikaa erityisestä syystä pidennetä.

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 kordin A1-701 mukaisesti. Tarkastuslomakemallina tulee käyttää 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 hyväksytyn käyttöönottokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä aina käyttöönottokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksen mukaisuus allekirjoituksellaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

