

Rakennuslupahakemus, R43-2016 (2-16-12 Kauppalantie 13a, kahden erillispientalon rakentaminen ja kahden maalämpökaivon poraaminen)

RAKL 31.08.2016 § 53

Lisätiedot:

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

RAKENNUSLUPA R43-2016

**RAKENNUSPAIKKA:**

Kaupunginosa: 2  
Kortteli: 16  
Tontti: 12  
Osoite: Kauppalantie 13a  
Tontin pinta-ala: 1247m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 499kem<sup>2</sup>  
Käytetty rakennusoikeus: 0 kem<sup>2</sup>  
Peittoala: 250 m<sup>2</sup>  
Käytetty peittoala 0 m<sup>2</sup>  
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 12.11.1964

**TOIMENPIDE:**

Toimenpide: kahden erillistalon rakentaminen, kahden maalämpökaivon poraaminen

Rakennetaan:

Rak A: Kerrosala: 253 kem<sup>2</sup>,  
239 kem<sup>2</sup> (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)  
Rak B: Kerrosala: 253 kem<sup>2</sup>,  
239 kem<sup>2</sup> (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)  
Peittoala: 131,4 x 2 = 263 m<sup>2</sup>  
124,4 x 2 = 249 m<sup>2</sup> (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)  
Tilavuus: 1260 x 2 = 2520 m<sup>3</sup>  
Kerroslukku: 2  
Kokonaisala: 385 x 2 = 770 brm<sup>2</sup>  
Paloluokka: P3

Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija.

**SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:**

Pääsuunnittelijan selvitys	07.07.2016
Poikkeamispäätös	09.3.2016
HSY: liitoskohtalausunto	14.4.2016
Johtokartta	04.02.2015
Puustokatselmus	16.05.2016
Pohjatutkimuslausunto	14.6.2016
Energiaselvitys Talo A, ET luokka (B)	07.06.2016

(e-luku = 105 kWh/m<sup>2</sup>xa, raja-arvo 117 kWh/m<sup>2</sup>xa, ilmanvuotoluku q<sub>50</sub>= 4.00, ilmanvaihtokoneen hyötysuhde 73%)

Energiaselvitys Talo B, ET luokka (B) 07.06.2016

(e-luku = 105 kWh/m<sup>2</sup>xa, raja-arvo 117 kWh/m<sup>2</sup>xa, ilmanvuotoluku q<sub>50</sub>= 4.00, ilmanvaihtokoneen hyötysuhde 73%)

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 21.06.2016

### **RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:**

Hakija anoo rakennuslupaa kahden erillispientalon rakentamiselle sekä kahden maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt takuuta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta (**pääpiirustukset ja pääsuunnittelijan selvitys liitemateriaalina**).

### **Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:**

Myönteisen poikkeamispäätöksen mukainen poikkeaminen:

Kaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden kaksi huoneistoa käsittävän asuinrakennuksen. Kiinteistölle on saatu myönteinen poikkeamispäätös kahden erillistalon rakentamiselle.

Muut poikkeamat:

Rakennus ylittää kaavassa annetun rakennusoikeuden / peittoalan.

Tämä ylitys (6 m<sup>2</sup>) tulee kokonaisuudessaan 250 mm seinäpaksuuden ylittävältä osuudelta. Ylityksen osuus rakennuksen rakennusoikeudesta on 1,2 %.

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

Vanhoissa kaavoissa (ennen 1.1.2000) ulkoseinän 250 mm paksummaksi rakentamisesta johtuva rakennusoikeuden ylitys saa olla enintään 5% tontin kerrosalasta. Kyseinen ylitys tulee perustua lämpötaloudellisiin, julkisivun elävöittämis- tai meluntorjuntasyihin.

Kyseistä perustelua on käytetty myös peittoalan ylityksessä.

Kaava määrittelee rakennuksen etäisyydeksi rajasta vähintään 6 metriä. Rakennuksen B kaakonpuoleinen nurkka sijoittuu n. 5,4 metrin etäisyydelle naapurin puoleisesta rajasta.

Kyseisen rajan puoleiset naapurit ovat antaneet asiasta kirjallisen suostumuksen.

Koska ylitys tapahtuu vain yhden rakennuksen nurkan osalta, ja naapuri on antanut asiasta kirjallisen suostumuksen, ylitystä voidaan pitää vähäisenä ja rakennusluvan yhteydessä hyväksyttävänä.

Kyseiset poikkeamat ovat vähäisiä (MRL 175§) ja rakennuslautakunnan myönnettävissä. Poikkeamat eivät ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171 ja 172.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:  
*Kaupunkikuvatoimikunta ehdottaa että arkkitehti tutkii harmaan sokkelin jatkamista myös rakennuksen rinteenuoleisille seinille.*

## **PÄÄTÖSEHDOTUS:**

Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan sekä aloitusoikeuden perustustöitä varten.

Rakennuslautakunta myöntää vähäiset poikkeamat ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksin:

Hakijan on asetettava  $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 770 \text{ brm}^2 = 32340$  euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

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

Vanhojen putkien paikat on varmistettava työmaalla ennen rakentamiseen ryhtymistä. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee varmistaa hsy:ltä riittävät suojaetäisyydet olemassa oleviin putkiin ja johtoihin. Vanhat käytöstä poistetut putket tulee mahdollisuuksien mukaan poistaa kiinteistöltä.

Perustusten suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden korkeus. Jos rakentamisessa joudutaan menemään pohjaveden alapuolelle, tulee se ottaa huomioon rakentamisessa ja hankkeesta on laadittava pohjaveden hallintasuunnitelma.

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen 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.

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/lo-makkeet/ loppukatselmuksen ilmoituslomake, sisältää myös tarkastusasiakirjan yhteenvedon)

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

Sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma  
 Pihasuunnitelma  
 Pinnantasaussuunnitelma  
 Pintavesi ja hulevesisuunnitelma  
 Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
 Rakennesuunnitelmat  
 Johtokartat  
 Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat  
 Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat  
 Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat  
 Työmaasuunnitelma

Hanke on pääsuunnittelun ja rakennussuunnittelun osalta vaativa.

Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty:  
 Pet Michael  
 Arkkitehti

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 pää-

kaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen kortin 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 varmentettava energiaselvityksen toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.