

Rakennuslautakunta **Rakennuslupa 2016-54**
Päätöspäivämäärä 31.08.2016 § 54 Sirkka Lamberg

Rakennuspaikka

235-1-5-7
Pinta-ala 1490.0

Gresantie 22
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	asuminen
Kaavanmukainen rakennusoikeus	775.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²

Kerrosalat:	
Rakennettu	121.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	775.0 k-m ²
Vireillä	808.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Pienkerrostalon rakentaminen ja maalämämpökaivon poraaminen.
Rakennus on luhtitalotyyppinen ja siinä on kaksi maanpäällistä kerrosta ja yksi pääosin maanalainen kellarikerros.
Rakennuspaikalta puretaan vanha huonokuntoinen pientalo. Purettava rakennus ei ole kaavalla suojeltu eikä se kuulu Kauniaisten kaupungin rakennusinventointilistalle.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1212.0	808.0	4400.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

Lausunnot

Maanmittaus	04.08.2016	Ehdollinen
Kuntatekniikka	29.07.2016	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Gresantie 22: lausunto
Käsittelyjärjestelmään siirrettäessä
Vireille tullut hakemus
Asemapiirros: Asemapiirros
ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös
Energiaselvitys
Julkisivupiirustus: Julkisivut, Luode ja lounas
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Todistus hallintaoikeudesta
Kartta
Rakennusoikeuslaskelma
Leikkauspiirustus: Leikkaus
Maalämpökaivon rakennettavuus selvitys
Muu liite
Ote kauppa
Perustamistapalausunto
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus Kellari ja 1.krs
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan
Valtakirja
Julkisivupiirustus: Julkisivut, Koilinen ja kaakko
Selvitys rakennuspaikan perustamis
Muu suunnitelma
Naapurin kuuleminen
Tutkintotodistus
Muu pätevyystodistus
CV
Pohjapiirustus
Tonttikartta
Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys
CV:
Muu selvitys
Muistio
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai
Lausunto
Piha
Naapurin huomautus
Lausunto: Kuntatekniikka
Lausunto: Maanmittaus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kohteessa on voimassa oleva poikkeamispäätös Dnro 240/10.03.00/15

Hanke poikkeaa voimassa olevasta kaavasta seuraavasti:

Myönteisen poikkeamispäätöksen mukaiset poikkeamat:

Asuntojen määrä, asuntojen keskimääräinen koko, rakennuksen enimmäisleveys.

Muut poikkeamat:

Rakennus ylittää vähäisesti asemakaavan rakentamisalueen rajoja: Etelään noin 30 mm, itänurkka Gresantielle noin 20mm. Perustelu: Rakennuksen koordinaatisto poikkeaa hiukan kaavan rajoista. Vastaavasti rakennus jää hiukan enemmän irti osasta rajoja.

Oman tontin suuntaan länteen rakennusalueen rajan ylitys on 250-505mm.

Kyseiset poikkeamat eivät aiheuta haittaa eivätkä vaikuta naapurikiinteistöiden

oikeuksiin.

Hakijan esittämät erityiset syyt poikkeamalle:
Ylitys aiheutuu koordinaatistosta ja seinän paksuudesta (asemakaavan laadinta-
ajankohtaan verrattuihin rakenteisiin).

Erytyiset syyt poikkeamalle on hyväksyttävissä.

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

Naapureita on kuultu viranomaisen ja hakijan toimesta.
Naapurit ovat esittäneet hankkeesta huomautuksia liittyen mm. hulevesiin,
työmaanaikaisiin järjestelyihin, maalämpökaivojen sijoituksiin, aidan/tukimuurin
rakentamiseen ja istutuksiin (naapurihuomautukset liitemateriaalina).

Kiinteistön hulevedet on esitetty johdettavaksi hsy:n hulevesiviemäriin,
maalämpökaivojen sijoittelussa noudatetaan yleisiä etäisyysvaatimuksia. Istutuksia
on lisätty suunnitelmiin naapurikuulemisen jälkeen, lisäksi lupaehtona on että
lopullinen istutussuunnitelma on esitettävä rakennusvalvonnassa ennen sen
toteuttamista.

Rasitesopimus putkien johtamisesta naapuritontin kautta toimitetaan
rakennusvalvontaan ennen lautakunnan päätöksentekoa.

.....

Rasitesopimus toimitettiin rakennusvalvontaan ennen lautakunnan kokousta.

Esittelijän päätösehdotus

Rakennuslautakunta 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:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

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

Piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen töiden aloittamista.

Ensimmäisen kerroksen vilvoittelu"tila" tulee rakentaa siten että se on aukkojen osalta avattavissa liukulasein.

Rakennuslupan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita, kuin niiltä osin, kun ne ovat rakennuksen kohdalla, tai Kauniaisten kaupungin kunnossapitopuutarhuri on antanut puoltavan lausunnon kaadosta.

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 www.pksrava.fi sivuilta löytyvä lomake, "Rakennustyönaikainen sää- ja olosuhdesuojaus, pientalot". Kyseinen lomake tulee esittää täytettynä viimeistään aloituskokouksessa.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä työmaasuunnitelma työmaan järjestelyistä. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

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

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasitteena toista kiinteistöä rasittava rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty:
Arkkitehti
Pentti Raiski

Rakennustyöt on tämän rakennuslupan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, ellei sitä jatketa. Rakennustyöt on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennuslupan 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 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 varmennettava energiaselvityksen toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta (ks. Espoon rakennusvalvonnan nettisivut/lomakkeet/ loppukatselmuksen ilmoituslomake, sisältää myös tarkastusasiakirjan yhteenvedon)

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

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.