

Rakennuslupahakemus R56-2016 (8. kaupunginosan korttelin 1083 tontti 17, Jalmarinpolku 5, asuinpientalon rakentaminen sekä maalämpökaivon poraaminen)

523/10.03.00/2015

RAKL 28.09.2016 § 60

**Lisätiedot:**

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

**RAKENNUSLUPA R56-2016**

**RAKENNUSPAIKKA:**

Kaupunginosa: 8  
Kortteli: 1083  
Tontti: 17  
Osoite: Akatemiantie 35 B  
Tontin pinta-ala: 1665m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 400kem<sup>2</sup>  
Käytetty rakennusoikeus:  
os. Akatemiantie 35 203kem<sup>2</sup>  
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 06.11.1973

**TOIMENPIDE:**

Toimenpide: erillistalon rakentaminen, maalämpökaivon poraaminen  
Rakennetaan:

os. Jalmarinpolku 5: Kerrosala: 188 kem<sup>2</sup> + 6 = 194kem<sup>2</sup>,  
175 + 6 = 181 m<sup>2</sup> (250mm ulkoseinäpaksuuden  
mukaan)

Tilavuus: 740 m<sup>3</sup>  
Kerrosuku: 2  
Kokonaisala: 216 brm<sup>2</sup>  
Paloluokka: P3

Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija.

**SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:**

Pääsuunnittelijan selvitys toisesta tieliittymästä 23.02.2016  
Kaavoittajan lausunto toisesta tieliittymästä 15.09.2016 (alustava puolto)  
Kuntatekniikan lausunto toisesta tieliittymästä 15.09.2016  
Kuntatekniikan lausunto  
hulevesien johtamisesta avo-ojaan 19.09.2016  
Poikkeamispäätös 08.01.2016  
HSY: liitoskohtalausunto 10.02.2016  
Johtokartta 02.08.2016

Puustokatselmus	31.05.2016
Pohjatutkimuslausunto	03.03.2016
Energiaselvitys, ET luokka (B)	07.06.2016
(e-luku = 106 kWh/m <sup>2</sup> xa, raja-arvo 123 kWh/m <sup>2</sup> xa, ilmanvuotoluku q <sub>50</sub> = 4.00, ilmanvaihtokoneen hyötysuhde 73%)	
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	10.08.2016

## **RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:**

Hakija anoo rakennuslupaa erillispientalon rakentamiselle, toiselle tieliittymälle ja maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt takuuta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta (**pääpiirustukset ja pääsuunnittelijan selvitys tieliittymästä 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:**

Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestyksessä 18 §:ssä sanotaan mm. seuraavaa:

Asuinrakennuksen tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia useamman ajoneuvoliittymän rakentamisen.

Nyt haetaan lupaa rakentaa kaksi ajoneuvoliittymää.

Pääsuunnittelija on esittänyt perusteina toiselle tieliittymälle seuraavaa:

### **(pääsuunnittelijan selvitys liitemateriaalina)**

- *ilman toista ajoliittymää nykyisen asuinrakennuksen oleskelupiha menisi tontin sisäisen ajotien takia erittäin pieneksi ja ajotie tulisi olevan asuinrakennuksen pääikkunoiden eteen, koska ajotie ei voi olla asemakaavan mukaisella istutusalueella*
- *ilman toista ajoliittymää tontille syntyisi Akatemiantien suuntainen ajotie joka vähentäisi viherpihaa ja aiheuttaisi kadunvarrelta ja talojen välistä lisää puiden kaatoa*
- *toinen ajoliittymä Jalmarinpolulta on yksinkertaisesti järjestettävissä tilankäytön ja korkeusasemien kannalta, ajoneuvon kääntymisalue päällystetään ruohokiveyksellä*
- *tontin puistomaisuus voidaan paremmin säilyttää ja istutuksia hyvin täydentää ajan myötä*
- *uudisrakennus autokatoksineen saadaan riittävän etäälle olevasta rakennuksesta, palojärjestelyjä ei tarvita ja olevan rakennuksen pääikkunoiden eteen myös päädyssä jää reilusti yli 8 metriä vapaata tilaa*
- *hallinta-alueet ovat selkeät*

Kaavoittaja on puoltanut toista ajoneuvoliittymää lausunnossaan (**lausunto liitemateriaalina**).

Kuntatekniikka ei näe estettä toisen ajoneuvoliittymän myöntämiselle.

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

Naapureita on kuultu hakijan toimesta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:  
*Suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.*

## **PÄÄTÖSEHDOTUS:**

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

Rakennuslautakunta myöntää vähäisen poikkeaman ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksin:

Hakijan on asetettava  $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 216 \text{ brm}^2 = 9072$  euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

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 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 [www.pksrava.fi](http://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.

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  
 Rakennesuunnitelmat  
 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 voimasaoloaikaa 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 aloituskouksessa ja pyydetessä 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.