

Rakennusvaliokunta

Rakennuspaikka

235-5-560-10
Pinta-ala 2065.0

Bredantie 48
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO-6
Kaavanmukainen rakennusoikeus	410.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²

Kerrosalat:	
Rakennettu	0.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	158.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan uusi 2-kerroksinen kivrunkoinen erillispientalo.
Porataan maalämpökaivo.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 158 kem2 käsittävälle erillispientalolle, nyt haetaan lupaa rakennukselle, jonka todellinen kerrosala täysillä seinäpaksuuksilla on 215 kem2 ja 250mm seinäpaksuuksilla on 205 kem2.
Tontin rakennusoikeus on yhteensä 410 kem2.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	307.0	215.0	889.0

Pääsuunnittelun osalta tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Hakemuksen liitteet

Bredantie 48: lausunto-5e58ed6c59412f67fda0eda2
Asemapiirros: Asemapiirros
CV

Energiaselvitys: Energiaselvitys
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus
Julkisivujen väriyssuunnitelma: Väritetty julkisivu
Todistus hallintaoikeudesta: Hallinnanjakosopimus
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten: Kartta-aineisto rakennuslupaa varten
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys: Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus
Muu pätevyystodistus
Suunnittelijan tiedot
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan: Ympäristöselvitys
Tutkintodistus
Valtakirja: Valtakirja
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista: Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja poh
Valokuva: Valokuva
Rakennusoikeuslaskelma: Rakennusoikeuslaskelma
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta: Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta
Energiatodistus: Energiatodistus
Lausunto: kaupunkikuvatoimikunnanlausunto
Lausunnon liite: Puustokatselmuksen karttaote
Lausunto: Puustokatselmuksmuistio
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta: HSY:n lausunto
Lausunto: Kunnan tielausunto
Lausunto: Maanmittaus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke poikkeaa kaavasta seuraavasti:

Katokset ja parveke ylittävät rakennusruudun vähäisiltä osin.

Rakennusjärjestyksen pykälässä 7 "Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen" annetaan mahdollisuus ylitykselle (1,2 metrillä) tietyin rakennusoin.

Ylitykset ovat pinta-alaltaan hyvin pieniä ja rakennusjärjestyksen sallimia.

Kyseisiä poikkeamia voidaan pitää vähäisinä (MRL 175§) ja niiden voidaan katsoa olevan näin rakennusvaliokunnan myönnettävissä. Poikkeamat eivät ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälä 171 ja 172.

Naapuri on esittänyt huomautuksen koskien pintavesien ohjausta.

Rakentajan tulee huolehtia, että pintavedet tullaan johtamaan hallitusti hulevesiviemärijärjestelmään, eikä rakentamisesta johtuen hulevesiä ohjaudu naapurin puolelle.

Kaupunkikuvatoimikuntaa on kuultu hankkeessa.

Kaupunkikuvatoimikunta lausui hankkeesta seuraavaa:

Hanketta puolletaan esitetyn mukaisesti huomautuksella: katunäkymä tulee toteuttaa siten, että kadun ja rakennuksen väliin istutetaan riittävän kookasta kasvillisuutta.

Julkisivujen väriyys hyväksytään erikseen paikan päällä pidettävässä katselmuksessa.

Esittelijän päätösehdotus

Rakennusvaliokunta 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:

Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Rakennesuunnitelmat
Johtokartat
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Työmaasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous	Lupa
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa

Muut ehdot:

Sisääntulokatos tulee toteuttaa palamattomasta materiaalista.
Hsy:n liitoskohtalausannon mukaisesti, hulevedet tulee ohjata Bredantien hulevesiviemäri-järjestelmään, niiltä osin mitä ei pystytä luotettavasti imeyttämään kiinteistöllä.

Bredantienpuoleinen katunäkymä on tällä heikällä puustomainen, joten kaupunkikuvallisen muutoksen minimoimiseksi tulee, kaadettavien puiden ja pensaiden tilalle istuttaa korvaavia istutuksia.

Kaikissa asuinhuoneissa on oltava avattava tuuletusikkuna, ellei tilasta ole käyntiä parvekkeelle.

Rakenteiden ja rakennusosien tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon mm. ulkovaipan

ääneneritysselvityksen huomiot.

Myös piha-alueilla tulee toteuttaa määräystenmukaiset äänitasoarvot.

Tonttiliittymän rakentamisessa tulee ottaa huomioon kuntatekniikan antama lausunto.

Maalämpökaivon porauksen yhteydessä syntyvien poravesien käsittely tulee hoitaa asianmukaisesti. Mahdollisia tarkempia ohjeita saa Hsy:ltä.

Tontilla mahdollisesti sijaitsevien johtojen ja kaapeleiden suojauksesta ja mahdollisesta siirrosta tulee huolehtia niin ettei siitä aiheudu tarpeetonta haittaa naapureille.

Rakennuksen korkeusasema tulee varmistaa ennen aloituskokousta pääsuunnittelijan toimesta pks ravan korttiohjeistuksen mukaisesti. Rakennusvalvontaviranomaiselle tulee varata tarvittaessa mahdollisuus käydä paikanpäällä ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksset.

Rakennuksen todelliset värimallit tulee hyväksyttää erikseen tontilla pidettävässä katselmuksessa.

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 (TOPTEN kortin 117c 01 A mukainen).

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 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 tarvittaessa käyttöönottokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksen mukaisuus allekirjoituksellaan.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta.