

Rakennuslupahakemus R13-2015 (1. kaupunginosan korttelin 304 tontti 3, Forsellesintie 16, kerrostalon ja kahden autokatoksen rakentaminen)

170/10.03.00/2015

RAKL 17.06.2015 § 29

RAKENNUSLUPA R13-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 1
Kortteli: 304
Tontti: 3
Osoite: Forsellesintie 16
Tontin pinta-ala: 2403m²
Rakennusoikeus: 1400 kem²
Käytetty rakennusoikeus: 0 kem²
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 28.1.2013, AK 195

TOIMENPIDE:

Toimenpide: Kerrostalon ja kahden autokatoksen rakentaminen

Rakennetaan:

As. rak.1 Kerrosala: 1454 kem²,
1400 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Tilavuus: 4962 m³
Kerrosluku: 1
Kokonaisala: 1454 brm²
Paloluokka: P1
Asuntojen määrä: 20
Vaativuusluokka: Vaativa

Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija.

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys	13.05.2015
HSY: liitoskohtalausunto	18.03.2015
Puustokatselmus	20.04.2015
Ympäristötoimen lausunto liito-orava-asiassa	29.04.2015
Ely-keskuksen sp.lausunto liito-orava-asiassa	04.05.2015
Pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelma	23.03.2015
Ympäristötekniinen selvitys	22.01.2015
Ympäristötoimen sp. lausunto	18.05.2015
(ympäristötekniisen selvityksen tuloksesta)	
Pohjavedenhallintasuunnitelma	4.5.2015
Julkisivun ääneneristävyysselvitys	05.03.2015

Palotekninen muistio	20.5.2015
Rasite (tierasite)	28.05.2013
Rasitesopimus (perustukset) (lautakuntapäätös)	02.06.2015
Energiaselvitys, ET luokka C (e-luku = 121 kWh/m ² xa, raja-arvo 130 kWh/m ² xa, ilmanvuotoluku q50= 2,1m ³ (hm ²), LTO hyötysuhde 73,8%)	17.03.2015
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	27.01.2015

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa 4-kerroksiselle asuinkerrostalolle ja kahdelle autokatosrakennuksen rakentamiselle. Tontin lounaisnurkan oleva jätekatos säilytetään (**pääpiirustukset liitemateriaalina**).

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Rakennus ylittää kaavassa annetun rakennusoikeuden.

Tämä ylitys (54m²) tulee kokonaisuudessaan 250 mm seinäpaksuuden ylittävältä osuudelta.

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

Hanke poikkeaa rakentamiselle asetetuista laista tai asetuksista seuraavasti:

Kiinteistön omistajan tulee saada vesihuoltolain mukainen vapautus, ellei se liity HSY:n hulevesiviemärijärjestelmään.

Hakija on esittänyt että hulevedet ohjataan suoraan puistoalueella sijaitsevaan avo-ojaan.

Kuntatekniikka on antanut sähköpostissaan suostumuksen asialle (26.5.2015). Kun ottaa huomioon sen, että hulevedet ohjautuvat myös HSY:n viemärijärjestelmästä kyseiseen avo-ojaan ja sen että maastonousee siten, että HSY:n antama liitoskohta on ylempänä kuin mitä kohta mihin nyt on esitetty hulevesien purkua, voidaan todeta että kyseinen ratkaisu on teknisesti parempi ja lopputulos hulevesien osalta sama.

Edellä esitetyn perusteella voidaan asia käsitellä vähäisenä poikkeamana, eikä erillistä päätöstä asiasta tarvitse rakennusluvan myöntämisen yhteydessä esittää.

Esitetyt erityiset syyt poikkeamille on hyväksyttävissä.

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

Muuta erityistä:

Kauniaisten kaupungin toimesta vuonna 2014 tehdyssä liito-oravan selvityksessä on selvinnyt että kyseinen tontti sijaitsee liito-oravan ns. Forsellesintien ydinalueella ja sen läheisyydestä löytyy useampi liito-oravan pesäpuu. Kyseisellä tontilla sijaitsee selvityksen mukaan kaksi liito-oravan käyttämiksi varmistunutta puuta.

Käsiteltävän rakennushankkeen yhteydessä tontilta joudutaan poistamaan noin 0,07 ha suuruinen lähimetsikköalue sekä yksi liito-oravan käyttämistä puista.

Asiasta on ympäristötoimen lausunto. Lausunnossaan ympäristötoimi toteaa, että rakentaminen tontilla ei tule vaarantamaan liito-oravan tärkeitä kulkuyhteyksiä ns. Forsellesin ydinalueelta muihin etelässä tai idässä sijoittuviin ydinalueisiin.

Ympäristötoimi painottaa lausunnossaan sitä, että mahdollisen rakentamisen yhteydessä on noudatettava erityistä varovaisuutta, jotta kyseisen liito-oravan käyttämän puun, sekä muiden tontilla säilytettävien puiden juuristo ei vahingoitu. Säilytettävät puut on rakentamisen aikana suojattava Kauniaisten kaupungin ohjeiden mukaan ja epävarmoissa tilanteissa on rakentajan oltava välittömästi yhteydessä Kauniaisten kaupungin kunnossapitopuutarhuriin tai ympäristötoimeen. Tiedot säilytettävien puiden määrästä, sekä suojauksesta on myös välitettävä varsinaiselle puiden kaatajalle, rakennusurakoitsijalle, sekä mahdollisille ala-urakoitsijoille (**lausunto liitemateriaalina**).

Ympäristötoimi on lähettänyt kyseisen lausunnon tiedoksi Ely-keskukselle. Ely-keskus on kommentoinut lausuntoa ja todennut että rakentamissuunnitelmassa on riittävällä tavalla huomioitu liito-oravan esiintyminen alueella (**Ely:n sp. viesti liitemateriaalina**).

Kiinteistön maaperästä on tehty ympäristötekniinen perusselvitys. Selvityksen yhden analysoidun maanäytteen arseenipitoisuus ylitti kynnsarvotason.

Selvityksessä on todettu, ettei kyseinen alue sijaitse tärkeällä pohjavesialueella ja että todettu arseenipitoisuus sijaitsee alueen maaperän pintakerroksessa pohjavesipinnan yläpuolella.

Selvityksessä todetaan lisäksi että mikäli uudisrakentamisen yhteydessä kaivettavia maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuus ylittää kynnsarvotason mutta alittaa ylemmän ohjearvotason, viedään ne maankaatopaikalle, joka ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella ja maa-aineksen tulee olla kaatopaikkakelpoista asianomaiselle kaatopaikalle (**Ympäristötekniinen perusselvitys liitemateriaalina**).

Ympäristötoimi on antanut ympäristöteknisestä perusselvityksestä sähköpostilausunnon.

Lausunnon mukaisesti selvitys ei anna aihetta lisätutkimuksiin, eikä rakentamisen yhteydessä vaadi lisätoimenpiteitä (**sähköpostilausunto liitemateriaalina**).

Vanha piharakennus on tulkittu katokseksi eikä sitä ole laskettu rakennusoikeuteen, koska rakennelma on sekä ylhäältä vesikatonrajasta että alhaalta jätetty avonaiseksi.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.
Kaupunki on naapurikuulemisen yhteydessä lausunut hankkeesta seuraavaa:
Rakentaminen ulottuu sekä asuinrakennuksen, että autosuojien/talouksrakennusten osalta lähelle tontin rajaa, jossa on kulku päiväkodille. Työaikaiset järjestelyt tulee suunnitella siten, että rakentamisesta ei aiheudu haittaa päiväkodin liikenteelle.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
Rakennuksen värityksen tulee soveltua jo rakennettuun ympäristöön. Rakennuksen perusväritys tulisi olla sama alueen muiden asuinrakennusten kanssa, vaalea tai punatiili. Alueella sijaitseva päiväkotirakennus on keltainen ja poikkeaa ympäröivästä värimaailmasta koska edustaa julkista rakentamista.

Hakija on ottanut kaupunkikuvatoimikunnan huomautukset huomioon värityksen suunnittelussa.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksin:

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

Uuden piharakennuksen seinärakenne on toteutettava siten että se on min. 30 % auki.

Perustukset ja rakennuksen pohjarakenteet tulee suunnitella siten, ettei rakentamisella ja pohjaveden laskulla aiheuteta haittaa naapurikiinteistön rakennuksille. Vaihtoehtoisesti perustussuunnittelu tulee tehdä siten, ettei rakentamisella ole vaikutusta pohjavesiolosuhteisiin. Edellä mainitut suunnitelmat ja selvitykset tulee esittää rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta.

Rakentajan on huomioitava rakentamisessa ympäristötoimen lausunnossa edellytetyt toimet, joilla pyritään suojaamaan liito-oraville mahdollisimman hyvät elämisen edellytykset alueella (ks. kohta muuta erityistä).

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

Kaivettavia maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittävät kynnysarvotason, mutta alittavat ylemmän ohjearvotason, on vietävä maankaatopaikalle, joka ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella ja maa-aineksen tulee olla kaatopaikkakelpoista asianomaiselle kaatopaikalle.

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.

Työaikaiset järjestelyt tulee suunnitella siten, että rakentamisesta ei aiheudu haittaa päiväkodin liikenteelle.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä www.pksrava.fi sivuilta löytyvä lomake (Rakennustyönaikainen sää- ja olosuhdesuojaus).

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasitteena toista kiinteistöä rasittavat, rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 katselmuksia:

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

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 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 hyväksytyä 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.

