

Rakennuslupahakemus R44-2015 (2. kaupunginosan korttelin 15 tontti 14, Borgintie 4 B, erillispientalon rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen)

276/10.03.00/2015

RAKL 16.09.2015 § 46

#### RAKENNUSLUPA R44-2015

##### RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa:	2
Kortteli:	15
Tontti:	14
Osoite:	Borgintie 4
Tontin pinta-ala:	1984m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus:	700kem <sup>2</sup>
Käytetty rakennusoikeus:	348 kem <sup>2</sup>
Peittoala:	350 m <sup>2</sup>
Käytetty peittoala	235 m <sup>2</sup>
Kaava:	Voimassaoleva asemakaava 12.11.1964

##### TOIMENPIDE:

Toimenpide:	Erillistalon rakentaminen, maalämpökaivo
Rakennetaan:	Kerrosala: 215kem <sup>2</sup> , 202 kem <sup>2</sup> (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Peittoala:	122 m <sup>2</sup> 115m <sup>2</sup> (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Tilavuus:	764 m <sup>3</sup>
Kerrosuku:	2
Kokonaisala:	215 brm <sup>2</sup>
Paloluokka:	P3

Pinta-alat toimenpiteen jälkeen:

Kerrosala:	348 + 215= 563kem <sup>2</sup> 348+ 202= <b>550kem<sup>2</sup></b> (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Peittoala:	235+122=357 m <sup>2</sup> 235+115= <b>350m<sup>2</sup></b> (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija.

**SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:**

Pääsuunnittelijan selvitys	
HSY: liitoskohtalausunto	2.6.2015
Puustokatselmus	5.8.2015
Pohjatutkimuslausunto (alustava)	6.7.2015
Energiaselvitys, ET luokka (B)	20.7.2015
(e-luku = 115 kWh/m <sup>2</sup> xa, raja-arvo 124 kWh/m <sup>2</sup> xa, ilmanvuotoluku q50=4)	
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	4.6.2015 (ehdollinen)

### **RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:**

Hakija anoo rakennuslupaa erillispientalon rakentamiselle sekä maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt takuuta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta (**pääpiirustukset 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 peittoalan.

Tämä ylitys (7 m<sup>2</sup>) tulee kokonaisuudessaan 250 mm seinäpaksuuden ylittävältä osuudelta. Ylityksen osuus rakennuksen rakennusoikeudesta on 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.

### **Hanke poikkeaa rakennusjärjestyksestä seuraavasti:**

Hakija hakee rakennuslupaa toiselle tieliittymälle.

Kauniaisten rakennusjärjestyksen §:ssä 18 sanotaan mm. seuraavaa:  
*Asuinrakennuksen tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän.  
Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia useamman ajoneuvoliittymän rakentamisen.*

Erityisinä syinä poikkeamalle rakennusjärjestyksen 18 §:stä on hakija esittänyt arvokkaan männyn säilyttämistä, tontin korkeuseroja ja sitä että yhden liittymän rakentaminen johtaisi mittavaan istutettavan tontinosan

käyttämiseen ajotienä (**hakijan selvitys perusteluineen liitemateriaalina**).

Erityiset syyt toiselle tieliittymälle on hyväksyttävissä kun ottaa huomioon että vanhan rakennuksen autotalli määrittelee tieliittymän. Jos samaa tieliittymää käytetään takatontille rakennettavan rakennuksen tieliittymänä tarkoittaa se tien rakentamista olemassa olevan Borgintien suuntaisesti siten, että istutettavaa tontinosaa jouduttaisiin käyttämään suurelta osin tien rakentamiseen. Tien rakentaminen taas rajan 17-16 puolelta olisi kohtuuttoman hankalaa maastopengerryksen ja olemassa olevien autotallin/terassirakenteiden johdosta.

Kyseiset erityiset syyt on hyväksyttävissä.

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 ovat esittäneet huomautuksia koskien mm. tonttiliittymää ja tontin sisäisen tien rakentamista sekä porakaivon vaikutuksista pohjaveteen.

Naapurikuulemisessa on huomautettu rakennuksen sijainnista (**naapurikuulemiset liitemateriaalina**).

Rakennuksen paikka on kaavanmukainen.

Huomautuksilla ei ole vaikutusta luvan myöntämiseen.

Naapurihuomautusten johdosta lupaehtoihin on lisätty määräyksiä, joilla rakentamisesta aiheutuvia häiriöitä / haittoja saadaan pienennettyä niin, että lupa on myönnettävissä.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

*Tulisi tutkia voisiko tontille ajo tapahtua naapurikiinteistön kanssa yhteisen ajoliittymän kautta. Muilta osin suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.*

Naapurin kanssa ei ole päästy sopimukseen yhteisestä tieliittymästä.

## **EHDOTUS:**

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  $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 215 \text{ brm}^2 = 9030$  euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

Pääsuunnittelijan tulee tarkistaa hätäpoistumistien vapaan kulkuaukon todelliset mitat ennen toteutusta.

Tontin sisäinen tie on rakennettava siten, ettei sillä ole vaikutusta maanpinnankorkoihin naapuritontin rajalla. Hulevesiä ei saa johtaa naapuritontin puolelle. Tien suunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen sen toteuttamista. Tien rakentamisen yhteydessä on otettava huomioon olemassa oleva aita ja naapurin puolella oleva vaja. Myös näkemäalueen toteutuminen, myös naapuritontin puolella (jos aita tullaan siirtämään tontin rajalle) tulee huomioida tien suunnittelussa. Jos aita siirretään tontin rajalle, on asiasta sovittava naapuritontin omistajan kanssa kirjallisesti.

Ennen maalämpökaivon poraamista hakijan tulee selvittää naapuritontin puolella olevat kaivot.

Maalämpökaivon etäisyys naapuritontin kaivosta tulee täyttää pks-kortin MRA 6208 etäisyysuositukset (**kortti liitemateriaalina**).

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.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä tarkempi pohjatutkimus jossa kairaukset on tehty vähintään metrin etäisyydellä rakennuksen nurkkakohdista. Myös autokatoksen nurkista on tehtävä kairaukset.

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.

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

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 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 olosuhdesuojaussuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pinnantasaussuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
- rakennepiirustukset
- johtokartat
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
- työmaasuunnitelma

Hanke on pääsuunnittelun ja rakennussuunnittelun osalta vaativa.

Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty:  
Anne Fagerholm, Rak ark.

Koska hakija ei ole esittänyt riittäviä selvityksiä rakenne- ja pohjarakennesuunnittelijan sekä alustavan pohjatutkimuksen laatijan pätevyydestä näiden henkilöiden hyväksyntää ei käsitellä kyseisen luvan yhteydessä.

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.

Käyttööntokatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille.

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttööntokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyn käyttööntokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä aina käyttööntokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.