

Rakennuslupahakemus R54-2015 (2. kaupunginosan korttelin 22 tontti 2 Jondalintie 5, erillispientalon ja siihen liittyvän aidan rakentaminen)

371/10.03.00/2014

RAKL 07.10.2015 § 50

RAKENNUSLUPA R54-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 2
Kortteli: 22
Tontti: 2
Osoite: Jondalintie 5
Tontin pinta-ala: 2385m²
Rakennusoikeus: 700kem²
Käytetty rakennusoikeus: 165 kem² (vanha purettava ennen rakentamiseen ryhtymistä)
Peittoala: 350 m²
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 12.11.1964

TOIMENPIDE:

Toimenpide: Erillispientalon rakentaminen
Rakennetaan: Kerrosala: 637,5 kem²,
580 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Peittoala: 381 m²
349m² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Tilavuus: 2743 m³
Kerrosuku: 2
Kokonaisala: 701 brm²
Paloluokka: P3

Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija.

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys 16.9.2015
HSY: liitoskohtalausunto 04.11.2014
Puustokatselmus 20.8.2015
Pohjatutkimuslausunto (alustava) 03.06.2014

Energiaselvitys, ET luokka (B) 25.08.2015
(e-luku = 105 kWh/m²xa, raja-arvo 108 kWh/m²xa, ilmanvuotoluku q50= 4,00)
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 04.08.2015

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa erillispientalon ja siihen liittyvän aidan rakentamiselle. **(pääpiirustukset liitemateriaalina)**

Rakennuspaikalla on rakennus, jolle on myönnetty purkulupa. Kyseinen rakennus tulee purkaa ennen rakennustöiden aloittamista.

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Muut poikkeamat:

Rakennus ylittää kaavassa annetun peittoalan.

Tämä ylitys (31 m²) tulee kokonaisuudessaan 250 mm seinäpaksuuden ylittävältä osuudelta. Ylityksen osuus rakennuksen peittoalasta on 8,8 %.

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

Kyseistä perustelua on käytetty myös peittoalan ylityksessä.

Kaavamääräyksissä rajoitetaan kellarikorkeudeksi enintään 2,1 m.

Rakennusvalvonnan tulkinta kellarikerroksen korkeudesta on aiemmin ollut, että tilat voivat olla 2,4 m korkeita jos 2,1 metrin korkeuteen esitetään rakennettavan alakatto.

Kyseisessä luvassa alin kerros on kerros, jossa on sekä kellaritiloja että pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja. Pääkäyttötarkoituksenmukaiset tilat tulee olla huonekorkeudeltaan vähintään 2,5 metriä korkeita. Tästä johtuen voidaan pitää perusteltuna myöntää vähäinen poikkeama myös kellaritilan huonekorkeuden osalta.

(Hakijan perustelut poikkeamalle liitemateriaalina)

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

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia koskien rakennushanketta.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti.

EHDOTUS:

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

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen väri- ja tiilimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

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

Koska pohjatutkimus on laadittu siinä vaiheessa, kun ei ole vielä tiedetty rakennuksen tarkkaa sijaintia, tulee pohjatutkimus päivittää siten että rakennuksen nurkista otetaan lisäkairauksia.

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 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 katselmuksset:

- sijaintikatselmus
- 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
- 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 pyydetäessä 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.