

Rakennuslupahakemus R45-2015 (4. kaupunginosan korttelin 461 tontti 8 Itäinen Koulupolku 5, erillispientalon rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen)

357/10.03.00/2015

RAKL 07.10.2015 § 51

RAKENNUSLUPA R45-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa:	4
Kortteli:	461
Tontti:	8
Osoite:	Itäinen Koulupolku 5
Tontin pinta-ala:	2662m ²
Rakennusoikeus:	400kem ²
Käytetty rakennusoikeus:	0 kem ²
Kaava:	Voimassaoleva asemakaava 2II 400 (v.1977)

TOIMENPIDE:

Toimenpide:	Erillispientalon rakentaminen
Rakennetaan:	Kerrosala: 215 kem ² , 200 kem ² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Tilavuus:	747 m ³
Kerrosuku:	2
Kokonaisala:	215 brm ²
Paloluokka:	P3

Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija.

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

HSY: liitoskohtalausunto	8.9.2015
Alustava hulevesisuunnitelma	24.9.2015
Kuntatekniikan sp. lausunto hulevesien ohjaamisesta kunnan hv.järjestelmään	18.9.2015
Johtokartta	03.09.2014
Puustokatselmus	20.08.2015
Pohjatutkimuslausunto	13.07.2015
Energiaselvitys, ET luokka (C)	10.07.2015
(e-luku = 136 kWh/m ² xa, raja-arvo 160 kWh/m ² xa, ilmanvuotoluku q50= 1,3)	
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	01.09.2015

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

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

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

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta.

EHDOTUS:

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

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

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

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.

Hulevesisuunnitelmassa on esitetty hulevesien johtaminen tontin 4 putkialueen kautta Eteläiselle Suotielle, Kauniaisten kaupungin kuntatekniikan esittämään avo-ojaan. Asiasta on laadittava rasitesopimus. Kyseinen rasitesopimus vaatii yhtiökokouksen päätöksen. Asiaa ei ole vielä ehditty käsittelemään naapuritontin omistajan yhtiökokouksessa. Kyseisiä töitä ei voida aloittaa ennen kuin lainvoimainen rasitepäätös asiasta on yhtiön puolesta tehty tai vaihtoehtoisesti asiasta on tehty rakennusvalvontaviranomaisen määräys. Kyseinen määräys tulee olla lainvoimainen ennen töiden aloitusta. Rakennustarkastajan on erikseen hyväksyttävä hulevesisuunnitelman mukaisten töiden aloitus.

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.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasiitteena kaikki toista kiinteistöä rasittavat, rasitesopimuksen mukaiset oikeudet (putkirasite tontin 4 puolelle).

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

Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty:

Jarkko Niiranen 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 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 hyväksytyn 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.