

Rakennuslupahakemus R67-2015 (4. kaupunginosan korttelin 48 tontilla 10, Palokunnankuja 4 B, kerrostalon (Villa Viola) rakentaminen)

692/10.03.00/2014

RAKL 16.03.2016 § 24

Lisätiedot:

rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 09 5056 211  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

RAKENNUSLUPA R67-2015

**RAKENNUSPAIKKA:**

Kaupunginosa: 4  
Kortteli: 48  
Tontti: 10  
Osoite: Palokunnankuja 4B  
Tontin pinta-ala: 3355m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: **3200**kem<sup>2</sup>  
Lisäkerrosala 15%  
ko. kerrosalasta: **480** kem<sup>2</sup>  
Käytetty rakennusoikeus: 0 kem<sup>2</sup>  
Max. kerrosluku 4

*Vireillä olevan (R66-2015, Villa Rosa)*

*luvan rakennusoikeus:*

*Pääkäyttötarkoituksen*

*mukainen kerrosala (As.): 1649 kem<sup>2</sup>(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)*

*Porrashuoneen sallittu*

*lisäkerrosala: 141 kem<sup>2</sup>(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)*

*Tekniset ja muut aputilat*

*lisäkerrosala: 223 kem<sup>2</sup>(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)*

*Kerrosala yht: 2060 kem<sup>2</sup>*

*2013 kem<sup>2</sup> (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)*

Autopaikat: Vähintään 1AP/100 kem<sup>2</sup>

Kaava: Voimassaoleva asemakaava (KH 04.03.2013)

**TOIMENPIDE:**

Toimenpide: Kerrostalon (**Villa Viola**) rakentaminen

Rakennetaan

Pääkäyttötarkoituksen

mukainen kerrosala (As.): 1550 kem<sup>2</sup>(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Porrashuoneen sallittu  
lisäkerrosala: 82 kem<sup>2</sup>(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)  
Tekniset ja muut aputilat  
lisäkerrosala: 14 kem<sup>2</sup>(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)  
Kerrosala yht: 1694 kem<sup>2</sup>  
1646 kem<sup>2</sup> (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Tilavuus: 5708 m<sup>3</sup>  
Kerrosuku: 4  
Kokonaisala: 1949 brm<sup>2</sup>  
Asuntoja: 28 kpl  
Autopaikkavaatimus 32 ap kun kumpikin rakennus toteutuu  
Kiinteistölle rakennetaan yhteensä 33 ap  
Paloluokka: P1  
Vaativuusluokka: Pääsuunnittelun ja rakennussuunnittelun osalta vaativa

Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija kauppakirjassa annetulla valtakirjalla.

#### **SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:**

Pääsuunnittelijan selvitys	11.1.2016
HSY: liitoskohtalausunto	12.1.2016
Puustokatselmus	23.1.2015
Perustamistapalausunto	17.11.2015
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake	23.12.2015
Palotekninen suunnitelma (pelastusviranomaisen sp. kuittaus 4.2.2016)	2.2.2016
Rasitesopimukset	
Kulkuyhteys-, viemärijohto: ja siihen liittyvät laitteet sekä hulevesi:	19.11.2015
Katos:	19.11.2015
Pelastustierasitesopimus	16.3.2016
Pelastusviranomaisen kuuleminen vss asiassa:	
Tärinä- ja runkomeluselvitys	29.1.2016
Tie- ja raideliikenteen meluselvitys	3.2.2016
	5.2.2016
Energiaselvitys, ET luokka (C) (e-luku = 122 kWh/m <sup>2</sup> xa, raja-arvo 130 kWh/m <sup>2</sup> xa, ilmanvuotoluku q50= 2,5)	17.12.2015
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	7.12.2015
Kaavoittajan lausunto	15.1.2016

#### **RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:**

Hakija anoo rakennuslupaa kerrostalon (**Villa Viola**) rakentamiselle.

Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt takuita vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta (**pääpiirustukset ja pääsuunnittelijan selvitys liitemateriaalina**).

Viereisen rakennuksen paikoitushalliin sijoittuu 17 autopaikkaa, loput autopaikat sijoittuvat kiinteistön piha-alueelle.

Kiinteistölle haetaan samaan aikaan toisella hakemuksella lupaa rakentaa toinen asuinkerrostalo (Villa Roosa).  
Kummankin rakennuksen väestönsuojapaikat rakennetaan Villa Violaan.

**Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:**

Rakennuksen kaakonpuoleiset parvekkeet ulottuvat osin rakennusruudun ulkopuolelle siten, että ne menevät kaavassa maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle.

Parvekkeet on suunniteltu siten, että parvekkeiden perustukset eivät ulotu putkialueelle. Perustusten suunnittelussa on otettu huomioon se, että putkialue on kaivettavissa auki.

Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestyksen §:ssä 7 sanotaan, että rakennus saa ulottua joiltakin osin asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn rakennusalan rajan yli mm. parvekkeiden osalta 1,2 metrillä. Rakennus ei saa kuitenkaan ylittää tontin rajoja eikä ylityksestä saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai tontin naapureille.

Kyseinen poikkeama on vähäinen (MRL 175§) ja rakennuslautakunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171 ja 172.

Rakennus ylittää kaavassa annetun rakennusoikeuden, jos molempien rakennusten kerrosalat lasketaan yhteen.

Tämä ylitys (96 m<sup>2</sup>) tulee kokonaisuudessaan 250 mm seinäpaksuuden ylittävältä osuudelta. Ylityksen osuus rakennuksen rakennusoikeudesta on 3 %.

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

Naapureita on kuultu viranomaisen/hakijan toimesta.

Liikennevirasto on naapurikuulemisessaan lausunut seuraavaa: Melun, tärinän ja runkomelun osalta Liikennevirasto viittaa asemakaavamääräyksiin.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut haketta esitetyn mukaisesti.

Sekä vanhus- että vammaisneuvostolta on pyydetty lausuntoa (**lausunnot ja suunnittelijan vastine liitemateriaalina**).

**EHDOTUS:**

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

Rakennuslautakunta myöntää vähäisen poikkeaman ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksin:

Hakijan on asetettava 20 000 euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Putkialueelle ulottuvien parvekeseinäkkeiden alapuolen muotoilu on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen niiden toteutusta.

Arkkitehdin valitsevat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista, työmaalla pidettävässä väritarkastelussa.

Rakennus tulee rakentaa rakentamismääräyskokoelman ”Esteetön liikkumis- ja toimintaympäristö” (RT 09-10884) kortin ohjeiden mukaisesti.

Pihasuunnitelmaan tulee lisätä mahdollinen tomutustelineen paikka.

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 mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle viimeistään ennen varsinaisen 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.

Aloituskokouksessa pääsuunnittelijan tulee selvittää kaavassa putkialueeksi varatun alueen vanhojen putkien sijainnit ja varmistettava ettei pelastusajoneuvon suunnittelusta paikasta aiheudu haittaa kyseisille putkille.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasiitteena toista kiinteistöä rasittavat, rasitesopimuksen mukaiset oikeudet (ks. kohta: selvitykset, suunnitelmat ja lausunnot).

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tarvittaessa esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei asemakaavan ja valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutasoja ylitetä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa, tulee kaikki kyseisen rakennuksen autopaidat olla käytettävissä.

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 katselmuksat:

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

Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty:  
arkkitehti Mikko Juntura

Muiden suunnittelijoiden pätevyyttä ei hyväksytä lopullisesti luvan myöntämisen yhteydessä. Suunnittelijoiden tulee esittää pätevyys selvitykset vielä henkilökohtaisesti ennen suunnittelun aloittamista.

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 pyydetessä 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.