

Rakennuslupahakemus R12-2016 (6. kaupunginosan korttelin 82 tontilla 2, Alppitie 16, erillispientalon rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen sekä talousrakennuksen purkaminen)

RAKL 14.04.2016 § 32

Lisätiedot:

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

RAKENNUSLUPA R12-2016

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 6
Kortteli: 82
Tontti: 2
Osoite: Alppitie 16
Tontin pinta-ala: 3279 m²
Rakennusoikeus: 600 + 80 (tr)kem²
Käytetty rakennusoikeus: 203 kem²
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 19.1.1990

TOIMENPIDE:

Toimenpide: Erillistalon rakentaminen, maalämpökaivo, tr:n purkaminen
Rakennetaan: Kerrosala: 207kem²,
198 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Tilavuus: 1230 m³
Kerrosluku: 1
Kokonaisala: 354 brm²
Paloluokka: P3

HAKIJA:

Asunto Oy Alppitie 16 Bostads Ab

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys 7.4.2016
HSY: liitoskohtalausunto 22.12.2014
Puustokatselmus 6.4.2016
Perustamistapalausunto 13.11.2015

Energiaselvitys, ET luokka (B) 7.4.2016
(e-luku = 102 kWh/m²xa, raja-arvo 00120 kWh/m²xa, ilmanvuotoluku q50= 4,0)
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 2.2.2016

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa erillispientalon rakentamiselle ja maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi haetaan lupaa purkaa vanha talousrakennus **(pääpiirustukset liitemateriaalina)**.

Hanke on kaavan mukainen.

Sisääntuloporras, joka myötäilee olemassa olevaa maastoa, ylittää rakennusalueen rajan. Silloin kun porras on istutettu maastoon, ei sitä katsota sen tyyppiseksi rakenteeksi, joka ei saisi ylittää rakennusruutua.

Tontille on aiemmin rakennettu kaksi tieyhteyttä Alppitien puolelta, joten tieliittymien määrä ei kiinteistölle lisääntynyt. Rakentamisen yhteydessä tulee huomioida RT-korttien ohjeistus näkemäalueen toteutumisesta. Asiasta on saatu kuntatekniikan ehdollinen puolto. Lausunnossaan kuntatekniikka edellyttää, että hankkeeseen ryhtyvä sovittaa kustannuksellaan liittymäkoron olemassa oleviin katurakenteisiin ja huolehtii että näkemäalue toteutuu.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapurit ovat esittäneet huomautuksessaan että maisemallisesti arvokas iso tammi on säilytettävä.

Kauniaisten kaupungin puutarhuri on lausunnossaan todennut että tammi on suurin osin huonokuntoinen eikä sillä ole kasvutilaa

(naapurihuomautus ja puutarhurin lausunto liitemateriaalina).

Naapurihuomautuksella ei ole vaikutusta rakennusluvan myöntämiseen.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa: *Mustan ja valkoisen julkisivupinnan välistä kontrastia pidettiin liian suurena. Muuten hanketta puolletaan esitetyn mukaisesti.*

Hakija on ottanut kaupunkikuvatoimikunnan huomautukset huomioon suunnittelussa siten, että värejä on taitettu, eikä niiden välillä ole enää liian isoa kontrastia.

EHDOTUS:

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

Hulevesisuunnitelmiin tulee lisätä mahdollinen viivytykskaivo, ellei sadevesiä voida imeyttää tontilla ennen niiden johtamista kunnalliseen sadevesiviemäriin.

Ulkoportaaseen tulee suunnitella määräystenmukainen kaide.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla työmaalla 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.

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 ilmapuotolukuarvo 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 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 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: Pet Michael, 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.

