

Rakennuslupahakemus R20-2015 (5. kaupunginosan korttelin 77 tontti 2, Kasavuorentie 1, koulun laajennus, lisäksi vanhassa rakennuksessa tehdään sisäisiä muutoksia)

364/10.03.00/2014

RAKL 17.06.2015 § 30

#### RAKENNUSLUPA R20-2015

##### **RAKENNUSPAIKKA:**

Kaupunginosa: 5  
Kortteli: 77  
Tontti: 2  
Osoite: Kasavuorentie 1  
Tontin pinta-ala: 24261m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 10 000kem<sup>2</sup>  
Käytetty rakennusoikeus: 8475 kem<sup>2</sup>  
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 03.06.1976

##### **TOIMENPIDE:**

Toimenpide: Koulurakennusta laajennetaan ja vanhassa rakennuksessa tehdään sisäisiä muutoksia

Rakennetaan: Kerrosala: 708kem<sup>2</sup>,  
Tilavuus: 2785 m<sup>3</sup>  
Kerrosuku: 2  
Kokonaisala: 708 brm<sup>2</sup>  
Paloluokka: P1  
Vaativuusluokka: Vaativa

##### **HAKIJA:**

Kauniaisten kaupunki

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

Pääsuunnittelijan selvitys	26.5.2015
Kartoitus, pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelma	25.05.2015
Palotekninen muistio	21.05.2015, 04.12.2014
Energiaselvitys, koskien korjaus ja muutostyötä	19.12.2014
Energiaselvitys, koskien laajennusta	04.05.2015
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	24.2.2015, 24.3.2015

##### **RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:**

Hakija anoo rakennuslupaa koulurakennuksen laajennuksen

rakentamiselle sekä sisäisille muutostöille (**pääpiirustukset liitemateriaalina**).

**Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:**

Rakennukset ylittävät rakennusruudun. Laajennus ylittää rakennusruudun siten, että se on enimmillään n. 4 metriä. Ylitys tapahtuu puiston suuntaan. Kaupunki on naapurina hyväksynyt rakennusruudun ylityksen.

Ylitystä tarkastellaan aina suhteessa rakennuksen kokoon ja tontin rakennusoikeuteen. Myös sillä, mihin suuntaan ylitys tapahtuu ja minkälainen vaikutus ylityksellä on naapurin suuntaan, on merkitystä. Koska kyseinen rakennus on iso koulurakennus ja ylitys tapahtuu puiston suuntaa, voidaan kyseistä ylitystä pitää vähäisenä.

Hakijan perustelut rakennusruudun ylitykselle:

Laajennusta on jouduttu siirtämään puiston suuntaan, jotta vanhan rakennuksen luokahuoneisiin on saatu riittävästi luonnonvaloa.

Kaupunki on antanut suostumuksen siihen, että rakennus ylittää rakennusruudun ja tulee lähemmäksi puistoa kuin mitä kaava sallisi.

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

Laajennus sijoittuu siten, ettei sillä ole vaikutusta naapureiden asemaan tai oikeuksiin.

Naapureita ei ole tarpeen kuulla hankkeen yhteydessä.

Hanke kuuluu osana Kauniaisten kaupungin rakennusinventointia.

Inventoinnissa rakennuksesta on todettu mm. seuraavaa:

*Kompleksi on tyyppillinen koulurakennus, eikä omaa erityisiä arkkitehtonisia tai ympäristöllisiä arvoja. Kohteen arvo on paikallishistoriallinen.*

Rakennusta on laajennettu useaan otteeseen. Rakennus on hyvin monimuotoinen niin massoittelun kuin kattomuotojenkin osalta (**valokuvia liitemateriaalina**).

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

*Suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa oleva rakennus niin materiaalin, värin kuin muodonkin osalta.*

*Tulisi tutkia voidaanko laajennusosaa suunnitella niin että laajennus olisi paremmin linjassa kahden jo rakennetun rakennusmassan kanssa ja rakennusruudun ylitys näin pienenisi.*

*Nivelosana toimivaa käytävätilaa tulisi pyrkiä madaltamaan ja keventämään esim. lasilla.*

*Muuten suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.*

Hakija on ottanut kaupunkikuvatoimikunnan huomautukset huomioon suunnittelussa. Vaikka kaupunkikuvatoimikunta piti tasakattoista

vaihtoehtoa parempana, on hakija halunnut hakea lupaa pulpettikattoiselle vaihtoehdolle.

Laajennusosa sijoittuu kahden rakennusmassan väliin siten, ettei sen kattomuotoa pysty havaitsemaan kuin hyvin läheltä katsottuna eikä se vaikuta millään lailla Kasavuorentien kaupunkikuvaan (**valokuvia liitemateriaalina**).

Suunnittelija on esittänyt, että tasakatto tulisi varjostamaan vanhaa rakennusosaa jolloin luokkahuoneisiin ei pääsisi riittävästi auringonvaloa koulupäivän aikana.

Edellä esitetyn perusteella vino kattomuoto on hyväksyttävissä.

**Muuta erityistä:**

Hakija on esittänyt ambulanssin kulkutietä puistoalueelle.

**EHDOTUS:**

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

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värit ja 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.

Ambulanssin kulkutie tulee lisätä puistosuunnitelmaan.

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 rakennusvalvonnalle on esitettävä koko rakennusta koskeva poistumistiekaavio, josta näkyy myös palo-osastointirajat.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä työmaasuunnitelma työmaan järjestelyistä. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Poistumisreitit tulee opastaa poistumisreitivalaistuksella.

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
- pohjatutkimus ja perustamistapalausunnot
- hulevesisuunnitelma
- 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 pyydettyäessä 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 toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.