

Rakennuslupahakemus R27-2015 (Bredantie 16-14, kiinteistö 4-48-9, vanha palvelukeskus saneerataan, palvelukeskusta laajennetaan, rakennetaan uusi hoivakoti, tuulikaappi ja jätehuone, ullakolle rakennetaan kaksi iv-konehuonetta ja lisäksi rakennetaan maanalaiset paikoitustilat, pyöräkatos ja rakennuksen katolle asennetaan aurinkokeräimiä)

244/10.03.00/2015

RAKL 26.08.2015 § 42

RAKENNUSLUPA R27-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 4
Kortteli: 48
Tontti: 9
Osoite: Bredantie 16-14
Tontin pinta-ala: 8681m²
Rakennusoikeus: 5200kem²
Käytetty rakennusoikeus: 1867 kem²
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 04.03.2013

TOIMENPIDE:

Saneeraus, laajennus, pyöräkatos ja aurinkokeräimet.

Rakennetaan/saneerataan:

Laajennus: Kerrosala: 3448kem²,
3334 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden
mukaan)

Uusi tuulikaappi: **15 kem²**
Kokonaisala: 3787 brm²
Autohalli, jh, prh: 890 brm²
Uusi IV konehuone: 84 brm²
IV kh:n laajennus: 32 brm²
Laajennuksen tilavuus: 14700 m³
Autohallin tilavuus: 2700 m³
Uusi jätekatos: 28 m²
Uusi pyöräkatos: 8 m²

Saneerausosa:

Käytetty rakennusoikeus: 1867 kem²
1851 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden
mukaan)
Vanha IV konehuone: 64 m²

Kerrosluvu: Pääosin 2-kerroksinen, nivelosan kohdalla
3-kerroksinen
Paloluokka: P1(laajennus)
P2 (vanha rakennus)
Vaativuusluokka: Rakennussuunnittelutehtävä, vaativa
Pääsuunnittelutehtävä, vaativa

HAKIJA:

Kauniaisten kaupunki

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys	6.5.2015
Hakijan perustelut aloitusoikeuden hakemiselle	18.05.2015
Terveystarkastajan sp kommentit	27.2.2015
Vammaisneuvoston lausunto, jossa pääsuunnittelijan kommentit (26.6.2015)	4.2.2015
Vanhusneuvoston lausunto, jossa pääsuunnittelijan kommentit (26.6.2015)	16.2.2015
HSY: liitoskohtalausunto	21.5.2015
Hulevesien hallintasuunnitelma	2.7.2015
Puustokatselmus	23.1.2015
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto	13.3.2015
Raidemeluselvitys	1.1.2015
Runkomelu ja värinäselvitys	6.7.2015
Pohjaveden hallintasuunnitelma	3.7.2015
Palotekninen suunnitelma ja selvitys	7.8.2015
Energiaselvitys, ET luokka (B) (e-luku = 166 kWh/m ² xa, raja-arvo 170 kWh/m ² xa, ilmanvuotoluku q50= 1,3)	30.4.2015
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	5.5.2015
Kaavoittajan lausunto kaavasta poikkeamista	10.6.2015 (puoltava)

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa sekä vanhan palvelukeskuksen (Villa Bredan) saneeraukselle, että laajennukselle. Vanhassa palvelukeskuksessa tehdään tilamuutoksia, rakennetaan uusi pääsisäänkäynti ja jätehuone. Ullakolle rakennetaan kaksi iv-konehuonetta. Toisen iv-konehuoneen kohdalla nykyistä kattorakennetta joudutaan korottamaan. Palvelutaloa laajennetaan 60-paikkaisella pääosin kaksikerroksisella hoivakotilaajennuksella. Yhdistävän välinivelen kohdalla laajennus on kolmikerroksinen. Rakennuksen kylkeen rakennetaan pihakansi, jonka alle sijoitetaan autopaikoitusta (**pääpiirustukset liitemateriaalina**). Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt takuuta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta (**hakijan perustelut aloitusoikeuden hakemiselle liitemateriaalina**).

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Rakennus ylittää kaavassa annetun rakennusoikeuden.

Tämä ylitys (130 m²) tulee kokonaisuudessaan 250 mm seinäpaksuuden ylittävältä osuudelta.

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

Rakennus ylittää rakennusalan rajan tietyin osin (ks. pääsuunnittelijan selvitys liite 5.)

Kauniaisten rakennusjärjestyksessä § 7 sanotaan seuraavaa:

Rakennus saa ulottua joiltakin osin asemakaavassa tai

rakennusjärjestyksessä määrätyn

rakennusalan rajan yli, lukuun ottamatta kaavassa esitettyä istutettavaa tontinosaa seuraavasti:

Rakennusalan voivat ylittää

1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan

2) erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2

metrillä

3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava rakennusvalvontaviranomaisen

harkinnan mukaan.

*Rakennus ei saa kuitenkaan ylittää tontin rajoja eikä ylityksestä saa aiheutua **huomattavaa** haittaa ympäristölle tai tontin naapureille.*

Suunnitelmissa olevat rakennusruudun ylitykset / erityiset syyt ylityksille:

A) Autohalli ja tukimuuri ylittävät rakennusalueen rajan.

Suunnittelija on perustellut ylityksiä sillä, että autohalli ylittää rakennusalueen rajan vain maan alla eikä kaupunkikuvallisesti aiheuta muutoksia nykytilanteeseen. Matalan tukimuurin ylitys mahdollistaa loivemman maapenkereen.

Kyseisiä erityisiä syitä voidaan pitää hyväksyttävänä.

B) Autohallin seinä ylittää rakennusalueen rajan osittain maan päällä.

Suunnittelija on perustellut ylitystä sillä, että nykyinen pihan tukimuuri on miltei samassa kohdassa eikä suunniteltu ratkaisu oleellisesti muuta tilannetta.

Kyseisiä erityisiä syitä voidaan pitää hyväksyttävänä.

C) Laajennus ylittää pieneltä osin rakennusalueen rajan naapurin pysäköintialueen kohdalla.

Suunnittelija on perustellut ylitystä sillä, että ylitys ei pysäköintialuetta vasten heikennä naapurin tontin käyttöä, ja on tarpeen jotta laajennuksen liitos vanhaan saataisiin rakenteellisesti mahdollisimman selkeäksi.

Kyseisiä erityisiä syitä voidaan pitää hyväksyttävänä.

D) Rakennuksen räystäät ovat n. 90 cm pitkät ja ylittävät osittain rakennusalueen rajan. Tontin 7 puolelta ylitys tapahtuu istutettavalle

tontinosalle. Rakennusta on vedetty tontin puolelle siten, että vain osa räystästä ylittää rakennusalueen rajan. Räystään reunasta on koko matkalta yli 4 metriä naapuritontin rajalle, joten räystäällä ei ole minkäänlaista vaikutusta naapuritontin rakentamiseen.

Suunnittelija on perustellut ylitystä sillä, että pitkät räystäät suojaavat julkisivua ja varjostuksellaan jakavat rakennusmassan pienempimittakaavaisemmaksi ja paremmin ympäristöönsä sopivaksi.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan räystäitä ei ole tulkittu rakennusjärjestyksen mukaisina katoksina.

Yleinen Kauniaisten rakennusvalvonnan tulkintakäytäntö räystäiden osalta on ollut, että jos räystäät ylittävät rakennusruudun 600 mm osalta, ei niitä huomioida rakennusruudun ylityksinä.

Kyseisessä tapauksessa räystäät ylittävät rakennusruudun siten, että etelänpuoleisessa nurkkapisteessä ylitys on 925 mm ja pohjoisenpuoleisessa nurkkapisteessä 262 mm. Räystään ylitys lännenpuoleiseen rajaan nähden on siis keskimäärin vähemmän kuin 600mm, joten **ylitystä ei tulkita kaavasta poikkeamiseksi**.

Esitetyistä poikkeamista on saatu kaavoittajan myönteinen lausunto **(lausunto liitemateriaalina)**.

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

Hanke poikkeaa rakentamiselle asetetuista laista tai asetuksista seuraavasti:

Palokonsultin laatimassa paloteknisessä suunnitelmassa ja selvityksessä (7.8.2015) on käyty läpi vähäisiä poikkeamia palomääräyksistä. Poikkeamat on kompensoitu asentamalla rakennukseen automaattinen sammutuslaitteisto **(paloteknisen suunnitelman ja selvityksen luku 8 liitemateriaalina)**.

Koska rakentaminen on osin vanhan korjaamista ja vanha osa asettaa rakentamiselle erityisiä vaatimuksia ja rajoitteita poikkeamat on hyväksyttävissä edellä esitetyllä kompensaatiolla.

Esitetyt erityiset syyt poikkeamille on hyväksyttävissä.

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

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Naapurit ovat esittäneet huomautuksia mm. siitä, että kyseinen rakennus tulee liian lähelle heidän tontin vastaista rajaa, ja että ikkunoiden suuntauksen johdosta molempien osapuolten intymiteettisuoja vaarantuu. Naapuri on esittänyt mm., että istutettavalle tontinosalle ei tulisi sijoittaa

tietä tai polkua. Naapuri on huomautuksessaan esittänyt lisäksi, ettei heidän kantaansa ole otettu tarpeeksi huomioon suunnittelussa **(naapurihuomautus liitemateriaalina)**.

Kaavassa määritellään alue mihin rakennus voidaan sijoittaa. Kaavavaiheessa naapurilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa tämän alueen sijoitteluun.

Rakennusvalvonnan tulkin mukaan istutettavalle tontinosalle voi järjestää kävelyä varten polkumaisen yhteyden. Polun leveydessä ja pintamateriaalissa on otettava huomioon se, että se sijaitsee istutettavalla tontinosalla.

Rakennusruudun ylitykset eivät ulotu huomautuksen jättäneen kiinteistön rajan suuntaan, joten mitään kaavapoikkeamia ei luvassa esitetä myönnettäväksi, mitkä vaikuttaisivat kyseisen kiinteistön rakentamiseen. Naapurihuomautuksilla ei ole vaikutusta päätöksentekoon.

Hanke on kaavanmukainen vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta, eikä se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön kaavanmukaista rakentamista, joten lupa on naapurihuomautuksista huolimatta myönnettävissä.

Tietyt puut, jotka on esitetty rakennusluvan yhteydessä kaadettaviksi, edellyttävät puustokatselmuksen perusteella maisematyölupaa.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut suunnitelmia.

EHDOTUS:

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

Rakennuslautakunta myöntää vähäiset poikkeamat ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksin:

Julkisivuissa esitettyjen puuosien kohdalla tuulensuoja/tausta tulee olla palamatonta materiaalia. Tämän lisäksi puu tulee palonsuojakäsitellä. Puupintojen käsittelyn määräystenmukaisuus tulee erikseen hyväksyttäväksi rakennusvalvonnassa rakennesuunnittelijan toimesta.

Koska automaattisella sammutuslaitteistolla on saatu kompensointeja määräyksistä, tulee kompensoinnit huomioida sprinklerin mitoituksessa. Puun käyttö tilojen pintamateriaalina on myös huomioitava sprinklerisuunnittelussa. Tilojen pintamateriaalit tulee suunnitella ennen sprinklerisuunnittelua, jotta mitoituksessa on tiedossa palavan materiaalin todelliset määrät ja paikat.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värit ja värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

Terveystarkastajan vammais- ja vanhusneuvoston vaatimukset tulee huomioida tila- ja kalustesuunnittelussa. Mahdolliset päivitykset tulee tehdä suunnitelmiin ennen toteutusta.

Rakennusluvan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kun ne ovat rakennuksen kohdalla. Puiden kaadosta on otettava yhteyttä Kauniaisten kaupungin kunnossapitopuutarhuriin. Maisematyölupaa vaativien puiden kaadolle on oltava lainvoimainen lupa ennen toimenpiteen toteutusta.

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

Kävely-yhteys istutettavalle tontinosalle tulee toteuttaa siten, että se ei tarpeettomasti pienennä istutettavaa aluetta ja on luonnollinen osa viheraluetta.

Kiinteistön pohjoispuolelle tulee asentaa pohjavedenpinnan tarkastuskaivo (pohjavedenhallintasuunnitelman mukaisesti). Pohjaveden pintaa tulee tarkkailla säännöllisesti, vastuutahot on nimettävä viimeistään ennen aloituskokousta.

Rasitesopimusta tulee tarkentaa siten, että pelastusajoneuvon vaatima tilantarve ja kantavuus tulee huomioitua sopimuksessa. Lisäksi on laadittava rasitesopimus hulevesien johtamisesta naapuritontin (235-4-48-10) kautta hulevesiviemäriin. Hakijan on selvitettävä myös kaikkien muiden vanhojen johtojen ja kaapeleiden sijainnit ja joko siirrettävä ne omalle tontille tai tehtävä niistä rasite.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasitteena toista kiinteistöä rasittavat rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

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

Hoivakoti on rinnastettu asuinrakennukseen kaavan melumääräyksiä tarkasteltaessa.

Ennen hoivakodin käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei asemakaavan ja valtioneuvoston päätöksen mukaisia ulko-oleskelutilojen melutasoja (päivällä 55 dB ja yöllä 45 dB) ylitetä ulko-oleskelualueilla, määräykset koskevat myös parvekkeita. Parvekkeet tulee varustaa liukulasein, elleivät kyseiset melutasot toteudu.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on tarvittaessa esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei valtioneuvoston päätöksen mukaista melutasoa (päivällä 35 dB, yöllä 30 dB) ylitetä sisätiloissa.

Terveystarkastajan tulee hyväksyä omalta osaltaan tilat käyttöön ennen käyttöönottotarkastusta.

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
- erityinen palotarkastus
- loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma
- turvallisuusselvitys
- johtokarttaote
- pihasuunnitelma
- pinnantasaussuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pohjatutkimus ja perustamistapalausunnot
- pohjaveden hallintasuunnitelma
- pelastustiesuunnitelma
- savunpoistosuunnitelma
- 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 internetsivuilta.

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.