
Aika: 11.05.2016 klo 17:30 - 19:15

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuone 2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
33	Kokouksen järjestäytyminen	3
34	Viranhaltijan päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)	4
35	Osavuositarkastus 1/2016	5
36	HHO:n päätös koskien valitusta rakennuslupahakemuksesta 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)	7
37	Rakennuslupahakemus R28-2016 (1. kaupunginosan korttelin 300 tontilla 3, Fasaaninpolku 8 A, erillispientalon rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen)	20
38	Rakennuslupahakemus R27-2016 (2. kaupunginosan korttelin 17 tontilla 8, Tornikuja 3 B, erillispientalon rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen)	21
39	Purkamislupahakemus P26-2016 (2. kaupunginosan korttelin 16 tontilla 12, Kauppalantie 13a, omakotitalon purkaminen)	22

Puheenjohtaja Agneta Andersson-Lundström

Läsnä:	Andersson-Lundström Agneta Lindqvist Christoffer Karle Jahn-Christer Maijala Adeline Halme Erin Lamberg Sirkka	puheenjohtaja jäsen varajäsen varajäsen nuva edustaja esittelijä/siht.
Poissa:	Herkama Pekka Lamberg-Allardt Christel Artjoki Risto Ant-Wuorinen Lauri	varapuheenjohtaja jäsen jäsen Kh:n edustaja

Allekirjoitukset	Agneta Andersson-Lundström puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse (13.5.2016)	Sirkka Lamberg sihteeri
------------------	--	----------------------------

Käsitellyt asiat 33 - 39

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Jahn-Christer Karle Tarkastettu sähköpostitse (16.5.2016)	Adeline Maijala Tarkastettu sähköpostitse (15.5.2016)
------------------	---	---

Pöytäkirja yleisesti
nähtävänä Kauniaisissa 17.5.2016

Todistaa
Karola Nyman
ilmoitustaulun hoitaja

Rakennuslautakunta

§ 33

11.05.2016

Kokouksen järjestäytyminen

RAKL 11.05.2016 § 33

Rakennuslautakunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jahn-Christer Karle ja Adeline Maijala.

Rakennuslautakunta

§ 34

11.05.2016

Viranhaltijan päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)

RAKL 11.05.2016 § 34

Rakennuslautakunnalle on lähetetty viranhaltijan päätöspöytäkirjat edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä, jotka voidaan kuntalain 51 §:n mukaan ottaa lautakunnan käsiteltäviksi. Otsikkoluettelo on esityslistan **oheismateriaalina**.

Kuntalain 51 §:n mukaan ylemmän toimielimen käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi viranhaltijapäätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 51 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Oheismateriaali: Viranhaltijan päätösluettelo 8.4.2016-2.5.2016

Rakennuslautakunta

§ 35

11.05.2016

Osavuositarkastus 1/2016

265/02.02.00/2015

RAKL 11.05.2016 § 35

Lisätiedot:

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

Talousarvion toteutumista seurataan raportoinnilla, joka toteutetaan kuntatasolla, toimielimtasolla sekä tulosaluetasolla. Raportoinnissa seurataan taloudellisen tuloksen, tavoitteiden ja tunnuslukujen toteutumista.

Kuntatason raportointi laaditaan kaupunginhallitukselle lautakuntien raportoinnin pohjalta kaksi kertaa vuodessa, 30.4. ja 31.8. toteutumien perustella.

Vuoden 2016 talousarviossa on määritelty käyttötalous- ja tuloslaskelmaosa sekä investointi- ja rahoitusosa. Toiminnoille on määritelty sitovat määräraha- ja tuloarviotasot. Osavuositarkastus tulee laatia siten, että siitä ilmenevät tavoitteiden toteutuminen, toimintaympäristön muutokset sekä tuloarvioiden ja määrärahojen toteutuminen. Näiden merkittävät poikkeamat tulee erikseen selostaa.

Talousarvion toimintatulojen ja -menojen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Rakennuslautakunnan tulosalueen osavuositarkastuksessa on kuvattu tavoitteiden ja käyttötalouden toteutuminen välillä 1.1.–30.4.2016.

(Osavuositarkastus liitemateriaalina)

Rakennusvalvonta
Byggnadstillsyn
KÄYTTÖTALOUS

(1000 €)

	TA 2016	Toteuma 04-2016	Tot %	Toimialan oma TP ennuste
TOIMINTATUOTOT				
	150	63	42	150
TOIMINTAKULUT				
	-226	-55	24	-226
TOIMINTAKATE				
	-76	9	-12	-76

Rakennuslautakunta § 35 11.05.2016

Rakennusvalvonta	TP	TA	Toteuma	Toteuma
Byggnadstillsyn	Bokslut	BG	Utfall	Utfall
<i>Suoritteet/Tunnusluvut - Prestationer/Nyckeltal</i>	2015	2016	1-4 2016	%
Rakennuslautakunnan myöntämät luvat kpl - Av byggnadsnämnden beviljade lov st.	17	40	12	-28
Kaupunkikuvatoimikunnan kokouksissaan antamat lausunnot kpl - Av fasadsynemännens vid sina möten givna utlåtanden st.	49	60	27	-33
Valmistuneet asunnot, kpl/ v - Färdiga bostäder, st./ år	19	90	0	-90

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta merkitsee talousarvion toteutumistilanteen 30.4.2016 ja loppuvuoden talousennusteen tiedoksi sekä antaa asian edelleen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite: Osavuosisikatsaus 1/2016

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

HHO:n päätös koskien valitusta rakennuslupahakemuksesta 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:	8681m ²
Rakennusoikeus:	5200kem ²
Käytetty rakennusoikeus:	1867 kem ²
Kaava:	Voimassaoleva asemakaava 04.03.2013

TOIMENPIDE:

Saneeraus, laajennus, pyöräkatos ja aurinkokeräimet.

Rakennetaan/saneerataan:

Laajennus:	Kerrosala: 3448kem ² , 3334 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Uusi tuulikaappi:	15 kem²
Kokonaisala:	3787 brm ²
Autohalli, jh, prh:	890 brm ²
Uusi IV konehuone:	84 brm ²
IV kh:n laajennus:	32 brm ²
Laajennuksen tilavuus:	14700 m ³
Autohallin tilavuus:	2700 m ³
Uusi jätekatos:	28 m ²
Uusi pyöräkatos:	8 m ²
Saneerausosa:	
Käytetty rakennusoikeus:	1867 kem ² 1851 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Vanha IV konehuone:	64 m ²

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

Kerrosluku:	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
Raidemeluselitys	1.1.2015
Runkomelu ja värinäselitys	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.

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

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 perusrakenteet 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.

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

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 räystäästä 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 kompensatiolla.

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.

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

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 tulkinna 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.

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

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 ilmavuotolukuarvo q50 on saavutettu.

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

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
-

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

- rakennepiirustukset
- kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston 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 pyydettyä katselmuksien yhteydessä.

Käyttööntokatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille.

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttööntokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyn käyttööntokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä aina käyttööntokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksen mukaisuus allekirjoituksellaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

RAKL 11.11.2015 § 54

Helsingin hallinto-oikeus pyytää lausuntoa rakennuslautakunnan päätöksestä (§ 42, 26.8.2015) tehdyn valituksen johdosta. Päätös koskee rakennuslupaa R27-2015, Bredantie 16-14. Vanha palvelukeskus saneerataan ja sitä laajennetaan siten, että palvelukeskuksen yhteyteen rakennetaan uusi hoivakoti, tuulikaappi ja jätehuone, ullakolle rakennetaan

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

kaksi iv-konehuonetta ja pihakannen alle maanalaiset paikoitustilat, lisäksi rakennuksen katolle asennetaan aurinkokeräimiä ja pihalle pyöräkatos. Kyseisessä valituskirjeessä on esitetty, että rakennuslautakunnan päätös on kumottava ja rakennuslupahakemus on palautettava uudelleen valmisteltavaksi. **(Valitus liitemateriaalina)**

Lausuntoon tulee liittää valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat kaikki asiakirjat.

HHO on myöntänyt asiakirjojen toimittamiselle lisääaikaa. Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 13.11.2015.

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Taustaa:

Tontilla on voimassaoleva asemakaava (4.3.2013), joka määrittelee sallitun tontin rakennusoikeuden. Tätä rakennusoikeutta ei ylitetä kuin sen verran (250 mm seinäpaksuuden yli menevältä osalta) mitä MRL 115 § antaa mahdollisuuden ylittää. Kaava määrittelee myös rakentamisen rajat, joita ei ylitetä kuin vähäisissä määrin tienpuoleisella tontin osuudella, ei naapuritontinpuoleisella tontin osuudella.

Vastaukset valituksen perusteluihin:

Valituskirjeen kohta:

Katsomme, että rakennuslautakunnan myöntämä rakennuslupa R27-2015 ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaisia edellytyksiä, koska sen ei sovellu nyt sille esitetylle paikalle ja vaikeuttaa naapuriyhtiön asukkaiden kuten myös suunnitelluissa palveluasunnoissa asuvien asukkaiden normaalia elämää.

Vastine:

MRL:n § 135 määrittelee rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella.

Rakennusluvan edellytykset kohta **3)** rakennus soveltuu paikalle.

Rakennusluvan edellytykset kohta **6)** rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurin tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennuksen massoittelua, kokoa ja sijaintia koskevat reunaehdot määritellään asemakaavassa. Hanke on massoittelun ja koon osalta täysin kaavanmukainen. Sijainnin osalta ylitetään vähäisessä määrin rakennusruutu. Ylitykset ovat pääosin maanalaisia tiloja ja ne eivät tapahdu valituksen tehneen naapurin rajan suuntaan.

Kauniaisten kaupungissa on toimielin, kaupunkikuvatoimikunta, joka ottaa kantaa suunnitelmiin kaupunkikuvaan ja ympäristöön vaikuttavissa hankkeissa.

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

Hankkeen suunnittelija on käynyt esittelemässä hanketta kaupunkikuvatoimikunnassa, ja se on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti.

Rakennusvalvonta valvoo myös sitä, että hankkeen suunnittelijat ovat päteviä tehtäväänsä.

Rakennuksen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaa pääsuunnittelija yhdessä rakennussuunnittelijan kanssa. Kyseisen kohteen pää- ja rakennussuunnittelija on pätevä kyseiseen tehtäväänsä (Jukka Siren).

Suunnitelmissa on huomioitu naapuri mm. siten, että vaikka kaava sallii tontille rakennettavan kolmikerroksisen rakennuksen, on rakennusmassa suunnitelmissa kaksikerroksinen niiltä osin kun se sijaitsee lähellä valituksen tehneen naapurin rajaa. Rakennusmassa on myös suunniteltu siten, että vaikka kaava sallisi rakentaa viiden metrin etäisyydelle tontin rajasta, on rakennus yhtä nurkkaa lukuun ottamatta kauempana kyseisestä rajasta.

Naapuri ei eritele erikseen sitä, miten kyseinen rakentaminen vaikeuttaa heidän ja palveluasunnoissa asuvien asukkaiden normaalia elämää, joten kyseiseen kohtaan on mahdoton ottaa tarkemmin kantaa.

Edellä esitetyn perusteella on rakennusluvan yhteydessä arvioitu, että kyseiset rakennusluvan edellytykset täyttyvät ja rakennus soveltuu paikalle, eikä tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapuri kiinteistön sopivaa rakentamista.

Valituskirjeen kohta:

Lisäksi nyt esitetty suunnitelma ei ole hyväksytyn asemakaavan mukainen. Asemakaavassa on itäpuolella yhtiömme rajalla kuusi metriä leveä puin ja pensain istutettava alue. Uudessa suunnitelmassa on kivin katettu leveä avo-oja kaupungin kadulta valuvien hulevesien johtamiseen sekä kivituhkalla päällystetty kävelytie. Tämä ei vastaa kaavamerkintää.

Vastine:

MRL:n § 135 määrittelee rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella.

Rakennusluvan edellytykset kohta **1)** rakennushanke on voimassaolevan asemakaavan mukainen.

Valituksessa on esitetty, ettei esitetty suunnitelma ole hyväksytyn asemakaavan mukainen.

Valituksessa viitataan, että istutettavalle tontinosalle on esitetty rakennettavan kivituhkalla päällystetty kävelytie ja kivin katettu leveä avo-oja.

Hakemuksessa on esitetty kävely-yhteyttä istutettavalle tontinosalle.

Lupaehtoihin on kirjattu kävely-yhteyden rakentamisesta seuraavaa:

Kävely-yhteys istutettavalle tontinosalle tulee toteuttaa siten, että se ei tarpeettomasti pienennä istutettavaa aluetta ja on luonnollinen osa viheraluetta. Rakennusvalvonnan tulkinta on myös aiemmissa tapauksissa ollut että istutettavalle tontinosalle voidaan järjestää kävely-yhteys. Eli kyseinen tulkinta on täysin linjassa aiempien päätösten kanssa.

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

Hankkeessa on laadittu pihasuunnitelma, joka vastaa kaavamääräystä. Istutusalueelle tullaan istuttamaan uusia puita (**pihasuunnitelma liitemateriaalina**).

Pihasuunnitelma on luvan liite ja se on ollut mukana päätöksenteossa. Rakennusluvan toteutuksessa tullaan valvomaan, että kyseinen pihasuunnitelma tullaan toteuttamaan kiinteistöllä luvan toteutuksen yhteydessä.

Lupahakemuksessa ei ole esitetty, että rajalle rakennetaan avo-ojaa. Tällä hetkellä rajan läheisyydessä on syvähkö painanne.

Edellä esitetyn perusteella on rakennusluvan yhteydessä arvioitu että kyseinen rakennusluvan edellytys täyttyy ja rakennushanke on näiltä osin kaavan mukainen.

Valituskirjeen kohta:

Haluamme myös huomauttaa, että rakennuskaavan valmistelu on tapahtunut vastoin kaupunginvaltuuston 4.3.2013 hyväksymää Villa Bredaa koskevaa pontta, jonka mukaan "Kv edellyttää, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennusten sijoitteluun, siten että rakennusten etäisyys varsinkin tontin itäpuolella olevan tontin rakennuksiin tulisi mahdollisimman suureksi ja että suunnittelu tapahtuisi hyvässä ja tiiviissä vuorovaikutuksessa naapuriyhtiön kanssa". Edellä mainitun ponnin tultua hyväksytyksi taloyhtiömme ei valittanut asemakaavasta, koska uskoimme että rakennuskaavan valmistelussa virkamiehet noudattavat kaupunginvaltuuston hyväksymää pontta ja aidosti yhdessä naapuriyhtiön kanssa keskustelevat laajennetun Villa Bredan erilaisista sijoitusvaihtoehdoista. Valitettavasti näin ei ole käynyt, vaan asian valmistelu tapahtui ilman minkäänlaista kaupungin yhteydenottoa runsas 1,5 vuotta. Vasta tammikuussa 2015 jälkeen saimme kutsun yleiseen Villa Bredaa koskevaan keskustelutilaisuuteen, jossa pääpaino oli Villa Bredan käytössä, ei kaavoituksessa tai rakennusten sijoittelussa. Kohteen arkkitehti -suunnittelusta vastaava arkkitehti tuli tietämään asetetusta ponnesta ensi kertaa edellä tarkoitetussa keskustelutilaisuudessa. Tilaisuuden jälkeen suunnitelma ei ole tässä todetuilla osin muuttunut. Näin ollen on riidatonta, että suunnittelu ei ole edes voinut edetä kaupunginvaltuuston edellyttämällä tavalla. Lopputulos ja sitä edeltänyt päätös eivät vastaa toisiaan.

Vastine:

Valittaja esittää kommentteja kaavakäsittelystä. Kaava on lainvoimainen ja tällä hetkellä toteutetaan voimassaolevaa kaavaa.

Rakennuslupavaiheessa ei voida enää kyseenalaistaa lainvoimaista kaavaa. Rakennuslupakäsittelystä ei arvioida sitä, miten suunnitteluprosessi on edennyt, tai miten naapurit ovat päässeet vaikuttamaan suunnitteluun, vaan rakennuslupakäsittelystä arvioidaan suunnittelun lopputulosta pääpiirustustasolla, mm. sitä ettei rakennusta sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Naapureita kuullaan rakennusluvan yhteydessä, jotta saadaan naapurin kannanotto suunnitelmiin huomioitua lupakäsittelystä, mutta naapuri ei ole se taho, joka osallistuu suunnitteluun rakennuslupavaiheessa.

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

Valituskirjeen kohta:

Kaupunginvaltuusto on myös hyväksynyt 16.3.2015 pitämässään kokouksessa toisen ponnen. Sen mukaan Villa Bredan laajennusosan jatkosuunnittelussa tulee selvittää mahdollisuuksia siirtää nyt esitetystä Villa Bredan laajennus-/uudistusosa kahdella (2) metrillä tontin itärajalta. Tätä ei ilmeisesti aiota tehdä siltä osin kuin se käy ilmi nyt tehdystä rakennuslupapäätöksestä. Katsomme, että edelleen sekä palvelukeskuksen että yhtiömme asukkaiden intymiteetti on kyseenalainen, kun molempien kiinteistöjen vastakkaisten asuntojen makuuhuoneiden ikkunat ovat samalla tasolla ja lähellä toisiaan. Lisäksi palvelukeskuksen itäpuolen asukkailla ei ole muuta ikkunaa ulos kuin itäpuolella oleva ikkuna, jonka vastapäätä ovat yhtiömme talot.

Vastine:

Rakennuksen etäisyyttä naapuritontista on pyritty kasvattamaan mahdollisuuksien mukaan porrastamalla rakennusta siten, että se on mahdollisimman kaukana naapuritontin asuinrakennuksesta. Lisäksi naapurinpuoleista rinnettä on leikattu siten, että rakennus saadaan painettua mahdollisimman alas, eikä rakennus varjosta naapuritontin pihoja. Rakennusluvassa on arvioitu että suunnittelussa on otettu riittävästi huomioon se, että rakentamisesta aiheutuisi mahdollisimman vähän haittaa naapuritontin omistajille. Lähimmillään laajennus tulee n. **16 metrin päähän** naapuritontin rakennuksesta. Kyseistä etäisyyttä voidaan pitää kohtuullisena kun normaalitilanteessa rakennusten minimietäisyytenä pidetään kahdeksaa metriä tai sitä, että rakennus on korkeutensa etäisyydellä toisesta rakennuksesta (**liitteenä alueleikkaukset**).

Valituskirjeen kohta:

Myös Kauniaisten vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto ovat kiinnittäneet huomiota palvelukeskuksen intymiteettisuojaan. Rakennettavalla tontilla on runsaasti tilaa sekä etelässä että lännessä, jonne voisi hyvin kohdentaa nyt sijoitettavaa rakennusmassaa ilman, että se vaikuttaisi naapurien intymiteettiin tai asumismukavuuteen.

Vastine:

MRL:n § 135 määrittelee rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella.

Rakennusluvan edellytykset kohta **6)** rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennuslupaharkinnassa etäisyyttä on pidetty kohtuullisena, kun vielä ottaa huomioon sen, että rakennuksen sijainti ja korkeus on kaavanmukainen.

Edellä esitetyn perusteella on rakennusluvan yhteydessä arvioitu että kyseiset rakennusluvan edellytykset täyttyvät eikä rakentaminen tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennuslautakunta	§ 42	26.08.2015
Rakennuslautakunta	§ 54	11.11.2015
Rakennuslautakunta	§ 36	11.05.2016

Valituskirjeen kohta vaatimukset:

Vaatimuksissa esitetään, että rakennuskaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Vastine:

Kyseisellä tontilla on voimassa oleva asemakaava.

Kyseisessä päätöksessä käsitellään rakennuslupaa ja mm. sitä onko se voimassa olevan kaavan mukainen. Voimassa olevaa kaavaa ei voida kyseenalaistaa rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle edellä esitetyn lausunnon ja liittää asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Rakennustarkastaja esittää, että kyseinen pykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Pykälä tarkistettiin kokouksessa.

RAKL 11.05.2016 § 36

Lisätiedot:

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

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Helsingin hallinto-oikeus on antanut asiasta päätöksen (antopäivä 13.4.2016). HHO on päätöksellään hylännyt valituksen. **(HHO:n päätös liitemateriaalina)**

EHDOTUS:

HHO:n päätös merkitään tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite: HHO:n päätös koskien valitusta, Bredantie 16-14

Rakennuslautakunta

§ 37

11.05.2016

Rakennuslupahakemus R28-2016 (1. kaupunginosan korttelin 300 tontilla 3, Fasaaninpolku 8 A, erillispientalon rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen)

187/10.03.00/2014

RAKL 11.05.2016 § 37

Lisätiedot:

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

Hakija anoo rakennuslupaa erillispientalon rakentamiselle ja maalämpökaivon poraamiselle. **(päättöehdotus, pääpiirustukset, naapurihuomautukset, naapurin suostumus ja kaavoittajan lausunto liitemateriaalina).**

EHDOTUS:

Lupa myönnetään päätösehdotuksesta ilmenevin määräyksin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite: Päättöehdotus, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Asemapiirustus, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Julkisivu etelään ja pohjoiseen, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Julkisivu länteen ja itään, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Pohjapiirustus 1. krs, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Pohjapiirustus 2. krs, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Pohjapiirustus kellari, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Leikkaus A-A, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Leikkaus B-B, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Leikkaus C-C, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Katujulkisivu, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Naapurihuomautukset, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Naapurin suostumus, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Kaavoittajan lausunto, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Havainnekuva kadulle, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Havainnekuva, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Väritetty julkisivu etelään ja pohjoiseen, Fasaaninpolku 8 A
Liite: Väritetty julkisivu länteen ja itään, Fasaaninpolku 8 A

Rakennuslautakunta

§ 38

11.05.2016

Rakennuslupahakemus R27-2016 (2. kaupunginosan korttelin 17 tontilla 8, Tornikuja 3 B, erillispientalon rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen)

75/10.03.00/2016

RAKL 11.05.2016 § 38

Lisätiedot:

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

Hakija anoo rakennuslupaa erillispientalon rakentamiselle ja maalämpökaivon poraamiselle. **(päättöehdotus ja pääpiirustukset liitemateriaalina).**

EHDOTUS:

Lupa myönnetään päätösehdotuksesta ilmenevin määräyksin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite: Päättöehdotus, Tornikuja 3 B
Liite: Asemapiirustus, Tornikuja 3 B
Liite: Julkisivut, Tornikuja 3 B
Liite: Pohjapiirustus, Tornikuja 3 B
Liite: Leikkaus, Tornikuja 3 B
Liite: Ulkovärisuunnitelma, Tornikuja 3 B

Rakennuslautakunta

§ 39

11.05.2016

Purkamislupahakemus P26-2016 (2. kaupunginosan kortteliin 16 tontilla 12, Kauppalantie 13a, omakotitalon purkaminen)

341/10.03.00/2014

RAKL 11.05.2016 § 39

Lisätiedot:

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

PURKAMISLUPA P26-2016

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 2
Kortteli: 16
Tontti: 12
Osoite: Kauppalantie 13a
Käytetty rakennusoikeus: 209 kem2 (puretaan)
Toimenpide: Rakennuksen purkaminen
Kaavatilanne: Asemakaava 12.11.1964

HAKIJA:

Rakennuspaikan haltija

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT:

Asbesti- ja muiden vaarallisten aineiden kartoitus:
Tehtävä ennen työn toteutusta.

SELVITYS:

Hakija hakee purkulupaa asuinrakennuksen purkamiselle. Rakennukset puretaan uudisrakentamisen tieltä.

Rakennuksia ei ole kaavassa suojeltu eikä kuulu Kauniaisten kaupungin rakennusinventointilistalle.
Kyseisen alueen asemakaava on vahvistettu 12.11.1964.

MRL 139 §:ssä sanotaan mm. seuraavaa: Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennetun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Kaavoittaja harkitsee kaavoituksen yhteydessä rakennuksen suojelutarpeen. Kyseisessä tapauksessa kaavoittajan näkemys on, ettei tällä yksittäisellä rakennuksella ole sellaisia suojeluarvoja, jotka edellyttäisivät rakennuksen suojelemista. Rakennusta ei ole myöskään arvoitettu niin että se olisi otettu osaksi rakennusinventointilistaa.

Rakennuslautakunta

§ 39

11.05.2016

Naapuria on hankkeen johdosta kuultu hakijan toimesta. Naapurikuulemiset toimitetaan rakennusvalvontaan ennen lautakunnan käsittelyä.

EHDOTUS:

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

Työmaa-alueella sijaitsevien johtojen, viemäreiden ja kaapeleiden sijainti on selvitettävä ennen purkutöiden aloittamista ja ne on siirrettävä tarvittaessa ja suojattava huolellisesti. Hakija on vastuussa aiheuttamastaan vahingosta em. tekniikalle. Toimenpiteitä varten on haettava tarvittavat kaivuluvat asianomaisilta laitoksilta sekä laadittava ja hyväksyttävä tarvittavat suunnitelmat. Purettavat liitosjohdot ja –putket on purettava runkolinjan liitokohtaan saakka.

Työmaa-alue on aidattava ja tarvittavan katualueen vuokraamisesta on sovittava kunnossapitomestarin kanssa. Katualue on pidettävä puhtana jatkuvasti työn aikana.

Kiinteistöt tulee kytkeä irti vesijohto-, viemäri-, sähkö-, palohälytys- ja puhelinverkoista ennen purkutöiden aloittamista. Toimenpiteistä on sovittava kyseisten verkkojen toimittajien ja laitosten kanssa.

Purkulupapäätöksestä on ilmoitettava alueelliselle ELY-keskukselle. Purkutöitä ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta.

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

Aloituskokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustaja, pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja (MRL 121 §, MRA 74 §).

Viimeistään ennen aloituskokousta hankkeessa on tehtävä asbesti- ja muiden vaarallisten aineiden kartoitus. Hakijan tulee huolehtia, että työssä noudatetaan mitä laissa sanotaan mm. asbestitöiden purkamisesta ja luvituksesta.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmuksat:

- aloituskokous
- loppukatselmus

Purkutöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

- vastaavan työnjohtajan (MRL 122 §)
-

Rakennuslautakunta

§ 39

11.05.2016

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

- asbesti- ja muiden vaarallisten aineiden kartoitus
- työmaasuunnitelma
- purkusuunnitelmat / -piirustukset

Töiden yhteydessä on noudettava niitä määräyksiä mm. melun- ja pölyntorjunnasta sekä polttonesteiden ja muiden kemikaalien tankkaus- ja täyttöpaikoista, joista on kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä säännelty. Luvan saajan/urakoitsijan tulee varautua mm. töiden yhteydessä mahdollisesti esiintyvien pölyhaittojen ehkäisemiseen esimerkiksi kastelemalla. Kuljetettaessa pölyviä kuormia työmaan ulkopuolelle on kuormien oltava peitettyjä tai kasteltuja (www.kauniainen.fi/ys-maaraykset).

Purkutyöt on tämän luvan perusteella saatettava loppuun kolmen vuoden kuluessa.

Lupa raukeaa, ellei sen voimassaoloaikaa erityisestä syystä pidennetä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite: Kiinteistö kartalla, Kauppalantie 13a
Liite: Valokuvia, Kauppalantie 13a

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kauniaisten kaupungin kirjaamosta (katso yhteystiedot oikaisuvaatimusohjeen alla).

Muutoksenhakukiellot ja kieltojen perusteet

Kuntalain 91 §:n (365/1995) mukaan seuraavista päätöksistä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: 33, 34, 35, 36

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja lakiviittaukset:

Oikaisuvaatimusohje

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi kuntalain 89 §:n 1 mom. (365/1995) mukaan tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Pykälät:

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Työsopimussuhteeseen ottamisesta tai päättämisestä voidaan kuitenkin tehdä oikaisuvaatimus vain jos perusteina ovat, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Rakennuslautakunta		
Kauniaisten kaupunki	Sähköposti:	kirjaamo@kauniainen.fi
Kirjaamo	Puh.	09 50561
Kauniaistentie 10	Faksi:	09 5056 535
PL 52, 02701 KAUNIAINEN	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–15.45

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava 1) päätös, johon haetaan oikaisua, 2) se, millaista oikaisua vaaditaan ja 3) millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimuspäätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitusosoitus

Alla mainittuihin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen. Valitusperusteena ei voida käyttää sitä, että päätös on yksityisoikeudellisten säännösten vastainen. Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Muun lain nojalla tehdyn oikaisuvaatimuksen tai valituksen osalta muutoksenhakuoikeus määräytyy sen lain mukaan.

Valitusviranomainen

Viranomaisen, jolle valitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Tuomioistuimet-talo	Puh.	029 56 42000
Kirjaamo	Faksi:	029 56 42079
Radanrakentajantie 5	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00520 HELSINKI		

Kunnallisvalitus, pykälät: Valitusaika 30 päivää

Hallintovalitus, pykälät 37, 38, 39 Valitusaika 30 päivää
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Valitusaika alkaa päätöksen antamispäivästä lukien **17.5.2016**.

Muu valitusviranomainen (katso erillinen muutoksenhakuohje)

pykälät Valitusaika päivää

Kunnallisvalitusaika ja sen alkaminen

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava valitusviranomaisen kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Kunnallisvalituksen sisältö ja muoto

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- sähköpostiosoite, jos valitusviranomaisen päätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta ja postiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun (1.1.2016: 250 euroa).