

Rakennuslupahakemus, R40-2016 (Kauniaistentie 9 / 2-252-1 ja torialue 2-9902-100, kauppakeskuksen laajennus)

1032/10.03.00/2014

RAKL 31.08.2016 § 56

Lisätiedot:

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

RAKENNUSLUPA R40-2016

**RAKENNUSPAIKKA:**

Kiinteistöt: 2-252-1 ja 2-9902-100  
Osoitteet: Kauniaistentie 9, Promenaadiaukio

Tontin 2-252-1 tiedot  
Tontin pinta-ala: 3984m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 5600(kok. Ro) / 3000(liik./tsto vähim.)kem<sup>2</sup>  
Käytetty rakennusoikeus: 0 kem<sup>2</sup>

Kaava: Voimassaoleva asemakaava 8.5.2006

Poikkeamispäätös: Ely 10.12.2015 (JUDELY/7130/2015)

Poikkeamispäätöksen mukaiset rakennusoikeudet:

**6600(kok Ro)/2600-2700(liik./tsto vähim.) kem<sup>2</sup>**, josta korttelialueelle/tontille sijoittuu 1600-1800 k-m<sup>2</sup>

Asuinrakennusoikeuden kerrosala:

**3400 kem<sup>2</sup>**

**TOIMENPIDE:**

Toimenpide: kauppakeskuksen laajennus, liiketilat + galleriakäytävä

Rakennetaan: 2415 (liiketilat) + 425 (galleria) + 56,5 (ylätason ph)= 2897 kem<sup>2</sup> 2393,5 (liiketilat) + 424 (galleria) + 50,5(ylätason ph)= **2868 kem<sup>2</sup>** (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan) Galleriakäytävä lasketaan kaavanmukaisesti liiketiloihin

Liiketilän kerrosala: 2840 kem<sup>2</sup>, 2818 kem<sup>2</sup> (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan) josta torialueelle sijoittuu: 1387 kem<sup>2</sup>

Tilavuus: 21000 m<sup>3</sup>

Kerrosluvu: 1  
Kokonaisala: 3393brm<sup>2</sup>  
Paloluokka: P1  
Vaativuusluokka: vaativa

**HAKIJA:**

Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab  
Kiinteistö Oy Granin Kauppakeskus  
Kauniaisten kaupunki

**SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:**

Rasitesopimus	24.08.2016
Sopimus koskien käyttöoikeuden luovuttamista	24.08.2016
Kiinteistöjen vaihtokirja	24.08.2016
HSY: liitoskohtalausunto	20.05.2016
Johtokartta	06.04.2016
Alustava pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto	01.06.2016
Palotekninen suunnitelma, paloselvitys	12.08.2016
VSS tarkastelu	14.06.2016
Energiaselvitys, ET luokka (C)	01.06.2016
(e-luku = 230 kWh/m <sup>2</sup> xa, raja-arvo 240 kWh/m <sup>2</sup> xa, ilmanvuotoluku q <sub>50</sub> = 2,0)	
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	24.05.2016
Kaavoittajan lausunto	17.06.2016
Taloteknisten laitteiden melupäästöselvitys	19.08.2016

**RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:**

Hakija anoo rakennuslupaa kauppakeskus Granin laajennuksen rakentamiselle (**pääpiirustukset liitemateriaalina**).

Kiinteistölle 2-252-1 rakennetaan myymälä ja liiketilaa. Kyseiset tilat yhdistetään olemassa olevaan kauppakeskukseen galleriakäytävällä. Galleria-käytävä ja osa liiketiloista sijoittuvat yleiselle torialueelle. Asiasta on Elyn myönteinen poikkeamispäätös (**liitteenä**).

Liiketilojen autopaikoitus on sijoitettu laajennuksen kattotasanteelle. Paikoitusalueelle ajo tapahtuu olemassa olevan, kiinteistöllä 235-2-250-2 sijaitsevan rampin kautta. Ajoyhteyden rakentamiselle haetaan erillistä lupaa.

**Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:**

Myönteisen poikkeamispäätöksen mukaiset poikkeamat:

- ylitys kokonaisrakennusoikeudesta (kaavassa 5600 kem<sup>2</sup>, myönnetty 6600 kem<sup>2</sup>)
- rakentaminen torialueelle (laajennus sijoittuu osin korttelialueen ulkopuolelle)

- poikkeama liiketilan vähimmäiskerrosalasta (kaavassa 3000 kem<sup>2</sup>, myönnetty 2600-2700 kem<sup>2</sup>, josta korttelialueelle sijoittuu 1600-1800 kem<sup>2</sup>)
- poikkeama asuinrakennusoikeudesta (kaavassa 2600 kem<sup>2</sup>, myönnetty 3400 kem<sup>2</sup>)
- poikkeama kerrosluvusta
- poikkeama rakennusosalasta tontin etelärajalalla (arkadia ei edellytetä rakentaa, rakentaminen tontin rajaan asti)

Muut asemakaavasta poikkeamat:

- Kauniaistentien puoleiselle julkisivulle rakennetaan lippa, joka ylittää tontinrajan 1,5 metrillä.

Kauniaisten rakennusjärjestyksessä §:ssä 6 sanotaan mm. seuraavaa: *Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katu- tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti: kohta 2. Sisääntulokatokset, perustukset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat saavat ulottua tontin ulkopuolelle rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan. Asiasta on pyydettävä aina kuntatekniikan lausunto.*

Kauniaistentielle tuleva lippa on nähty tärkeäksi mm. kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa. Säältä suojattua kulkuyhteyttä kaikkiin liiketiloihin pidettiin lausunnossa tärkeänä.

Yliyksistä on saatu kaavoittajan ja kuntatekniikan puoltava lausunto ja yliyksistä on laadittu rasitesopimukset.

Kaavassa on annettu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeelliseksi korkeusasemaksi +34,25.

Kyseisissä suunnitelmissä räystäslinjan korkeusasema on +29,70. Poikkeama kaavassa esitetystä korkeusasemasta on 6,5 metriä.

Koska korkeusero on merkittävä kaavassa määrättyyn ohjeelliseen räystäskorkoon nähden, on lupakäsittelyssä katsottu, että asia tulee käsitellä poikkeamana.

Poikkeamispäätöksessä on annettu lupa poiketa rakennuksen kerrosluvusta. Liiketilat ja niiden päälle sijoittuva paikoitusalue muodostavat suhteellisen korkean julkisivun kerroslukuunsa nähden.

Vaikkei poikkeamispäätöksessä ole käsiteltykään ohjeellisesta räystäskorosta poikkeamista, voidaan se hyväksyä sillä erityisellä syyllä, että kerrosluvusta on annettu myönteinen poikkeamispäätös. Poikkeamispäätöksen mukainen toteutus johtaa väistämättä kaavan ohjeellista räystäskorkoa huomattavasti matalampaan räystäskorkeuteen.

Poikkeamista, joille ei ole saatu myönteistä poikkeamispäätöstä, on saatu kaavoittajan myönteinen lausunto **(kaavoittajan lausunto liitemateriaalina)**

Edellä esitetyn johdosta voidaan kyseisiä poikkeamia pitää vähäisinä ja rakennuslautakunnan hyväksyttävänä.

**Hanke poikkeaa rakentamiselle asetetuista laista tai asetuksista seuraavasti:**

Palomuurin rakentamatta jättäminen, kyseisestä asiasta on laadittu rasitesopimus rajanaapurin kanssa.

Paloteknisessä suunnitelmassa poikkeamia määräyksistä on selvitetty seuraavasti:

Laajennusosa muodostuu toiminnallisesta kokonaisuudesta, jonka palo-osastokoko on noin 3170 m<sup>2</sup>. Palo-osastokoko ylittää E1:n mukaisen 2400 m<sup>2</sup> ja se on kompensoitu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla sekä automaattisella paloilmoittimella.

Galleriakäytävään rajautuvien vanhojen liiketilojen julkisivu 2-3.kerroksessa ja 1.-2 kerrosten välinen välipohja, muutetaan laajennusosan toteutuksen yhteydessä osastoivaksi. Osastointi toteutetaan luokkaan EI 60 vanhojen kantavien rakenteiden mukaisena (kyseinen toteutus on käsitelty luvassa R39-2016). Toteutustapa poikkeaa E1:n mukaisesta toteutustavasta ja se on perusteltu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla ja automaattisella paloilmoittimella.

Galleriatilaan rajautuvien vanhojen liiketilojen kantavat rakenteet säilytetään ja ne vastaavat luokkaa R60. Palonkestävyys poikkeaa E1:n mukaisesta ja on perusteltu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla sekä automaattisella paloilmoittimella.

Isossa myymälätilassa kulkureitin pituus ylittyy noin 16 metriä, poikkeama on perusteltu varustamalla tila automaattisella savunpoistolla.

Esitetyt erityiset syyt poikkeamille on hyväksyttävissä.

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

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Naapurit ovat esittäneet huomautuksia mm. koskien katolle sijoittuvan paikoitusalueen näkyvyyteen, ilmastointikoneen sijoittumiseen ja liikennejärjestelyjen toimivuuteen (**naapurihuomautukset liitemateriaalina**).

Kaavassa ei edellytetä autokatosten rakentamista. Kattotasanteen kohdalla julkisivua on jatkettu niin, että se muodostaa yhdessä pergolan kanssa näkösuojaa pysäköintialueelle.

Ilmastointikoneiden melutasosta on laadittu selvitys, jonka perusteella esitetyn suunnitelman mukaisesti toteutettuna määräykset täyttyvät. Laitteiden äänitasot tullaan tarkistamaan ennen rakennuksen käyttöönottotarkastusta.

Naapurihuomautukset on lähetetty kaupungin yleisistä liikennealueista vastaavalle taholle tiedoksi. Liikennealueiden suunnittelusta vastaava taho on antanut asiasta lausunnon (**kuntatekniikan vastine naapurihuomautuksiin liitemateriaalina**).

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

*Kauniaistentien puoleisessa julkisivussa 1 kerroksessa tulee jatkaa vanhan kauppakeskuksen 1 krs sisäänvetoa. Lastauslaiturin kohdalla sisäänvetoa ei tarvita. Näin lastauslaituri erottuu selvästi omaksi osaksi ja tulee paremmin havaituksi parantaen liikenneturvallisuutta.*

*Ely on myöntänyt hankkeessa poikkeamispäätöksen mm. sille että rakennus voidaan rakentaa etelärajaan kiinni (arkadia ei edellytetä rakentaa, rakentaminen tontin rajaan asti).*

*Perusteluina poikkeamalle on esitetty seuraavaa (KH 14.10.2015): poikkeamisessa on kyse ensisijaisesti asuinrakennuksen toteuttamisesta erillisenä, jolloin sen kohdalla arkadin toteuttamiselle ei ole enää toiminnallisia tai kaupunkikuvallisia perusteita. Liikerakennuksen osalta suunnitelman lähtökohtana on keskittää palvelut säältä suojassa olevan galleriakäytävän varrelle, jolloin alkuperäisestä suunnitelmasta muuttuneessa tilanteessa ei ole myöskään tarkoituksenmukaista edellyttää arkadin toteuttamista liikerakennusosuuteen. Eli kaavapoikkeaman osalta edellä esitetyt edellytykset eivät toteudu liikerakennuksen osalta.*

*Kaupunkikuvatoimikunta näkee että arkadia on ehdottoman tärkeä edellytys liikkeiden toiminnan kannalta, koska galleriakäytävä ei palvele Kauniaistentien puoleisia liiketiloja.*

*Arkadiaa pidettiin tärkeänä myös siitä syystä, että se rikkoo ison yhtenäisen julkisivupinnan ja tuo siihen eloa.*

*Kaikille kaupunkikuvaan vaikuttaville rakennusaikaisille muutoksille tulee saada sekä pääsuunnittelijan että rakennusvalvonnan hyväksyntä ennen niiden toteutusta.*

*Myös jatkosuunnittelun/detaljisuunnittelun ja rakennusaikaisen toteutuksen laatutaso tulee säilyttää korkeana.*

Hakija on ottanut kaupunkikuvatoimikunnan huomautukset huomioon suunnittelussa.

## **PÄÄTÖSEHDOTUS:**

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

Rakennettavan rakennuksen iv-laitteiden melutaso ei saa aiheuttaa määräysten vastaista meluhaittaa naapurikiinteistöillä. Ennen käyttöönotto-  
kastusta tulee tehdä mittaukset, joissa äänitasojen määräystenmukaisuudesta varmistutaan.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkiku-  
vatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

Kaikille kaupunkikuvaan vaikuttaville rakennusaikaisille muutoksille tulee saada sekä pääsuunnittelijan että rakennusvalvonnan hyväksyntä ennen niiden toteutusta.

Myös jatkosuunnittelun/detaljisuunnittelun ja rakennusaikaisen toteutuksen laatutaso tulee säilyttää korkeana.

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.

Kyseistä laajennusta ei voida ottaa käyttöön ennen kuin käyttöönottokatsel-  
mus olemassa olevan kauppakeskuksen muutoslupaan (R39-2016) on tehty (ajoyhteyden rakentaminen ym.).

Lastaustilan verkkoseinä on toteutettava riittävän avoimena, jotta savunpoisto ym. tilalta vaadittavat tekniset ominaisuudet täyttyvät.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasiitteena naapurikiinteistö-  
jä rasittavat, 24.8.2016 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset, oikeudet.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksy-  
nyt 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 ra-  
kennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Kauniaisten kaupun-  
gin 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/lo-makkeet/ loppukatselmuksen ilmoituslomake, sisältää myös tarkastusasiakirjan yhteenvedon)

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

- sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pohjatutkimus
- rakennesuunnitelmat
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
- työmaasuunnitelma

Luvan hakuvaiheen arvio hankkeen vaativuustasosta:

Pääsuunnittelun ja rakennussuunnittelun osalta vaativa.

Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty: Stefan Ahlman

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 voimasaoloaikaa 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 varmentettava energiaselvityksen toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

-----

Kokouksessa esiteltiin päivityt suunnitelmat:

Päivitetyissä suunnitelmissa lauhdutintila on melusuojattu ulkoseinärakenteilla naapurirakennukseen päin, jolloin uloin räystäslinja on kyseisen tilan kohdalla noussut metrillä (+28,7=>+29,7). Rakennuksen katolla parkkialueen reunassa sijainnut säleikköaitaus (yläreunan korkeus +30,04) on sen sijaan poistunut suunnitelmista. Päivitetyt suunnitelmat ovat pöytäkirjan **liitteenä**.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.