
Aika: 31.08.2016 klo 17:30 - 19:15

Paikka: Kaupungintalo, huone 211

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
49	Kokouksen järjestäytyminen	3
50	Viranhaltijan päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)	4
51	Rakennusvalvontataksan tarkistaminen maankäytön tulosalueen rakennusvalvonta-tehtävien osalta (§ 25)	5
52	Rakennuslautakunnan talousarvio vuodelle 2017 sekä taloussuunnitelma vuosille 2018-2019	6
53	Rakennuslupahakemus, R43-2016 (2-16-12 Kauppalantie 13a, kahden erillispientalon rakentaminen ja kahden maalämpökaivon poraaminen)	8
54	Rakennuslupahakemus R54-2016 (1. kaupunginosan korttelin 5 tontilla 1, Gresantie 22, pienkerrostalon rakentaminen)	13
55	Rakennuslupahakemus, R39-2016 (Kauniaistentie 7 / 2-250-2 , vanhan kauppakeskuksen muutos)	14
56	Rakennuslupahakemus, R40-2016 (Kauniaistentie 9 / 2-252-1 ja torialue 2-9902-100, kauppakeskuksen laajennus)	19

Puheenjohtaja Agneta Andersson-Lundström

Läsnä:	Andersson-Lundström Agneta Herkama Pekka Lindqvist Christoffer Artjoki Risto Lamberg-Allardt Christel Ant-Wuorinen Lauri Halme Erin Lamberg Sirkka	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen Kh:n edustaja, pykälät 49-52 nuva edustaja esittelijä/siht.
Allekirjoitukset	Agneta Andersson-Lundström puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 1.9.2016	Sirkka Lamberg sihteeri
Käsitellyt asiat	49 - 56	
Pöytäkirja tarkastettu		
Allekirjoitukset	Risto Artjoki Tarkastettu sähköpostitse 13.9.2016	Christoffer Lindqvist Tarkastettu sähköpostitse 4.9.2016
Pöytäkirja yleisesti nähtävänä	Kauniaisissa 6.9.2016	
Todistaa	Karola Nyman ilmoitustaulun hoitaja	

Rakennuslautakunta

§ 49

31.08.2016

Kokouksen järjestäytyminen

RAKL 31.08.2016 § 49

Rakennuslautakunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Risto Artjoki ja Christoffer Lindqvist.

Oheismateriaali

Rakennuslautakunnan pöytäkirja 2016_08_31 hyväksytty ja tarkastettu

Rakennuslautakunta

§ 50

31.08.2016

Viranhaltijan päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)

RAKL 31.08.2016 § 50

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.

Oheismateriaali

Rakennustarkastajan päätösluettelo ajalta 9.6.-22.8.2016

Rakennuslautakunta

§ 51

31.08.2016

Rakennusvalvontataksan tarkistaminen maankäytön tulosalueen rakennusvalvonta-tehtävien osalta (§ 25)

460/02.05.00/2014

RAKL 31.08.2016 § 51

Lisätiedot:

maanmittausteknikko Hannu Pousi, puh. 09 5056 203
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Rakennusvalvonnan taksan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista rakentamiseen liittyvistä viranomaistehtävistä pykälä 25 sisältää rakennustyön valvonnasta suoritettavat maksut maankäytön tulosalueen tehtävien osalta.

Maankäytön tulosalue tarkistaa maksuja vuosittain ja esittää, että ko. taksojen hintoja korotetaan ottaen huomioon kustannusten nousu sekä seudullisessa vertailussa jälkeen jäänyt hintataso.

Nykyinen taksa on esityslistan oheismateriaalina. Uusi taksaehdotus on esityslistan liitteenä.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää esittää KH:lle, että se esittäisi KV:lle liitteen mukaisen taksan maankäytön tulosalueen rakennusvalvontatehtävistä hyväksymistä siten, että uusi taksa tulee voimaan 1.1.2017.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite: Uusi taksaehdotus, Rakennusvalvonnan maksu ja taksa

Oheismateriaali

Oheismateriaali: Nykyinen taksa, Rakennusvalvonnan maksu ja taksa

Rakennuslautakunta

§ 52

31.08.2016

Rakennuslautakunnan talousarvio vuodelle 2017 sekä taloussuunnitelma vuosille 2018-2019

152/02.02.00/2016

RAKL 31.08.2016 § 52

Lisätiedot:

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

Rakennusvalvonta valvoo Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä rakennusjärjestyksen ja kaavamääräysten noudattamista rakentamisessa.

Lautakuntakohtainen talousarvion ja taloussuunnitelman valmistelu käsittelee käyttötalousarvion vuodelle 2017 sekä taloussuunnitelman vuosille 2018-2019. Lautakuntien valmistelun lähtökohtana on kaupunginvaltuustossa 16.11.2015 hyväksytty taloussuunnitelma 2016-2018, jonka lähtökohtana on käytetty 2016 vuoden ennustetta.

Kaupunginhallitus käsittelee talousarvion ja taloussuunnitelman kokouksissaan 12.10.2016 ja 19.10.2016, valtuustokäsittely on 14.11.2016.

Valtuusto päättää sitovista määrärahoista tulosaluetasolla. Lautakunnalle laaditaan valtuuston ohjeistuksen mukaisesti osavuosikatsaus (30.4. ja 31.8.) tulosaluetasoisena. Rakennuslautakunnan talousarviossa on noudatettu annettua menokehystä.

Tavoitteet vuodelle 2017:

- Sähköisen lupaprosessin kehittäminen
- Sähköisen arkistoinnin käyttöönotto
- Osallistuminen pääkaupunkiseudun rakennusvalvontaviranomaisten yhteistyöhön
- Henkilöstön kouluttautuminen
- Hyvän asiakaslähtöisen palvelun ylläpitäminen
- Hyvän ja laadukkaan ympäristön aikaansaaminen

Tärkeimpiä rakennusvalvonnan tavoitteita vuonna 2017 on kehittää sähköistä palvelua, niin lupaprosessin osalta, kuin myös mahdollisesti sähköisen arkistoinnin osalta.

Vuonna 2016 rakennusvalvonnassa otettiin käyttöön sähköinen lupapalvelu Lupapiste.

2016 keväällä aukesi Järvenpään pilotoinnin ansiosta mahdollisuus liittyä Lupapisteen sähköiseen arkistointijärjestelmään, ilman arkistolaitoksen erillistä lupapäätöstä.

Jos tähän sähköiseen arkistointijärjestelmään päätetään liittyä, vie se sähköistä asiointia ison askeleen eteenpäin ja on yksi iso rakennusvalvonnan vuoden 2017 kehittämishankkeita.

PKS-yhteistyötä jatketaan edelleen. Rakennusvalvonta osallistuu PKS-kuntien järjestämiin koulutusseminaareihin ja työryhmyöskentelyyn.

Rakennuslautakunta

§ 52

31.08.2016

Uusi PKS-työryhmä käsittelee mm. sähköistä lupaprosessia ja sen kehittämistä ja tehostamista.

Talousarvio vuodelle 2017

Tulot

Talousarvio perustuu keskusta korttelin 252 kerrostalon ja Koivuhovin alueen kerrostalojen lupahakemuksien vireille tuloon vuoden 2017 aikana. Muiden tuottojen osalta talousarvio perustuu 10 pientaloasunnon rakennuslupahakemuksen, viranhaltijapäätösten ja arkistopalveluiden taksan mukaisiin tuloihin.

Rakennusluvista ja -valvonnasta perittävät taksat on tarkistettu päätöksellä KV 28.4.2014 § 20. Taksoja on suunniteltu tarkistettavaksi vuoden 2017 aikana.

Menot

Rakennusvalvonnassa menot on pidetty pääosin vuoden 2015 tasolla. Lupapisteen sähköiseen arkistointijärjestelmään liittymiseen liittyvät kustannukset on huomioitu budjetissa (ensimmäinen vuosi n. 8000€/v ja seuraavat n.5000€/v).

Taloussuunnitelma 2018-2019

Rakennusvalvonnan toiminnan lähtökohdat vuosina 2018-2019 tulevat pysymään samankaltaisina kuin vuonna 2017.

Esityslistan **liitteenä** on talousarvioehdotus vuodelle 2017 ja taloussuunnitelmaehdotus vuosille 2018-2019.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä vuoden 2017 talousarvion sekä vuosien 2018-2019 taloussuunnitelman sekä lähettää sen edelleen KH:n hyväksyttäväksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

RAKLIK TAE 2017 TS 2018-2019, Esitys

Rakennuslautakunta

§ 53

31.08.2016

Rakennuslupahakemus, R43-2016 (2-16-12 Kauppalantie 13a, kahden erillispientalon rakentaminen ja kahden maalämpökaivon poraaminen)

RAKL 31.08.2016 § 53

Lisätiedot:

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

RAKENNUSLUPA R43-2016

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 2
Kortteli: 16
Tontti: 12
Osoite: Kauppalantie 13a
Tontin pinta-ala: 1247m²
Rakennusoikeus: 499kem²
Käytetty rakennusoikeus: 0 kem²
Peittoala: 250 m²
Käytetty peittoala 0 m²
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 12.11.1964

TOIMENPIDE:

Toimenpide: kahden erillistalon rakentaminen, kahden maalämpökaivon poraaminen
Rakennetaan:

Rak A: Kerrosala: 253 kem²,
239 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Rak B: Kerrosala: 253 kem²,
239 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Peittoala: 131,4 x 2 = 263 m²
124,4 x 2 = 249 m² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Tilavuus: 1260 x 2 = 2520 m³

Kerrosluku: 2

Kokonaisala: 385 x 2 = 770 brm²

Paloluokka: P3

Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija.

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys 07.07.2016
Poikkeamispäätös 09.3.2016
HSY: liitoskohtalausunto 14.4.2016
Johtokartta 04.02.2015
Puustokatselmus 16.05.2016
Pohjatutkimuslausunto 14.6.2016
Energiaselvitys Talo A, ET luokka (B) 07.06.2016
(e-luku = 105 kWh/m²xa, raja-arvo 117 kWh/m²xa, ilmanvuotoluku q50= 4.00, ilmanvaihtokoneen
hyötysuhde 73%)

Rakennuslautakunta

§ 53

31.08.2016

Energiaselvitys Talo B, ET luokka (B)

07.06.2016

(e-luku = 105 kWh/m²xa, raja-arvo 117 kWh/m²xa, ilmanvuotoluku q50= 4.00, ilmanvaihtokoneen hyötysuhde 73%)

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto

21.06.2016

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa kahden erillispientalon rakentamiselle sekä kahden maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt takuita vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta (**pääpiirustukset ja pääsuunnittelijan selvitys liitemateriaalina**).

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Myönteisen poikkeamispäätöksen mukainen poikkeaminen:

Kaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden kaksi huoneistoa käsittävän asuinrakennuksen. Kiinteistölle on saatu myönteinen poikkeamispäätös kahden erillistalon rakentamiselle.

Muut poikkeamat:

Rakennus ylittää kaavassa annetun rakennusoikeuden / peittoalan.

Tämä ylitys (6 m²) tulee kokonaisuudessaan 250 mm seinäpaksuuden ylittävältä osuudelta. Ylityksen osuus rakennuksen rakennusoikeudesta on 1,2 %.

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

Vanhoissa kaavoissa (ennen 1.1.2000) ulkoseinän 250 mm paksummaksi rakentamisesta johtuva rakennusoikeuden ylitys saa olla enintään 5% tontin kerrosalasta. Kyseinen ylitys tulee perustua lämpötaloudellisiin, julkisivun elävöittämis- tai meluntorjuntasyihin.

Kyseistä perustelua on käytetty myös peittoalan ylityksessä.

Kaava määrittelee rakennuksen etäisyydeksi rajasta vähintään 6 metriä. Rakennuksen B kaakonpuoleinen nurkka sijoittuu n. 5,4 metrin etäisyydelle naapurin puoleisesta rajasta.

Kyseisen rajan puoleiset naapurit ovat antaneet asiasta kirjallisen suostumuksen.

Koska ylitys tapahtuu vain yhden rakennuksen nurkan osalta, ja naapuri on antanut asiasta kirjallisen suostumuksen, ylitystä voidaan pitää vähäisenä ja rakennusluvan yhteydessä hyväksyttävänä.

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

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Rakennuslautakunta

§ 53

31.08.2016

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
Kaupunkikuvatoimikunta ehdottaa että arkkitehti tutkii harmaan sokkelin jatkamista myös rakennuksen rinteenpuoleisille seinille.

PÄÄTÖSEHDOTUS:

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

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

Hakijan on asetettava $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 770 \text{ brm}^2 = 32340$ euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen 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.

Vanhojen putkien paikat on varmistettava työmaalla ennen rakentamiseen ryhtymistä. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee varmistaa hsy:ltä riittävät suojaetäisyydet olemassa oleviin putkiin ja johtoihin. Vanhat käytöstä poistetut putket tulee mahdollisuuksien mukaan poistaa kiinteistöltä.

Perustusten suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden korkeus. Jos rakentamisessa joudutaan menemään pohjaveden alapuolelle, tulee se ottaa huomioon rakentamisessa ja hankkeesta on laadittava pohjavedenhallintasuunnitelma.

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 kokonustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

- vastaavan työnjohtajan (MRL 122 §)
-

Rakennuslautakunta

§ 53

31.08.2016

- 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
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Rakennesuunnitelmat
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 loma-

Rakennuslautakunta

§ 53

31.08.2016

kemallia. 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.

Liitteet

ASEMAPIIRUSTUS
POHJAPIIRUSTUKSET TALO A
LEIKKAUS A-A, TALO A
JULKISIVUT TALO A
POHJAPIIRUSTUKSET TALO B
LEIKKAUS B-B, TALO B
JULKISIVUT TALO B
ALUSTAVA PIHA- JA SADEVESESUUNNITELMA
KERROSALAKAAVIOT TALO A
KERROSALAKAAVIOT TALO B
TONTTILEIKKAUS
TONTTIJULKISIVUT
KELLARIN MAANALAISSUUS-KAAVIOT
Pääsuunnittelijan selvitys

Rakennuslautakunta

§ 54

31.08.2016

Rakennuslupahakemus R54-2016 (1. kaupunginosan korttelin 5 tontilla 1, Gresantie 22, pienkerrostalon rakentaminen)

240/10.03.00/2015

RAKL 31.08.2016 § 54

Lisätiedot:

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

Hakija anoo lupaa 808 neliöisen pienkerrostalon rakentamiselle.
(päättösehdotus, pääpiirustukset, poikkeamispäätös ym. asiakirjat liitemateriaalina).

Rasitesopimus putkien johtamisesta naapuritontin kautta tulee olla toimitettuna rakennusvalvontaan rakennuslautakunnan kokoukseen mennessä.

EHDOTUS:

Lupa myönnetään päätösehdotuksesta ilmenevin määräyksin.

Rasitesopimus toimitettiin rakennusvalvontaan ennen lautakunnan kokousta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Päätös RKL § 54 Gresantie 22
2156_001 Asemapiirros
2156_002 K_1 krs_Pohja
2156_003_2. krs_Pohja
2156_004_Leikkaus
2156_005_Julkisivut
2156_006_Julkisivut
2156_L02_Aluejulkisivut
2156_L03_Aluejulkisivut
2156_L04_Värimalli
2156_vastaus_naapurihuomautuksiin
Naapurihuomatus Laaksotie 9
Naapurihuomautus Laaksotie 7
2156_Poikkeamispäätös

Rakennuslautakunta

§ 55

31.08.2016

Rakennuslupahakemus, R39-2016 (Kauniaistentie 7 / 2-250-2 , vanhan kauppakeskuksen muutos)

1032/10.03.00/2014

RAKL 31.08.2016 § 55

Lisätiedot:

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

RAKENNUSLUPA R39-2016

RAKENNUSPAIKKA:

Kiinteistö: 2-250-2
Osoitteet: Kauniaistentie 7

Tontin pinta-ala: 4433m²
Rakennusoikeus: 5700 kem²
Käytetty rakennusoikeus: 5700 kem²
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 8.5.2006

TOIMENPIDE:

Toimenpide: olemassa olevan kauppakeskuksen muutos
Puretaan: -111 kem²
Tilavuus: -350 m³
Kerroslukku: 1
Kokonaisala: -111brm²
Paloluokka: P1
Vaativuusluokka: vaativa

HAKIJA:

Kiinteistö Oy Granin Kauppakeskus Oy

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Palotekninen suunnitelma, paloselvitys 12.08.2016

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Rakennuslupa on aina kiinteistökohtainen. Vanhaa kauppakeskus Grania laajennetaan (kiinteistölle 2-252-1 ja torialueelle), jonka yhteydessä vanhassa kauppakeskuksessa (kiinteistöllä 2-250-2) joudutaan tekemään muutostöitä.

Kiinteistölle 2-252-1 on haettu rakennuslupaa (R40-2016), jossa on esitetty, että kauppakeskusta laajennetaan myymälällä ja pienemmillä liiketiloilla. Kyseiset tilat yhdistetään olemassa olevaan kauppakeskukseen galleriakäytävällä. Laajennus sijoittuu osin yleiselle torialueelle. Laajennuksen yhteydessä joudutaan tekemään joitain muutoksia myös tontilla 2-250-2 olevaan vanhaan kauppakeskukseen. **Nyt käsiteltävä lupa sisältää nämä vanhaan kauppakeskukseen tehtävät muutokset.**

Tehtävät muutokset:

Vanhan kauppakeskuksen autokannelta rakennetaan ajoyhteys laajennusosan paikoitusalueelle. Paikoitusalue sijaitsee laajennusosan katolla (laajennukselle haettu erikseen lupaa R40-2016). Ajoyhteyden rakentamisen yhteydessä joudutaan purkamaan yksi liiketila. Laajennusosaan rakennettava galleriakäytävän vastainen seinä muutetaan osastoivaksi seinäksi ensimmäisen kerroksen yläpuolella olevilta osiltaan. Lisäksi galleriakäytävän viereen jäävien pienten liiketilojen välipohja muutetaan osastoivaksi. Tarkemmat osastointirajaukset ja suunnitelmat on esitetty pääpiirustuksissa (**pääpiirustukset liitemateriaalina**).

Luvat R39-2016 ja R40-2016 muodostavat yhdessä hankekokonaisuuden, joten niitä on käsiteltävä joiltain osin toistensa luvissa. Jos toinen luvista jää toteutumatta ei toisenkaan toteutuminen kaikkimensa ole mahdollista, vaan vaatii joiltain osin muutoslupaa. Esim. kyseisessä luvassa katolle rakennettavan rampin osalta lupasuunnitelmia tulee muuttaa, ellei laajennus toteudu.

Paloteknisiä määräyksiä on tarkasteltu kokonaisuutena laajennuksen ja muutoslupan osalta.

Vaativustaso laajennuksen osalta toteutuu kokonaisuudessaan vasta, kun nyt käsiteltävä lupa toteutetaan. Laajennusta ei siis voida ottaa käyttöön ennen kuin nyt käsiteltävä lupa on hyväksytysti käyttöönottokatselmoitu.

Hanke poikkeaa rakentamiselle asetetuista laista tai asetuksista seuraavasti:

Paloteknisen selvityksen mukaan:

Laajennusosa muodostuu toiminnallisesta kokonaisuudesta, jonka suurimman palo-osaston koko on noin 3170 m². Palo-osastokoko ylittää E1:n mukaisen 2400 m² 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. 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 18 metriä, poikkeama on perusteltu varustamalla tila automaattisella savunpoistolla.

Poikkeamat toteutuvat laajennusta koskevan luvan (R40-2016) toteutuksessa.

Rakennuslautakunta

§ 55

31.08.2016

Naapureita ei ole kuultu vanhan ostoskeskuksen luvan yhteydessä koska tässä luvassa käsitellään lähinnä sisäisiä muutoksia, jotka eivät vaikuta naapureiden oikeuksiin tai asemaan.

Naapureita on sen sijaan kuultu laajennusluvan yhteydessä jossa tapahtuu naapureihin vaikuttavia muutoksia.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa (käsitellyssä oli sekä laajennulupaan että muutoslupaan liittyvät toimenpiteet):

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:

Rakennuslautakunta

§ 55

31.08.2016

Vanhojen rakenteiden osalta tulee varmistua erityissuunnittelijoiden toimesta, että olemassa olevat rakenteet täyttävät niille esitetyt tekniset vaatimukset. Tarvittavat muutostoimenpiteet tulee tehdä vanhoihin rakenteisiin, jotta nämä vaatimukset täyttyvät.

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.

Jos viereiselle kiinteistölle suunniteltu kauppakeskuksen laajennus ei jostain syystä toteudu suunnitellusti, tulee kyseisen luvan suunnitelmat päivittää siten, että vanha kauppakeskus täyttää myös ilman laajennusosaa laissa rakentamiselle edellytetyt vaatimukset.

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 §)

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmuksat:

- 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
- rakennesuunnitelmat
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- työmaasuunnitelma

Luvan hakuvaiheen arvio hankkeen vaativuustasosta:

Rakennuslautakunta

§ 55

31.08.2016

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 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.

Kokouksessa esiteltiin päivityt suunnitelmat:

Suunnitelmia on päivitetty siten että ne vastaavat myös laajennuksen osalta kokouksessa esitetyjä muutoksia. Päivityt suunnitelmat ovat pöytäkirjan **liitteenä**.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Kauppakeskuksen muutos_päivitetyt pääpiirustukset G3_2_000-009

Rakennuslautakunta

§ 56

31.08.2016

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: 3984m²
Rakennusoikeus: 5600(kok. Ro) / 3000(liik./tsto vähim.)kem²
Käytetty rakennusoikeus: 0 kem²

Kaava: Voimassaoleva asemakaava 8.5.2006

Poikkeamispäätös: Ely 10.12.2015 (UUDELY/7130/2015)

Poikkeamispäätöksen mukaiset rakennusoikeudet:

6600(kok Ro)/2600-2700(liik./tsto vähim.) kem², josta korttelialueelle/ton-
tille sijoittuu 1600-1800 k-m²

Asuinrakennusoikeuden kerrosala:

3400 kem²

TOIMENPIDE:

Toimenpide: kauppakeskuksen laajennus, liiketilat + galleria-
käytävä

Rakennetaan: 2415 (liiketilat) + 425 (galleria) + 56,5 (ylätason
ph)= 2897 kem² 2393,5 (liiketilat) + 424 (galle-
ria) + 50,5(ylätason ph)= **2868 kem²** (250mm
ulkoseinäpaksuuden mukaan) Galleriakäytävä
lasketaan kaavanmukaisiin liiketiloihin

Liiketilän kerrosala: 2840 kem², 2818 kem² (250mm ulkoseinäpak-
suuden mukaan) josta torialueelle sijoittuu:
1387 kem²

Tilavuus: 21000 m³
Kerrosluku: 1

Rakennuslautakunta

§ 56

31.08.2016

Kokonaisala: 3393brm²
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) (e-luku = 230 kWh/m ² xa, raja-arvo 240 kWh/m ² xa, ilmanvuotoluku q50= 2,0)	01.06.2016
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 kem², myönnetty 6600 kem²)
 - rakentaminen torialueelle (laajennus sijoittuu osin korttelialueen ulkopuolelle)
-

Rakennuslautakunta

§ 56

31.08.2016

- poikkeama liiketilan vähimmäiskerrosalasta (kaavassa 3000 kem², myönnetty 2600-2700 kem², josta korttelialueelle sijoittuu 1600-1800 kem²)
- poikkeama asuinrakennusoikeudesta (kaavassa 2600 kem², myönnetty 3400 kem²)
- 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 suunnitelmissa 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**)

Rakennuslautakunta

§ 56

31.08.2016

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 m². Palo-osastokoko ylittää E1:n mukaisen 2400 m² 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 käyttöönottoarkestusta.

Rakennuslautakunta

§ 56

31.08.2016

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 lähtökohdana 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:

Rakennuslautakunta

§ 56

31.08.2016

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

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla 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 kokonaisuudessaan rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Kyseistä laajennusta ei voida ottaa käyttöön ennen kuin käyttöönottokatselmus 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 rasitteena naapurikiinteistöjä rasittavat, 24.8.2016 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset, oikeudet.

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:

Rakennuslautakunta

§ 56

31.08.2016

- 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
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pohjatutkimus
- rakennesuunnitelmat
- kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston 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 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 aloituskouksessa ja pyydetäessä 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 energiaselvityk-

Rakennuslautakunta

§ 56

31.08.2016

seen tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

Kokouksessa esiteltiin päivityt suunnitelmat:

Päivitetyissä suunnitelmissa lauhtutintila 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.

Liitteet

Kauppakeskuksen laajennus_päivitetyt pääpiirustukset G3_1_000-010
Kaavoittajan lausunto kaavapoikkeamista
Kartta liittyen liikennejärjestelyihin
Naapurihuomautus_Basileus
Naapurihuomautus_Sebastos
Vastine naapurihuomautukseen
G3_1 Poikkeamispäätös UUDELY/7130/2015

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: 49, 50, 51, 52

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: 53, 54, 55, 56 Valitusaika 30 päivää
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Valitusaika alkaa päätöksen antamispäivästä lukien **6.9.2016**.

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).