

Rakennuslupahakemus R59-2016 (5. kaupunginosan korttelin 137 tontti 2, Yrjö Liipolantie 14, tilapäinen käyttötarkoituksen muutos kolmeksi vuodeksi)

290/10.03.00/2016

RAKL 28.09.2016 § 61

Lisätiedot:

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

RAKENNUSLUPA R59-2016

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 5
Kortteli: 137
Tontti: 2
Osoite: Yrjö Liipolantie 14
Kaava: AO, Ak 39, 23.12.1965

HAKIJA:

Kiinteistön omistaja

TOIMENPIDE:

Käyttötarkoituksen muutos asumisesta majoitustilaksi.
Lupaa haetaan 3 vuoden tilapäiskäytölle.

kerrosala: 281 kem²
kokonaisala 382 brm²
henkilömäärä: 7-9 lasta
hoitohenkilökuntaa 1-2

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakijan selvitys toiminnasta, jolle haetaan rakennuslupaa:

Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr hakee tilapäistä rakennuslupaa perheryhmäkodin toiminnalle kiinteistöllä 5-137-2 (os.Yrjö Liipolantie 14). Kiinteistön nykyinen käyttötarkoitus on asuminen.

Perheryhmäkodin perustaa ja sen toiminnasta vastaa Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr, joka on solminut palvelusopimuksen tästä Kauniaisten kaupungin kanssa. Palvelusopimus perustuu ELY-keskuksen ja Kauniaisten kaupungin välillä solmittuun sopimukseen.

Perheryhmäkoti on tarkoitettu ilman huoltajaa Suomeen saapuneiden, oleskeluluvan saaneiden alaikäisten pakolaisnuorten asunnoksi. Nuoret asuvat perheryhmäkodissa pääsääntöisesti kunnes täyttävät 18 vuotta.

Perheryhmäkodissa asuu 7-9 lasta/nuorta. Henkilökuntaa on saman verran kuin lapsia ja he tekevät työtä kolmessa vuorossa, mikä tarkoittaa, että kerrolla paikalla on 1-2 aikuista.

Perheryhmäkoti tarjoaa turvallisen, kodinomaisen ympäristön ja tukee nuorten kotoutumista suomalaiseen yhteiskuntaan. Perheryhmäkodissa

ohjataan nuorta hänen kasvaessaan kohti itsenäistä elämää. Perheryhmäkodin arki pyörii koulunkäynnin ja Yksilöllisesti valikoituvien harrastusten ympärillä.

Perheryhmäkoti toimii tiiviissä yhteistyössä mm. Kauniaisten kaupungin, ELY-keskuksen, kouluviranomaisten, opettajien sekä nuorten edustajien kanssa.

Rakennuksen paloluokka on P3.

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Tontilla on kaavamääräys Ao, joka sallii ainoastaan yksiasuintoisen asuinrakennuksen.

Hakemus

Rakennuslupaa haetaan rakennuksen tilapäiselle käyttötarkoituksen muuttamiselle siten, että sinne sijoitetaan 7-9 nuorta. Lisäksi rakennuksessa tulee työskentelemään 1-2 palkattua aikuista.

Kyseinäinen toiminta on majoitustoimintaa.

Lupaa haetaan tilapäiselle toiminnalle, jota voidaan pitää perusteena käsitellä muutos vähäisenä poikkeamana rakennusluvan yhteydessä (**hakijan perustelut liitemateriaalina**).

LAUSUNNOT JA SELVITYKSET:

Palotarkastajan lausunto (palaverimuistio)	07.09.2016
Kaavoittajan lausunto	29.08.2016

Asiasta on kaavoittajan lausunto, jossa kaavoittaja esittää, että toiminnan vakituinen sijoittaminen alueelle edellyttäisi asemakaavallista tarkastelua ja toiminnan luonnetta osoittavaa kaavamääräystä.

Kaavoittaja kuitenkin puoltaa hanketta vähäisenä kaavapoikkeamana rakennusluvan yhteydessä, koska kyse on tilapäisestä käytöstä (**kaavoittajan lausunto liitemateriaalina**).

Majoitushuoneita ei vaadita osastoitavaksi, jos poistumisturvallisuutta parannetaan niin että kaikista "majoitushuoneista" (pohjassa asuinhuone) järjestetään varatiet suoraan ulos, tiloihin sijoitetaan palovaroinlaitteet ja alkusammutuskalustus sekä hankkeesta tehdään poistumisturvallisuusselvitys. Lisäksi ennen käyttöönottoa tulee tehdä erityinen palotarkastus.

Palotekninen tulkinta vastaa pelastusviranomaisen linjausta (**paloviranomaisen ja rakennusvalvonnan palaverimuistio liitepiirustuksineen liitemateriaalina**).

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapurit ovat esittäneet hankkeesta huomautuksia.

Naapurihuomautuksissa on esitetty mm. perusteluja sille, ettei kyseisen tyyppinen toiminta sovellu kyseiselle asuinalueelle (**naapurihuomautukset liitemateriaalina**).

Oikeudellinen harkinta

MRL:n §176 mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, jos kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi.

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Tilapäinen lupa voidaan myöntää enintään viideksi vuodeksi.

Viiden vuoden kuluttua toiminta on joko palautettava lupaa edeltävään tilanteeseen tai toiminnalle on haettava pysyvää käyttötarkoituksen muutoslupaa.

MRL 175§ sanotaan vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä seuraavaa:

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

MRL §:ssä 171 sanotaan poikkeamisen edellytyksistä mm. seuraavaa:

Poikkeamaa ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toiminnan tilapäisyydestä johtuen, luvassa voidaan käyttää laajempaa harkintaa, ottaen huomioon rakennuksen käyttötarkoitus.

Rakennuksen käyttö ei muutoksen jälkeen vastaa asemakaavan ja Rak.Mk E1 mukaista asuinkäyttöä, vaan majoitustoimintaa.

Rakennuksessa ei tehdä mitään varsinaisia rakenteellisia muutoksia, jos hyväksyttävä varatie saadaan järjestettyä olemassa olevien ikkunoiden kautta. Jos varateitä ei pystytä järjestämään paloviranomaisen ja rakennusvalvonnan palaverimuistiossa esitetyn mukaisesti, joudutaan majoitus huoneet osastoimaan. Mahdollisesta osastoinnista tulee rakennusvalvonnalle esittää rakennesuunnittelijan laatima ja paloviranomaisen hyväksymä suunnitelma.

Kokonaisturvallisuustaso rakennuksessa on saatu E1 mukaiselle tasolle kompensoimalla puuttuvia osastoiteja parantamalla poistumisturvallisuutta mm. vaatimalla varatiet kaikkiin "majoitustiloihin" paloviranomaisen ja rakennusvalvonnan palaverimuistiossa esitetyn mukaisesti.

Hakija on perustellut poikkeamaa sillä, että palvelusopimukset tehdään kunnan kanssa vuodeksi kerrallaan ja tarve kyseisille tiloille on tilapäistä. Hakija on esittänyt edelleen että rakennus palautuu tilapäisen käytön jälkeen takaisin normaaliin kaavanmukaiseen käyttöön.

Kaavoittaja on antanut asiasta lausunnon ja puoltaa siinä hanketta ja sen käsittelyä vähäisenä poikkeamana rakennusluvan yhteydessä.

Tontilla ei tehdä mitään toimenpiteitä jotka voisivat vaikuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseen.

Hanke ei myöskään voida katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kyseisessä toiminnassa pyritään kodinomaiseen toimintaan, joten toiminta ei oleellisesti poikkeaa alueen muusta toiminnasta.

Kyseinen poikkeama on vähäinen (MRL 175§) ja rakennuslautakunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

EHDOTUS:

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen aloituskokouksen järjestämisestä ja kutsua kokous tarvittaessa koolle ennen rakennustyön aloittamista.

Ennen käyttöönottokatselmusta toiminnasta on tehtävä ilmoitus terveystieteelliselle.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmuksia:

- käyttöönottokatselmus
- loppukatselmus

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

- Kaikista makuuhuoneista (pohja asuinhuone) on järjestettävä määräystenmukaiset (leveys ≥ 500 mm) varatiet suoraan ulos
- Tiloihin sijoitettava palovaroittimet määräysten mukaisesti
- Tilat on varustettava alkusammutuskalustolla.
- Hankkeesta on tehtävä poistumisturvallisuusselvitys
- Ennen tilojen käyttöönottoa on tiloissa tehtävä erityinen palotarkastus

Majoitushuoneita ei ole vaadittu osastoitavaksi, koska poistumisturvallisuutta on vaadittu parannettavan edellä esitetyillä toimenpiteillä.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

- vastaavan työnjohtajan (MRL 122 §)

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.

.....

Todettakoon, että tämän asian osalle jaettiin kokouksessa pöydälle uusi esityslista sekä naapurihuomatukset ja hakijan perustelut, jotka oli jo aiemmin toimitettu sähköpostitse lautakunnan jäsenille.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.