
Aika: 28.09.2016 klo 17:30 - 19:15

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuone 3

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
57	Kokouksen järjestäytyminen	3
58	Viranhaltijan päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)	4
59	Rakennuslautakunnan osavuosisikatsaus 2/2016 sekä loppuvuoden ennuste	5
60	Rakennuslupahakemus R56-2016 (8. kaupunginosan korttelin 1083 tontti 17, Jalmarinpolku 5, asuinpientalon rakentaminen sekä maalämpökaivon poraaminen)	7
61	Rakennuslupahakemus R59-2016 (5. kaupunginosan korttelin 137 tontti 2, Yrjö Liipolantie 14, tilapäinen käyttötarkoituksen muutos kolmeksi vuodeksi)	12
62	Rakennuslupahakemus R61-2016 (4. kaupunginosan korttelin 49 tontti 32, Palokunnantie 1, asuinpientalon rakentaminen sekä maalämpökaivo)	17
63	Rakennuslupahakemus R64-2016 (1. kaupunginosan korttelin 10 tontti 14, Leantie 6 B, asuinpientalon rakentaminen sekä maalämpökaivo)	18

Puheenjohtaja Agneta Andersson-Lundström

Läsnä: Andersson-Lundström Agneta puheenjohtaja
Herkama Pekka varapuheenjohtaja
Lindqvist Christoffer jäsen
Artjoki Risto jäsen
Lamberg-Allardt Christel jäsen
Halme Erin nuva edustaja
Lamberg Sirkka esittelijä/siht.

Poissa: Ant-Wuorinen Lauri Kh:n edustaja

Allekirjoitukset Agneta Andersson-Lundström Sirkka Lamberg
puheenjohtaja sihteeri
Hyväksytty sähköpostitse
29.9.2016

Käsitellyt asiat 57 - 63

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset Pekka Herkama Christel Lamberg-Allardt
29.9.2016 Tarkastettu sähköpostitse
29.9.2016

Pöytäkirja yleisesti
nähtävänä Kauniaisissa **4.10.2016**

Todistaa Karola Nyman
ilmoitustaulun hoitaja

Rakennuslautakunta

§ 57

28.09.2016

Kokouksen järjestäytyminen

RAKL 28.09.2016 § 57

Rakennuslautakunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Pekka Herkama ja Christel
Lamberg-Allardt. Lisäksi kokouksessa jaettiin pöydälle uusi esityslista sekä
lisämateriaali asian nro 5 (Yrjö Liipolantie 14) osalle.

Rakennuslautakunta

§ 58

28.09.2016

Viranhaltijan päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)

RAKL 28.09.2016 § 58

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

Rakennustarkastajan päätökset ajalta 23.8-22.9.2016

Rakennuslautakunta

§ 59

28.09.2016

Rakennuslautakunnan osavuositarkastus 2/2016 sekä loppuvuoden ennuste

198/02.02.02/2016

RAKL 28.09.2016 § 59

Lisätiedot:

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

Talousarvion toteutumista seurataan raportoinnilla, joka toteutetaan kuntatasolla, toimielintasolla 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 perusteella.

Vuoden 2016 talousarviossa on määritelty käyttötalous- ja tuloslaskelmasosa 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.

Toiminta:

Alkuvuodesta rakennuslautakunta myönsi luvat mm. yhdelletoista pientalolle ja kolmelle kerrostalolle osoitteisiin Palokunnankuja 4 (2kpl) ja Gressantie 22 (1 pienkerrostalo). Lisäksi rakennuslautakunnassa käsiteltiin kauppakeskus Granin laajennus ja muutoshakemus. Purkulupia Rakennuslautakunnassa myönnettiin 5 kpl. Yhteensä alkuvuodesta lupia on myönnetty 46 kappaletta. Käsiteltävien lupien määrä on vuoden 2016 aikana ollut keskimääräistä suurempi.

Talous:

Alkuvuosi on ollut rakentamisessa vilkasta. Kauppakeskuksen laajennuksen ja muutoksen lupamaksu on vielä laskuttamatta, joten toteuma tulee toimintatuottojen osalta toteutumaan talousarvion mukaisesti. Toimintatuottojen ja -menojen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Henkilöstö:

Rakennusvalvonnan assistentti irtisanoutui ja rakennusvalvonta on toiminnut yhden hengen vajauksella heinäkuusta. Rekrytointi on käynnissä ja loppuvuodesta saataneen henkilöstöresurssit normaalille tasolle.

Rakennuslautakunnan tulosalueen osavuositarkastuksessa on kuvattu tavoitteiden ja käyttötalouden toteutuminen välillä 1.5.–31.8.2016 sekä loppuvuoden ennuste.

Kuva: **Tuloslaskelma ja loppuvuoden ennuste:**

Rakennuslautakunta

§ 59

28.09.2016

YHDYSKUNTATOIMI (1000 €)	Ennuste		Toimialan tilinpäätös- ennuste	Toteuma		12 kk toteuma- vertailu talous- arvioon
	TA + lmr 2016	Rullaava 12 kk		08/2016	tote %	
Rakennusvalvonta						
TOIMINTATUOTOT YHT. - INKOMSTER TOTALT	150	146	150	110	74 %	-16
TOIMINTAKULUT YHT. - UTGIFTER TOTALT	-225	-158	-225	-138	61 %	-18
TOIMINTAKATE - VERKSAMHETS BIDRAG	-75	-12	-75	-28	37 %	-34

Tunnusluvut ja suoritteet:

Rakennusvalvonta	TP	TA	Toteuma	Toteuma
Byggnadstillsyn	Bokslut	BG	Utfall	Utfall
Suoritteet/Tunnusluvut - Prestationer/Nyckeltal	2015	2016	1-8 2016	%
Rakennuslautakunnan myöntämät luvat kpl - Av byggnadsnämnden beviljande lov st.	17	40	24	60 %
Kaupunkikuvatoimikunnan kokouksissaan antamat lausunnot kpl - Av fasadsynemännens vid sina möten givna utlåtanden st.	49	60	47	78 %
Valmistuneet asunnot, kpl/ v - Färdiga bostäder, st./ år	19	90	24	27 %

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta merkitsee talousarvion toteutumistilanteen 31.8.2016 ja loppuvuoden talousennusteen tiedoksi sekä antaa asian edelleen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Rakennuslautakunta

§ 60

28.09.2016

Rakennuslupahakemus R56-2016 (8. kaupunginosan korttelin 1083 tontti 17, Jalmarinpolku 5, asuinpientalon rakentaminen sekä maalämpökaivon poraaminen)

91/10.03.00/2016

RAKL 28.09.2016 § 60

Lisätiedot:

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

RAKENNUSLUPA R56-2016

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 8
Kortteli: 1083
Tontti: 17
Osoite: Akatemiantie 35 B
Tontin pinta-ala: 1665m²
Rakennusoikeus: 400kem²
Käytetty rakennusoikeus:
os. Akatemiantie 35 203kem²
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 06.11.1973

TOIMENPIDE:

Toimenpide: erillistalon rakentaminen, maalämpökaivon po-
raaminen
Rakennetaan:

os. Jalmarinpolku 5: Kerrosala: 188 kem² + 6 = 194kem²,
175 + 6 = 181 m² (250mm ulkoseinäpaksuuden
mukaan)

Tilavuus: 740 m³
Kerroslukku: 2
Kokonaisala: 216 brm²
Paloluokka: P3

Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija.

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys toisesta tieliittymästä 23.02.2016
Kaavoittajan lausunto toisesta tieliittymästä 15.09.2016 (alustava puolto)
Kuntatekniikan lausunto toisesta tieliittymästä 15.09.2016
Kuntatekniikan lausunto
hulevesien johtamisesta avo-ojaan 19.09.2016
Poikkeamispäätös 08.01.2016
HSY: liitoskohtalausunto 10.02.2016
Johtokartta 02.08.2016
Puustokatselmus 31.05.2016
Pohjatutkimuslausunto 03.03.2016

Rakennuslautakunta

§ 60

28.09.2016

Energiaselvitys, ET luokka (B)

07.06.2016

(e-luku = 106 kWh/m²xa, raja-arvo 123 kWh/m²xa, ilmanvuotoluku q50= 4.00, ilmanvaihtokoneen hyötysuhde 73%)

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto

10.08.2016

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa erillispientalon rakentamiselle, toiselle tieliittymälle ja maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt takuita vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta (**pääpiirustukset ja pääsuunnittelijan selvitys tieliittymästä 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:

Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestyksessä 18 §:ssä sanotaan mm. seuraavaa:

Asuinrakennuksen tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia useamman ajoneuvoliittymän rakentamisen.

Nyt haetaan lupaa rakentaa kaksi ajoneuvoliittymää.

Pääsuunnittelija on esittänyt perusteina toiselle tieliittymälle seuraavaa:

(pääsuunnittelijan selvitys liitemateriaalina)

- ilman toista ajoliittymää nykyisen asuinrakennuksen oleskelupiha menisi tontin sisäisen ajotien takia erittäin pieneksi ja ajotie tulisi olevan asuinrakennuksen pääikkunoiden eteen, koska ajotie ei voi olla asemakaavan mukaisella istutusalueella
- ilman toista ajoliittymää tontille syntyisi Akatemiantien suuntainen ajotie joka vähentäisi viherpihaa ja aiheuttaisi kadunvarrelta ja talojen välistä lisää puiden kaatoa
- toinen ajoliittymä Jalmarinpolulta on yksinkertaisesti järjestettävissä tilankäytön ja korkeusasemien kannalta, ajoneuvon kääntymisalue päällystetään ruohokiveyksellä
- tontin puistomaisuus voidaan paremmin säilyttää ja istutuksia hyvin täydentää ajan myötä
- uudisrakennus autokatoksineen saadaan riittävän etäälle olevasta rakennuksesta, palojärjestelyjä ei tarvita ja olevan rakennuksen pääikkunoiden eteen myös päädyssä jää reilusti yli 8 metriä vapaata tilaa
- hallinta-alueet ovat selkeät

Kaavoittaja on puoltanut toista ajoneuvoliittymää lausunnossaan (**lausunto liitemateriaalina**).

Rakennuslautakunta

§ 60

28.09.2016

Kuntatekniikka ei näe estettä toisen ajoneuvoliittymän myöntämiselle.

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

Naapureita on kuultu hakijan toimesta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
Suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.

PÄÄTÖSEHDOTUS:

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

Rakennuslautakunta myöntää vähäisen poikkeaman ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksin:

Hakijan on asetettava $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 216 \text{ brm}^2 = 9072$ euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Rakennusluvan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kun ne ovat rakennuksen kohdalla. Puiden kaadosta on otettava yhteyttä Kauniaisten kaupungin kunnossapitopuutarhuriin.

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 www.pksrava.fi sivuilta löytyvä lomake (Rakennustyönaikainen sää- ja olosuhdesuojaus, pientalot). Kyseinen lomake tulee esittää täytettynä viimeistään aloituskokouksessa.

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

Rakennuslautakunta

§ 60

28.09.2016

- 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
- 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
Rakennesuunnitelmat
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

Rakennuslautakunta

§ 60

28.09.2016

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.

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

Jalmarinpolku 5_Asemapiirustus
Jalmarinpolku 5_pohjapiirustukset
Jalmarinpolku 5_leikkaus A-A
Jalmarinpolku 5_julkisivut
Jalmarinpolku 5_katujulkisivut
Jalmarinpolku 5_tonttileikkaus
Jalmarinpolku 5_kaavoittajan lausunto
Jalmarinpolku 5_pääsuunnittelijan selvitys toisesta liittymästä

Rakennuslautakunta

§ 61

28.09.2016

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 kerralla paikalla on 1-2 aikuista.

Perheryhmäkoti tarjoaa turvallisen, kodinomaisen ympäristön ja tukee nuorten kotoutumista suomalaiseen yhteiskuntaan. Perheryhmäkodissa ohjataan nuorta hänen kasvaessaan kohti itsenäistä elämää. Perheryhmä-

Rakennuslautakunta

§ 61

28.09.2016

kodin 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.

Kyseinen 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 palovaroitinlaitteet 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 säädetyin 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.

Rakennuslautakunta

§ 61

28.09.2016

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 poikkea 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 katselmukset:

- 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
-

Rakennuslautakunta

§ 61

28.09.2016

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.

Liitteet

Y Liipolantie 14_kaavoittajan lausunto
Y Liipolantie 14_paloviranomaisen muistio
Y Liipolantie 14_liite paloviranomaisen muistioon
Y Liipolantie 14_vanhat pääpiirustukset
Naapurihuomautus
Y Liipolantie 14_Hakijan perustelut

Rakennuslautakunta

§ 62

28.09.2016

Rakennuslupahakemus R61-2016 (4. kaupunginosan korttelin 49 tontti 32, Palokunnantie 1, asuinpientalon rakentaminen sekä maalämpökaivo)

187/10.03.00/2016

RAKL 28.09.2016 § 62

Lisätiedot:

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

Hakija anoo lupaa asuinpientalon rakentamiselle. Rakennusluvan päätösehdotus, pääpiirustukset ym. lupaan liittyvät asiakirjat ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

EHDOTUS:

Lupa myönnetään liitteen mukaisesta päätösehdotuksesta ilmenevin määräyksin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätös on pöytäkirjan liitteenä.

Liitteet

Päätös RAKLK 28.9.2016 § 62 R61-2016 Palokunnantie 1
Palokunnantie 1_asemapiirros
Palokunnantie 1_julkisivut
Palokunnantie 1_katujulkisivut
Palokunnantie 1_leikkaus
Palokunnantie 1_naapurin kuuleminen (kaupunki)
Palokunnantie 1_pohjat
Palokunnantie 1_valokuvia tontista ja ympäristöstä

Rakennuslautakunta

§ 63

28.09.2016

Rakennuslupahakemus R64-2016 (1. kaupunginosan korttelin 10 tontti 14, Leantie 6 B, asuinpientalon rakentaminen sekä maalämpökaivo)

271/10.03.00/2015

RAKL 28.09.2016 § 63

Lisätiedot:

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

Hakija anoo lupaa asuinpientalon rakentamiselle sekä maalämpökaivolle. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennusluvan päätösehdotus, pääpiirustukset ym. lupaan liittyvät asiakirjat ovat esityslistan **liitemateriaalina**.

EHDOTUS:

Lupa myönnetään liitteen mukaisesta päätösehdotuksesta ilmenevin määräyksin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätös on pöytäkirjan liitteensä.

Liitteet

Päätös RAKLK 28.9.2016 § 63 R64-2016 Leantie 6 B
Leantie 6 B_Asemapiirros
Leantie 6 B_pohjat
Leantie 6 B_leikkaukset
Leantie 6 B_julkisivut länsi_itä
Leantie 6 B_3D-kuvia etelästä
Leantie 6 B_julkisivut etelä_pohjoinen
Leantie 6 B_näkymiä
Leantie 6 B_valokuvia tontilta
Leantie 6 B_naapurien kuuleminen
Leantie 6 B_naapurihuomautus nro 1
Leantie 6 B_naapurihuomautus nro 2
Leantie 6 B_naapurihuomautus nro 3

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: 57, 58, 59

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 oikaisuvaatimus päätös 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: 60, 61, 62 63 Valitusaika 30 päivää
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Valitusaika alkaa päätöksen antamispäivästä lukien 3.10.2016

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 arklauantai, 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).