

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

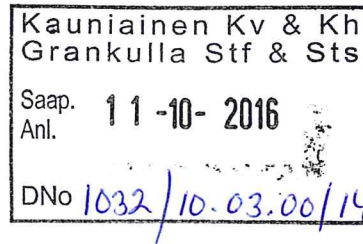
LÄHETE

28777/16

10.10.2016

12100/16/4113

Kauniaisten rakennuslautakunta
PL 52
02701 KAUNIAINEN



LAUSUNTOPYYNTÖ Helsingin hallinto-oikeus pyytää oheisen valituksen johdosta

- 1) antamaan lausunnon ja
- 2) liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lisäksi asiakirjoihin pyydetään liittämään karttaote, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat/hallitsevat kiinteistöt.

Alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle.

Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 14.11.2016.



Simo Vainio-Kaila
notaari
Puh. 029 56 42018

LIITTEET

Alkuperäiset valitusasiakirjat

12100/16/4113



<Anne.Schneider@sok.fi> aika 06.10.2016 13:55:13

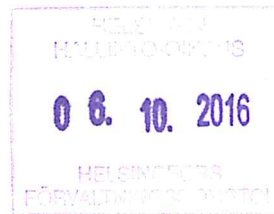
Vastaanottaja: <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio:
Aihe: Valitus

ystävällisin terveisin

Anne Schneider
Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag
Hallintojohtaja/Administrativ direktör
PL/PB 35
01531 VANTAA/VANDA (kotipaikka/hemort: Kirkkonummi/Kyrkslätt) Puh./Tel. 010
762 6615 anne.schneider@sok.fi



Skannattu Xerox-monitoimitustimella.pdf



VALITUS
5.10.2016

06.10.2016

Helsingin hallinto-oikeudelle

ASIA Valitus rakennuslupapäätöksistä

VALITUKSENALAISET PÄÄTÖKSET

Kauniaisten kaupungin rakennuslautakunnan päätökset 31.8.2016 § 55 ja 56, Dnro 1032/10.03.00/2014, jotka koskevat Kauniaistentie 7 vanhan kauppakeskuksen muutosta (R39-2016) sekä Kauniaistentie 9 kauppakeskuksen laajennusta (R40-2016). Hakijoina ovat Kiinteistö Oy Granin Kauppakeskus Oy, Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab sekä Kauniaisten kaupunki.

MUUTOKSENHAKIJA

Osuuskauppa Varuboden – Osla Handelslag
Teknobulevardi 3 - 5
01530 Vantaa, puh. 010 762 6615 (Anne Schneider, Espoo, anne.schneider@sok.fi)
Liike – yhteisötunnus 2364515-1

VAATIMUS

Osuuskauppa Varuboden – Osla Handelslag pyytää, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa Kauniaisten kaupungin rakennuslautakunnan päätökset rakennusluvista, koska rakennusluvut on myönnetty ilman päivitettyjä alueen rakennusaikaisia ja pysyviä liikenne- ja pysäköintisuunnitelmia.

Kauniaistentieltä (ja sen eri liittymistä) puuttuu liikennesuunnitelma, joka huomioisi alueen kokonaisuudessaan laajennetun kauppakeskuksen rakentamisen jälkeen. Myös tilapäiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt rakennustöiden aikana on täysin suunnittelematta.

Luvat R39-2016 ja R40-2016 muodostavat yhdessä hankekokonaisuuden, joten niitä on käsitelty joiltain osin toistensa luvissa. Jos toinen luvista jää toteutumatta ei toisenkaan toteutuminen liene mahdollista. Edellä mainitusta syystä valitamme molemmista rakennusluvista yhdellä valituksella.

MUUTOKSENHAKIJAN VALITUSOIKEUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus on seuraavilla tahoilla:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä
- 4) kunnalla.

Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag toimii nykyisessä kauppakeskus Granissa vuokralaisena. Varuboden-Oslalla on hallinnassaan suurin osa kauppakeskuksen tiloista (1 769 m²). Varuboden-Osla on harjoittanut tiloissa päivittäistavarakauppaa vuodesta 2010 alkaen (aiemmin tiloissa toimi Valintatalo).

Viereiselle alueelle, kauppakeskuksen laajennukseen, on nyt suunnitteilla toinen, neliöltään suurempi päivittäistavarakauppa (n. 1 800 m²) etumyymälöineen ja ravintoloinen. Suunnitelmassa kauppakeskuksen laajennusosan asiakkaat käyttäisivät samaa ajoramppia kuin nykyisen kauppakeskuksen (mukaan lukien Varuboden-Oslan) asiakkaat. Lisäksi nykyiseltä autokannelta rakennettaisiin ajoluiska laajennusosan autokannelle. Yhteisrampin ja ajoluiskan käyttö tulee olennaisesti vaikuttamaan Varuboden-Oslan vuokraoikeuden nojalla hallinnoiman myymälätilan käyttöön.

VALITUKSEN PERUSTELUT

Kiinteistölle 235-2-252-1 on haettu rakennuslupa (R40-2016), jossa on esitetty, että kauppakeskusta laajennetaan myymälällä ja pienemmillä liiketiloilla. Kyseiset tilat yhdistetään olemassa olevaan kauppakeskukseen ns. galleriakäytävällä. Liiketilojen autopaikoitus on suunnitelmassa sijoitettu laajennusosan kattotasanteelle. Paikoitusalueelle ajo tapahtuisi olemassa olevan, kiinteistöllä 235-2-250-2 (R39-2016) sijaitsevan rampin kautta. Olemassa olevan kauppakeskuksen autokannelta rakennettaisiin ajoyhteys laajennusosan paikoitusalueelle.

Rakennuslupahakemuksen R40-2016 liitteenä on kartta liittyen katusuunnitelmaan. Kyseinen kartta on vuodelta 2008, jolloin tehtiin katusuunnitelma silloisten kauppakeskussuunnitelmien perusteella. Tuolloin kauppakeskus Granin myymälätalossa (nykyisessä Varuboden-Oslan tilassa) toimi vielä Valintatalo. Tarkoitus oli, että Varuboden-Osla olisi avannut päivittäistavarakaupan uusiin toimitiloihin ja pysäköintipaikat oli osoitettu kaupungin toimesta maan alle, koska muuta vaihtoehtoa sujuvalle liikenteelle ei kaupungin mukaan ollut. Tämä kahdeksan vuotta vanha katusuunnitelma ei sovellu uuteen tilanteeseen, johon nyt on haettu rakennuslupaa.

Kauppakeskuksen toimijoilla ei tällä hetkellä ole ”korvamerkittyjä” omia pysäköintipaikkoja, vaan kaikki pysäköintipaikat jaetaan kauppakeskuksen muiden toimijoiden kanssa (kauppakeskuksessa on S-marketin lisäksi yli 20 liikettä mm. Alko ja Kauniaisten Postin asiamies).

Pysäköinnin valvonta alueella on tällä hetkellä ongelmallista. Pysäköintiaikaa on rajoitettu pysäköintikiekoin, mutta sen noudattamista ei valvota. Tämä johtaa siihen, että ihmiset pysäköivät autonsa kauppakeskuksen pysäköintipaikoille koko päiväksi haitaten jo nyt kauppakeskuksessa asioivien pysäköintiä.

Kauppakeskuksessa asioivat asiakkaat liikkuvat usein autolla. Tällä hetkellä kauppakeskuksen asiakkailta on käytössään autokatoksen n. 65:n paikan lisäksi koko ”tilapäinen pysäköintialue” tulevan kauppakeskuslaajennuksen paikalla (katso ilmakuva liitteessä 2), jossa on n. 55 pysäköintipaikkaa sekä n. 55 pysäköintipaikkaa kauppakeskuksen edessä (nämä pysäköintipaikat ovat kaupungin omistamalla alueella kaavamerkinnällä LPA). Kaikki pysäköintipaikat ovat usein täynnä iltapäivisin ja viikonloppuisin.

Asiakkaat eivät ensisijaisesti käytä pysäköimiseen autokantta (ainoastaan, jos kaikki maanpäälliset pysäköintipaikat on varattu), koska siihen ajaminen koetaan hankalaksi. Ramppi on erittäin kapea (juuri ja juuri kaksi autoa pystyy kohtaamaan), joten siihen ajaminen on sekä vaikeaa että vaarallista. Katolle johtavaan ajoramppiin päästäkseen autoilijat joutuvat ylittämään kevyen liikenteen väylän edessä olevan suojatien, jossa liikkuu paljon jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.

Ajorampin sisäänajossa on usein näköesteitä mm. isoja paketti/kuorma-autoja, jotka tuovat tavaraa kauppakeskuksen postiin ja pienmyymälöihin. Jakeluautot joutuvat pysäköimään rampin viereen suojatien taakse. Liitteessä 2 olevassa ilmakuvassa näkyy juuri edellä kuvattu tilanne, jossa kuorma-auto on tuomassa tavaraa R-kioskiin. On myös hyvä huomioda, että nykyään Kauniaisten postin asiamiehenä toimii R-kioski. Postin arvioiden mukaan Suomessa toimitettujen pakettien määrä on kasvanut 2,5 % verrattuna edelliseen vuoteen ja trendi on edelleen kasvava, mikä entisestään lisää kauppakeskuksen asiakaspainetta.

Ajorampin oikealta puolelta huolletaan mm. Alkon ja S-marketin tavaralogistiikka sekä kauppakeskuksen kaikkien toimijoiden jätehuolto. Tätä ajoramppia käyttä pääsääntöisesti raskaat ajoneuvot, jotka joutuvat tilanahtauden vuoksi peruuttamaan lastauslaiturille – myös tämä liikenne ylittää suojatien ja kevyen liikenteen väylän.

Summa summarum: Pysäköintipaikkoja on tällä hetkellä yhteensä n. 175 kappaletta (n. 65 paikkaa autokatoksella, n. 55 paikkaa ”tilapäisellä pysäköintialueella” (ei kaavassa) ja n. 55 pysäköintipaikkaa LPA-alueella kauppakeskuksen edessä.

Nykyinen kauppakeskus tarvitsisi jo pelkästään nykyisiä asiakkaitaan varten n. 200 pysäköintipaikkaa (vs. nykyinen 175 paikkaa), jotta asiointi olisi sujuvaa. Kauppakeskuslaajennuksen alkaessa poistuisi alueelta vähintään 55 pysäköintipaikkaa (=”tilapäinen pysäköintialue”) rakentamisen ajaksi tilanteessa, jossa jo nyt asiakkaiden on vaikea löytää pysäköintipaikkaa. Tämän lisäksi rakennusaikana rakennuksella työskentelevien pysäköintipaikkatarve on täysin kartoittamaton.

Mikäli kauppakeskuslaajennuksen yhteydessä S-marketin viereen tulee jopa nykyistä S-marketia isompi päivittäistavarakauppa etumyymälöineen ja ravintoloineen, joka myös tarvitsisi n. 200 pysäköintipaikkaa sujuvan asiakaskokemuksen varmistamiseksi autoileville asiakkailleen, uudelle autokannelle sijoitetut pysäköintipaikat tuovat parhaimmassa tapauksessakin vain n. 10 pysäköintipaikan nettolisäyksen verrattuna nykytilanteeseen (tässä vertailtu nykyinen tilapäinen pysäköintialue uuteen tulevaan autokatokseen). Mahdollisesti saadaan kauppakeskuksen eteen muutama lisäpaikka (tällä hetkellä n. 55 paikkaa).

Suunnitelmassa on, että molempien, uuden ja nykyisen kauppakeskuksen kaikki asiakkaat ajaisivat samaa, kapeata ajoramppia pitkin sekä sisään että ulos. Tämä vaatii mielestämme koko alueelle tarkkaan mietittyä, käyttöturvallista pysäköinti- ja liikennejärjestelysuunnitelmaa sekä a) rakentamisen aikana (tilapäisjärjestely) että b) rakentamisen jälkeen (pysyväisjärjestely). Rakennuslupa-asiakirjoissa ei ole esitetty ko. suunnitelmia.

Asunto Oy Kauniaisten Basilius ja Asunto Oy Kauniaisten Sebastos ovat naapurilausunnoissaan kiinnittäneet huomiota alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyihin. Molemmat yhtiöt ovat huomautuksissaan esittäneet huolensa liikennejärjestelyjen toimivuudesta. Sebastos kirjoittaa huomautuksessaan näin:

”Liikenne Kauniaistentielle ja sen eri liittymiin tulee lisääntymään huomattavasti liikekeskuksen ja Tribuuni asuinrakennuksen valmistuttua. Kauniaistentielle puuttuu kokonaissuunnitelma joka huomioi tämän.” Rakennuslupahakemuksessa R40-2016 kommentoidaan em. huomautusta näin: ”Liikennealueiden suunnittelusta vastaava taho on antanut asiasta lausunnon (kuntatekniikan vastine naapurihuomautuksiin liitemateriaalina).”

Kuntatekniikan em. lausunto kuuluu näin:

Lausunto koskien Kauppakeskuksen rakennuksen laajentamiseen liittyvää naapureiden kuulemista.

As Oy Kauniaisten Sebastoksen huomautuksessa (Liite 07.07.2016) pyydetään huomioimaan Sebastoksen ja suunnitteilla olevan Tribuuni asuinrakennuksen autohalliin vievän ajoluiskan turvallinen ja sujuva käyttö. Huomautuksessa kiinnitetään lisäksi huomiota lisääntyviin liikennemääriin ja perään kuulutetaan kokonaissuunnitelmaa Kauniaistentielle.

Keskustan liikennejärjestelyjä suunniteltiin 2008 ja laadittiin katusuunnitelma (FCG J22534 20.5.2008 SUUNNITELMAKARTTA, LIIKENNEJÄRJESTELYT KAUNIAISTENTIE PLV 0-269 LPA-1 ALUEET, HUOLTO JA KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄT J1 JA J2)

Suunnitelmia ei ole voitu sellaisenaan ja kokonaan ottaa käyttöön keskustan rakentamisen keskeneräisyyden takia. Katusuunnitelmaa tullaan Tribuni-korttelin suunnittelun yhteydessä päivittämään.

Em. lausunto ei mitenkään ota kantaa tuleviin liikennejärjestelyihin ja merkittävästi kasvavaan liikenteen määrään. Liite liikennejärjestelyistä vuodelta 2008 ei ole enää validi täysin muuttuneessa tilanteessa lähes kymmenen vuotta suunnitelman laatimisen jälkeen. Myöskään lupaus tulevasta suunnitelmien päivittämisestä ei ole riittävä, koska kyseessä on alueen merkittävä liikennemäärän lisäys. Uusi tilanne vaatii ehdottomasti uuden perusteellisen kokonaissuunnitelman ennen rakennusluvan hyväksymistä.

Varuboden-Osla on alkuvuodesta 2016 laajentanut omaa myymäläänsä n. 400 m²:llä. Tilaan on mm. rakennettu myymäläleipomo ja koko myymälä on läpikäynyt ”kasvojen kohottamisen”. Tämä on ollut onnistunut investointi, joka on tuonut n. 17 % lisää asiakkaita verrattuna viime vuoteen (tilanne syyskuussa 2016 verrattuna syyskuuhun 2015).

Varuboden-Oslan S-market-myyvälässä asioi tällä hetkellä vuositasolla n. 740 000 asiakasta. Jos uusi päivittäistavaratoimija laajennetussa kauppakeskuksessa saisi saman verran omia asiakkaita, tarkoittaisi tämä n. 700.000 uutta asiakasta; mikäli uusi toimija saisi 70 % Varuboden-Oslan nykyisestä asiakasmäärästä, tarkoittaisi tämä n. 500.000 uutta asiakasta kauppakeskuksen alueelle vuositasolla. Mikäli n. puolet asiakkaista tulisi kauppakeskukseen omalla autolla, tarkoittaisi tämä n. 700 autoa lisää /päivä kauppakeskuksen ympärille ja pysäköintipaikkojen nettolisäys on siihen nähden vähäinen.

Alueelle olisi tulossa siis valtava määrä lisää autoja, jotka pysäköisivät joko nykyiselle autokannelle (n. 65 paikkaa) tai vaihtoehtoisesti uudelle rakennettavalle autokannelle

(68 paikkaa) tai maanpäällisille pysäköintipaikoille (n. 55 LPA-paikkaa kauppakeskuksen edessä tällä hetkellä).

Liikenne Kauniaistentielle autokatoksille tapahtuisi vain ja ainoastaan yhden ajorampin kautta, joka on hyvin kapea ja muutenkin vaikea ja osittain vaarallinen ajaa. Edellä olevan vuoksi on perusteltua aihetta epäillä, että nykyisellä suunnitelmalla, liikenteen merkittävästi lisääntyessä, alueelle ei ole käyttökelpoista ja käyttöturvallista pääsytieta ja edellä olevat ongelmat pitäisi ratkaista ennen rakennuslupan myöntämistä liikennesuunnitelmassa. Vaihtoehtoina voitaisiin harkita joko useamman ajorampin rakentamista ja/tai kattoparkkikerrosten lisäämistä tai kaavanmukaisen maanalaisen pysäköinnin ulottamista kauppakeskuksen asiakkaille, jolloin merkittävä osa liikenteestä ohjattaisiin maan alle.

Rakennuslupa-asiassa tulisi arvioida maankäyttö- ja rakennuslain 117 d §:n säännökset käyttöturvallisuudesta. Pykälän mukaan ”rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta eikä sen ulkotiloista ja kulkuväylistä saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei ole pidettävä hyväksyttävänä.” Saman lain 135 §:n mukaan rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

Rakennuslautakunta ei ole käsityksemme mukaan ollenkaan ottanut huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 117 d §:n säännöksiä käyttöturvallisuudesta myöntäessään nyt valituksenalaisia rakennuslupia

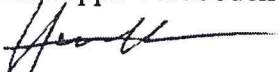
Lopuksi


Arviomme on, että uusi kauppakeskuslaajennus tuo noin 700 lisää autoa päivässä alueelle ja vain vähäisen määrän uusia pysäköintipaikkoja nykyiseen verrattuna. Tämä ei voi olla kestävää ja käyttöturvallista. Käyttöturvallisuuteen liittyviä riskejä on jo nykyisellä liikenteen määrällä sekä autoilijoilla että jalankulkijoilla/pyöräilijöillä. Esitämme, että hallinto-oikeus ennen asian ratkaisemista pitäisi kohteessa katselmuksen mieluummin ruuhka-aikaan (esim. arkipäivänä kello 15-18.30 välisenä aikana tai viikonloppuna).

Edellä esitettyjen valitusperusteiden perusteella Helsingin hallinto-oikeuden tulee kumota Kauniaisten rakennuslautakunnan tekemät päätökset 31.8.2016 § 55 ja § 56. Alueelle tulee ensin laatia toimiva ja käyttöturvallinen pysäköinti- ja liikennejärjestelysuunnitelma yhdessä alueella toimivien toimijoiden kanssa ennen kuin rakennuslupia voidaan myöntää. Tarvitaan kaksi suunnitelmaa, yksi tilapäisjärjestelylle rakentamisen ajaksi ja toinen pysyväisjärjestelylle kauppakeskuksen laajennuksen valmistuttua.

Vantaalla 5. lokakuuta 2016

Osuuskauppa Varuboden – Osla Handelslag


Hannu Krook


pp. Anne Schneider

LIITTEET:

LIITE 1: Valituksenalaiset rakennuslupapäätökset LIITE 2: Ilmakuva

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 ole-

vaan 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 kaikkienensa 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 muutosluvan osalta.

Vaatimustaso 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 paloilmoinnilla.

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 paloilmoinnilla.

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 paloilmoinnilla.

Isossa myymälätilassa kulkureitin pituus ylittyy noin 18 metriä, poikkeama on perusteltu varustamalla tila automaattisella savunpoistolla.

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

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 (käsittelyssä 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 laatu tase 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:

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/lo-makkeet/ 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:
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 pyydettyäessä katselmuksien yhteydessä.

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

Kokouksessa esiteltiin päivitetyt suunnitelmat:

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

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/tontille sijoittuu 1600-1800 k-m²

Asuinrakennusoikeuden kerrosala:
3400 kem²

TOIMENPIDE:

Toimenpide: kauppakeskuksen laajennus, liiketilat + galleriakäytävä

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

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

Tilavuus: 21000 m³

Kerrosluvu: 1
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)	01.06.2016
(e-luku = 230 kWh/m ² xa, raja-arvo 240 kWh/m ² xa, ilmanvuotoluku q50=2,0)	
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	24.05.2016
Kaavoittajan lausunto	17.06.2016
Taloteknisten laitteiden melupäästöselvitys	19.08.2016

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

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

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

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

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Myönteisen poikkeamispäätöksen mukaiset poikkeamat:

- ylitys kokonaisrakennusoikeudesta (kaavassa 5600 kem², myönnetty 6600 kem²)
- rakentaminen torialueelle (laajennus sijoittuu osin korttelialueen ulkopuolelle)

- 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 etelärajalta (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.

Ylityksistä on saatu kaavoittajan ja kuntatekniikan puoltava lausunto ja ylityksistä 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**)

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

Hanke poikkeaa rakentamiselle asetetuista laista tai asetuksista seuraavasti:

Palomuurin rakentamista 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 pykälä 171 ja 172.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

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

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

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

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

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

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

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

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

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

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

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

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

Hakija on ottanut kaupunkikuvatoimikunnan huomautukset huomioon suunnittelussa.

PÄÄTÖSEHDOTUS:

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

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

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuva-toimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

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

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa tulee olla läsnä vähintään rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

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

Kyseistä laajennusta ei voida ottaa käyttöön ennen kuin 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 katselmuksia:

- sijaintikatselmus (myös mahdollinen maalämpökaivo)
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta (ks. Espoon rakennusvalvonnan nettisivut/lo-makkeet/ loppukatselmuksen ilmoituslomake, sisältää myös tarkastusasiakirjan yhteenvedon)

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

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

Luvan hakuvaiheen arvio hankkeen vaativuustasosta:

Pääsuunnittelun ja rakennussuunnittelun osalta vaativa.

Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty: Stefan Ahlman

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, ellei sitä jatketa. Rakennustyöt on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, ellei sen 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 pyydettyäessä katselmuksien yhteydessä.

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

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttöönottokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyn käyttöönottokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä aina käyttöönottokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen

tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmentettava energiaselvityksen toteutumismukaisuus allekirjoituksellaan.

Kokouksessa esiteltiin päivityt suunnitelmat:

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

