

Rakennuspaikka

235-2-252-1
Pinta-ala 3984.0

Kauniaistentie 9
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	
Kaavanmukainen rakennusoikeus	5600.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	840.0 k-m ² + 5600.0
Kerrosalat:	
Rakennettu	0.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	2897.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan IV-V kerroksinen asuinkerrostalo.

Julkisivut ovat pääosin rapattuja ja ensimmäinen kerros on tummanharmaata luonnonkiveä.

Rakennuksessa on 43 asuntoa. Talon maantasokerrokseen sijoittuu liiketilaa ja yhteistilaa, kyseisessä kerroksessa sijoitsee myös väestönsuoja.

Kiinteistölle rakennetaan viereisen tontin pysäköintilaitoksen porrashuone. Kyseisen rakennuksen kaavanmukaiset autopaikat sijoittuvat kyseiseen pysäköintilaitokseen. Asiasta on laadittu rasitesopimus. Kiinteistölle sijoitetaan myös kiinteistömuuntamo (arkkitehdin laatima hankkeen kuvailu liitemateriaalina).

Hakija anoo aloittaa rakennustyöt valitusaikana.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	4491.0	4491.0	14480.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Maanmittaus	01.11.2016	Puoltava
Kaavoittajan lausunto	13.12.2016	Ehdollinen
ympäristö	02.01.2017	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Kauniaistentie 9: lausunto
Asemapiirros: Asemapiirustus
CV: Energia
ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös: Poikkeamispäätös Dnro:UUDELY/7130/2015 ja 284/10.03.00/15
Energiaselvitys: Energiaselvitys
Julkisivujen väriyssuunnitelma: VÄRIJULKISIVUT 1:200
Julkisivupiirustus: julkisivut 1:100
Todistus hallintaoikeudesta: maankäytösopimus
Kartta
Rakennusoikeuslaskelma: Kerrosalalaskelma ja
Leikkauspiirustus: Leikkaus 1:100
Ote asunto
Ote kauppa
Perustamistapalausunto: Perustamistapalausunto
Piha- tai istutussuunnitelma: Piha
Pohjapiirustus: 1.KRS
Muu pätevyystodistus: Muu pätevyystodistus
Suunnittelijan tiedot: Suunnittelijan tiedot
Rasitesopimus
Selvitys rakennuspaikan perustamis
Tutkintotodistus: Energia
Valtakirja: Valtakirja
Väestönsuojasuunnitelma: VÄESTÖNSUOJA
Todistus hallintaoikeudesta: lainhuutotodistus
Pohjarakennesuunnitelma: Pohjatutkimuskartta
Pintavaaitus: Pintavaaitus
Pohjarakennesuunnitelma: Pohjatutkimusleikkaus
Pohjapiirustus: 2.KRS
Pohjapiirustus: 3.KRS
Pohjapiirustus: 4.KRS
Pohjapiirustus: 5.KRS JA 4.KRS vesikatto
Pohjapiirustus: 5. KRS vesikatto
Muu pääpiirustus: PYSÄKÖINTILAITOKSEN PORRASHUONE
Muu pääpiirustus: RAKENNETYYPIIT
Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai
Riskianalyysi
Hankeselvitys tai -suunnitelma: Kerrostalohankkeen kuvailu
Paloturvallisuussuunnitelma: Paloturvallisuuden perustietolomake
Julkisivujen väriyssuunnitelma: Aluejulkisivut 1:250
Energiatodistus: Energiatodistus
Tutkintotodistus
CV
Lausunto: Maanmittaus
Palotekninen lausunto: Palotekninen selvitys ja
Muu liite: kaupunkikuvalautakunta 29.11.2016, A3
Naapurin kuuleminen
Lausunto
Lausunto: Kaavoittajan lausunto

Naapurin suostumus
Lausunto: ympäristö
Tutkintotodistus: Tutkintotodistus
CV: CV
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen
Rakennusjätesuunnitelma tai -ilmoitus: Rakennusjätesuunnitelma tai
Valtakirja: Grani Valtakirja ja yhtiökokousptk
Valtakirja: Valtakirja Kauniainen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Muuntamo sijoittuu kiinteistölle siten, että se on liitetty asuinrakennukseen katoksella. Muuntamon sijoittelu kiinteistölle on tulkittu kaavanmukaiseksi.

Poikkeamispäätöksen mukaisia pääkäyttötarkoituksenmukaisia kerrosaloja kiinteistöllä on käytetty seuraavasti:
asumiseen 3400 kem² ja liiketilaan 100 kem².
Pääkäyttötarkoituksenmukaisten kerrosalojen lisäksi kaavassa on annettu lisäkerrosalaa asumista palvelevien tilojen, porrashuoneiden 15 m² ylimenevän osan ja kiinteistömuuntamon kerrosalan osalta.

Maanalaisen pysäköintitilojen poistumistieportaan kerrosalaa ei ole laskettu asuinrakennuksen kerrosalaan, eikä kokonaisalaan, sen sijaan muuntamo on laskettu lisäkerrosalaan ja kokonaisalaan.

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:
Poikkeamispäätöksen mukaiset poikkeamat:
Asemakaavasta on poikettu rakennusoikeuden määrästä 5600/3000 ja sen jakautumisesta (asunto/liiketila). Lisäksi on poikettu kerrosluvusta (III) ja arkadin rakentamisesta (ar).
Näihin poikkeamisiin on myönnetty erillinen poikkeamispäätös. Nämä poikkeamat ovat myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisia, lukuunottamatta rakennusoikeuden ylitystä maanalaisen paikoitustilan poistumistieportaan ylityksen osalta.

Lupahakemuksen mukaiset muut poikkeamiset asemakaavasta:
Tontille sijoitetaan viereisen pysäköintilaitoksen poistumisporras. Poistumistieporras palvelee Thurmanin aukion maanalaista pysäköintilaitosta ja aukiosuunnitelmasta johtuen porras sijoittui Tribuunin tontille.
Poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 3500.
Suunnitelmassa tämän kerrosalan ylitys on yhteensä 22k-m² eli poistumistieportaan kerrosalan verran.

2.kerroksen parvekkeet, jotka tulevat 50cm julkisivupinnasta kevyenliikenteen kulkureiteille, ovat matalimmillaan noin 2,7m korkeudella katutasosta .
Asemakaavan mukaan alituskorkeus tulee olla vähintään 3,2m.
Hakija on perustellut poikkeamaa seuraavasti: 2.kerroksen kaikkien parvekkeiden kaidelasituksen yhtenäinen alareunakorko muodostaa oleellisen osan julkisivujen materiaalirajausta, johon yhdistyvät lisäksi 1.kerroksen aukoitus sekä luonnonkivi- ja rappauseräjäys. Pystymitoitus perustuu yhtenäisiin korkoihin koko rakennuksessa.
Maantasokerroksessa materiaalirajauksen määrittää julkisivuaukkojen maksimi yläreunakorko. Asiasta on saatu kuntatekniikan puolto.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema poikkeaa

vähäisiltä osin kaavassa esitetystä ohjeellisesta korkeusasemasta. Rakennuksen rakennusmassa noudattaa kuitenkin viereisen rakennuksen massoittelua, korkeuslukema on kaavamääräyksissä ohjeellinen eikä poikkeama siitä ole huomattava, joten voidaan todeta, että suunnitelmat ovat näiltä osin kaavanmukaiset.

Kaavoittaja on antanut lausunnon esitetyistä poikkeamista (kaavoittajan lausunto liitemateriaalina).

Kaavoittaja on lausunnossaan esittänyt mm. seuraavaa: asemakaava edellyttää muuntamontilojen sijoittamista rakennusmassan sisään. Haetussa luvassa tontille sijoittuva muuntamo on sijoitettu erilleen asuinrakennuksesta. Koska hanke sijoittuu kaupungin ydinksekustaan, tulee muuntamo vähintään integroida suinrakennukseen kaavan tavoitteiden täyttymiseksi. Lisäksi kaavoittaja on lausunut todennut että rakennusoikeuden ylityksiä kaavoittaja ei puolla.

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

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa: Arkkitehdin esittämää ensimmäistä (ensisijaista) vaihtoehtoa muuntamon paikaksi ja puuaiheiden lisäyksiä pidettiin hyvinä. Hanketta puolletaan esitetyn mukaisesti. Parvekkeiden reunassa kulkevat puusäleet jouduttiin poistamaan julkisivuista ja korvaamaan ne alumiiniprofiileilla (pelastusviranomaisen lausunto asiasta liitemateriaalina). Asia on hyväksytetty kaupunkikuvatoimikunnassa.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Naapurit ovat esittäneet kuulemisessa huolensa mm. liikennejärjestelyistä, siitä ettei rakentamisesta ja tärinästä aiheudu haittaa naapurikiinteistöllä sijaitsevalle rakennukselle. Naapurit ovat esittäneet huomautuksen myös työmaajärjestelyistä ja toivoneet ettei työmaasta aiheudu kohtuutonta häiriötä naapurikiinteistön asukkaille (naapurihuomautukset liitemateriaalina).

Esittelijän päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyin ehdoin.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Rakennesuunnitelmat
Johtokartat

Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Työmaasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Aloitusoikeus annetaan perustustöitä varten.
Hakijan on asetettava 75 000 € suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan.
Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Luvan yhteydessä tehtäväänsä on hyväksytty ainoastaan pääsuunnittelija rakennussuunnittelija. Muiden erityissuunnittelijoiden pätevyudet hyväksytään lopullisesti toteutussuunnitelmien esittelyjen yhteydessä.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä työmaalla 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 laatu 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.

Työmaasuunnitelma tulee olla esitetty Kauniaisten kaupungin kuntatekniikassa ja maankäytössä ennen aloituskokousta ja siinä on oltava edellä mainittujen tahojen kuittaus. Työmaasuunnitelma on oltava käytettävissä aloituskokouksessa. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Ennen aloituskokousta tulee rasitesopimukset olla kaikkien osapuolten allekirjoittamat ja hyväksymät.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasitteena naapurikiinteistöjä rasittavat, rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

Vastaavan työnjohtajan tai rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tilata rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksiköstä ennen rakentamisen aloittamista.

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 pyydetessä 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 toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta (ks. Espoon rakennusvalvonnan nettisivut/lomakkeet/ loppukatselmuksen ilmoituslomake, sisältää myös tarkastusasiakirjan yhteenvedon)

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

VALITUSOSOITUS

Hallintovalitus rakennus- ja toimenpidelupaa koskevaan päätökseen

Hallintovalituksen saa tehdä 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija, 2) sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, 3) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä 4) kunta (Maankäyttö- ja rakennuslaki 192.1 §). Jos rakennusluvasta on mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (Maankäyttö- ja rakennuslaki 192.3 §).

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus
Tuomioistuimet-talo
Kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42000
Faksi: 029 56 42079
Kirjaamon aukioloaika: klo 8.00–16.15

Hallintovalitusaika ja sen alkaminen

Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Päätöksen antamispäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Hallintovalituksen 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
- 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).

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätöksen antamispäivä, pvm: 21.3.2017

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen: Hakija

luovutettu asianosaiselle

muulla tavoin, miten **päätös siirretty
Lupapisteeseen**

Kauniaisissa

21.3.2017

Päivämäärä Maria Aaltonen
rakennusvalvonnan assistentti