

Rakennuslautakunta **Rakennuslupa 2017-32**
Päätöspäivämäärä 05.06.2017 § 33 Sirkka Lamberg

Rakennuspaikka

235-8-9903-100
Pinta-ala 129647.0

Vanha Turuntie 42
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	VU
Kaavanmukainen rakennusoikeus	4000.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²

Kerrosalat:	
Rakennettu	3764.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Tilapäisen yksikerroksisen ylipainehallin rakentaminen.
Hakija hakee rakennuslupaa tilapäiselle yksikerroksiselle ylipainehallille viideksi vuodeksi. Ylipainehallin kohdalta puretaan varasto ja uusi varastorakennus sijoitetaan 8 metrin päähän ylipainehallin perustuksista.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	7354.0	7354.0	108000.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Maanmittaus	24.04.2017	Puoltava
Kuntatekniikka		Puoltava
Pelastusviranomainen		Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros: Asemapiirros

Julkisivujen väriyssuunnitelma: Väritetyt julkisivut
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus
Lausunto: Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjan ote
Muu pääpiirustus: Piirustusluettelo
Palotekninen lausunto: Palotekninen lausunto
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai
Perustamistapalausunto: Perustamistapalausunto
Lausunto: Maanmittaus
Lausunto: HSY:n lausunto
Lausunto: ELY:n lausunto
Poikkeamispäätös

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kauniaisten kaupunki on maanomistajana antanut jalkapalloseuralle valtakirjan hakea ylipainehallia omistamalleen kiinteistölle.

Kaava ei salli kyseisentyypin rakennuksen rakentamista kiinteistölle.
Kaavapoikkeamalle on myönnetty poikkeamispäätös.
Poikkeamispäätöksessä on otettu kantaa mm. liikennemäärien lisäykseen alueella (poikkamispäätös liitemateriaalina).
Poikkemispäätös ei ole lainvoimainen.

Ylipainehallille haetaan lupaa tilapäisenä rakennuksena.
MRL 176§ :ssä (Tilapäinen rakennus) sanotaan mm. seuraavaa:
Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitettun pysyttäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.
Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyys, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.
Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä 173 §:ssä (Poikkeamismenettely) säädetään.

Maankäyttö ja rakennuslain julkaisussa (L. Jääskeläinen - Olli Syrjänen) avataan tilapäisen rakennusluvan edellytyksiä mm. seuraavasti.
Harkittaessa rakennusluvan myöntämistä tilapäiselle rakennukselle otetaan huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyys, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset. Säännös on joustava ja antaa lupaviranomaiselle harkintavaltaa. Tilapäisen rakennusluvan ratkaiseminen sisältää poikkeamispäätöksen tavoin tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Vaikka niin sanotut oikeudelliset edellytykset tilapäisen rakennuksen myöntämiseksi olisivat olemassa, on vielä mahdollisuus harkita luvan myöntämistä. Harkintaa rajoittaa luonnollisesti hallinnon lainalaisuusperiaate ja mielivallan kieltö.

Kyseisessä hankkeessa ei ole vielä valittu hallitointajaa, joten hakija ei ole voinut esittää riittävän tarkkoja teknisiä suunnitelmia luvan myöntämiseksi kokonaisuudessaan.

Hakija on ilmoittanut että haluaa päätöksen, ennenkuin kaikki tekniset tiedot ja

selvitykset on esitetty jotta hanketta voidaan viedä eteenpäin.

MRL pykälässä 134 "Rakennuslupahakemuksen käsittely" sanotaan mm. seuraavaa:

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi.

Lupa-asia voidaan käsitellä myös siten, että rakentamisen yleiset edellytykset arvioidaan rakennuksen sijoittumista, käyttötarkoitusta, rakennusoikeuden käyttämistä ja vaikutusta ympäristöön koskevan muun, kuin 131 §:n 1 momentissa tarkoitetun selvityksen perusteella. Asianomaista rakennusvaihetta koskevat piirustukset on kuitenkin saatettava hyväksyttäviksi ennen tätä koskevan työn aloittamista.

Kyseinen hanke käsitellään MRL pykälän 134 mukaisesti kaksivaiheisena. Tämä päätös käsittää ensimmäisen vaiheen, jossa hanke hyväksytään kaupunkikuvallisista, kaavallisista ja ympärisöllisistä näkökulmista katsottuna. Myös vaikutuksen naapureihin arvioidaan nyt ensimmäisessä vaiheessa, joten toisessa vaiheessa ei esim. naapurikuulemiselle ole tarvetta ellei hallin suunnitelmassa tapahdu muutoksia, jotka voivat aiheuttaa kyseisten asioiden uudelleen käsittelyyn.

Hanke arvioidaan toisessa myöhemmin tehtävässä päätöksessä vielä teknisiltä ominaisuuksiltaan. Hanketta ei voida siis vielä tämän ensimmäisen vaiheen jälkeen käynnistää, vaan taritaan toinen lupakäsittely, missä harkitaan hankkeen teknisten ominaisuuksien täytyminen.

Ensimmäisessä vaiheessa Jonas Wrede on hyväksytty hankkeen pääsuunnittelusta ja rakennussuunnittelusta vastaavaksi. Toisessa vaiheen vastuuhenkilöt arvioidaan laajemmin, myös rakennus ja pääsuunnittelijan pätevyysvaatimus voi toisessa vaiheessa muuttua.

Hanke poikkeaa yleisesti rakentamiselle esitettyistä vaatimuksista vähintään korkeutensa ja kokonsa suhteen. Tarkempi tekninen tarkastelu tapahtuu toisessa rakennuslupavaiheessa.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta lehtikuulutuksella. Kauniaisten virallinen lehti on jaettu myös Espoonpuolen naapureille kirjeessä. Naapurit ovat esittäneet hankkeesta huomautuksia, koksien mm. liikennejärjestelyjä ja ympäristöön soveltuvuutta (naapurikuulemiset liitemateriaalina).

Autopaikkamäärävaatimukset määritellään kaavassa.

Kaavassa ei ole autopaikkavaatimuksia. Liikennejärjestelyjä ja autopaikoitusta alueella on käsitelty poikkeamispäätöksessä. Kyseinen hankkeelle on myönnetty poikkemispäätös.

Kyseisen poikkeamispäätöksen liikenneselvityksen yhteydessä on todettu mm. seuraavaa: Alueen liikenteen toimivuuden kannalta keskeisiä toimenpiteitä ovat saattoliikenteen pysähtymispaikkojen sijoittaminen sekä pysäköintipaikkojen kokonaisuus. Pysäköintipaikkamäärää ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista mitoittaa maksimaalisen arkivuorokauden perusteella, koska tällöin pysäköintialue olisi suurimman osan ajasta vajaakäytössä. Maksimikysyntäajankohtien sekä poikkeustilanteiden (suuret viikonloppuurnaukset) osalta tulee huomioida ylipaisunta, jolloin pysäköinnin kysyntää tulee ohjata lähialueen katuverkolle tai muille soveltuville alueille kuten pujottelumäen pysäköintialueelle (laskettelukauden ulkopuolella). Tällaisten ratkaisujen voidaan katsoa olevan urheilualueille tyypillistä ja voidaan tilapäisinä hyväksyä. Alueen liikennetuotokseen ja autopaikkamäärätarpeeseen voidaan vaikuttaa jää- ja jalkapallovuorojen

yhteissuunnittelulla.

Kaupunki on omista suunnitelmissaan esittänyt paikoitusalueet, joiden pohjalta hakija on laatinut selvityksen autopaikkojen riittävydestä (Kauniaisten jalkapallohallin liikenneselvitys liitemateriaalina). Kyseinen selvitys on ollut mukana poikkeamiskäsittelyssä.

Kyseisessä poikkeamispäätöksessä on mm. edellytetty että hankkeeseen rytyvä osallistuu tarvittaessa alueen pysäköintipaikkojen lisäämiseen. Lisäksi hankkeen tulee varmistaa turvallisten kulkuyhteyksien järjestäminen alueella.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan todennut seuraavaa: Hanketta puolletaan esitetyn mukaisesti, mutta toivotaan että suunnitelmissa tutkitaan vielä värien käyttöä kankaan valinnassa.

Kaupunkikuvatoimikunta on kauniaisissa elin, joka ottaa kantaa kaupunkikuvaan ja ympäristöön sopivuudesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta esitetyn mukaisesti, vaikkakin toivonut vielä värien käytön tutkimista kankaan valinnassa.

Esittelijän päätösehdotus

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

Kyseinen hanke käsitellään MRL pykälän 134 mukaisesti kaksivaiheisena. Tämä päätös käsittää ensimmäisen vaiheen, jossa hanke hyväksytään kaupunkikuvallisista, kaavallisista ja ympäristöllisistä näkökulmista katsottuna. Myös vaikutuksen naapureihin arvioidaan nyt ensimmäisessä vaiheessa, joten toisessa vaiheessa ei naapurikuulemiselle ole tarvetta, jos hallin ulkonäössä ei tapahdu oleellisia muutoksia, jotka voivat aiheuttaa naapurikuulemistarpeen. Mm. ylipainehallin katolta putoavan lumen vaatima tilantarve ja näin kulkureittien turvallisuus tulee selvittää ennen toisen vaiheen rakennusluvan hyväksymistä. Mm. Hsy:n lausunto on otettava huomioon rakentamisen toteutuksessa ja suunnittelussa.

Hanke arvioidaan toisessa myöhemmin tehtävässä päätöksessä vielä teknisiltä ominaisuuksiltaan. Hanketta ei voida siis vielä tämän ensimmäisen vaiheen jälkeen käynnistää, vaan taritaan toinen lupapäätös, missä on harkittu hankkeen teknisten ominaisuuksien täyttyminen. Myös suunnittelijoiden tarkempi arviointi tapahtuu toisen vaiheen lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätös tulee olla lainvoimainen ennen hankkeen käynnistämistä.

Kyseisessä luvassa rakennuslautakunta delegoi toisen vaiheen lupapäätöksen tekemisen rakennustarkastajalle.

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 voimassaoloaikaa 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 rakennusluvan 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	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		

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: 13.6.2017

Pöytäkirjan ote:

lähetetty tiedoksi postitse

Asianosainen: Hakija

luovutettu asianosaiselle

muulla tavoin, miten
**sähköpostilla, ja päätös siirretty
Lupapisteeseen**

Kauniaisissa

6.6.2017

Päivämäärä Anne Vanhanen
rakennusvalvonnan assistentti