

Rakennuslupa 2018-6
Päätöspäivämäärä 20.02.2018

§ 12 Sirkka Lamberg

Rakennusvaliokunta

Rakennuspaikka

235-5-502-3
Pinta-ala 1878.0

Ullanmäentie 10b
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	asuminen
Kaavanmukainen rakennusoikeus	3521.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	329.0 k-m ²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Uusi rakennus

Haetaan lupaa rakentaa 2. vaihe korttelin kolmesta tontista.

Rakennushanke muodostuu kolmesta tontista, joille rakennetaan 7 kerroksinen kerrostalo ja kolme matalampaa nelikerroksista kerrostaloa. 7. kerroksinen rakennusmassa on kiinni tontin rajassa siten että se muodostaa kolmen tontin osalta yhtenäisen rakennusmassan radan varteen. Lisäksi kortteliin tullaan sijoittumaan maanalainen paikoitushalli, joka palvelee kaikkia kortteliin sijoituvia rakennuksia.

Kyseinen lupa käsittää keskimmäisen tontin rakentamisen.

Rakennuslupaa haetaan yhdelle 4 kerroksiselle asuinkerrostalolle ja yhdelle 7 kerroksiselle asuinkerrostalolle, sekä pihakannen alapuoliselle paikoitushallille.

Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee asuntojen lisäksi kaavan mukaisia yhteistiloja.

Ensimmäisessä vaiheessa on jo luvitettu kulku pysäköintihalliin.

Kyseisen luvan yhteydessä ja jo luvitetussa luvassa toteutuu kaikki kaavassa määrätyt kyseisen rakentamisen edellyttämät toiminnot ja tilat.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	2776.0	2776.0	8316.0
2	1234.0	1234.0	4004.0

Pääsuunnittelun osalta vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Maanmittaus	30.01.2018	Puoltava
Vammaisneuvosto	08.02.2018	Ehdollinen
Vanhusneuvosto	08.02.2018	Puoltava
Kaavoittaja	22.09.2017	Puoltava
Pelastusviranomainen	22.09.2017	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

CV: CV DI Antti Ali-Löytty
Energiaselvitys: Energiaselvitys
Julkisivujen väriyysuunnitelma: Julkisivujen väriyysuunnitelma
Todistus hallintaoikeudesta: Lainhuuto
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten: Kartta-aineisto rakennuslupaa varten
Rakennusoikeuslaskelma: Rakennusoikeuslaskelma
Muu liite: Muu liite
Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta: Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokou
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä: Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä
Paloturvallisuussuunnitelma: Paloturvallisuussuunnitelma
Perustamistapalausunto: Perustamistapalausunto
Suunnittelijan tiedot: Referenssit DI Antti Ali-Löytty
Rasitesopimus: Rasitesopimus
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä: Selvitys tontin tai rakennuspaikan pint
Tutkintotodistus: Tutkintotodistus DI Antti Ali-Löytty
Valtakirja: Valtakirja, Yit-Ark
Väestönsuojasuunnitelma: Väestönsuojasuunnitelma
Väestönsuojailmoitus: Väestönsuojailmoitus
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta: Liitoskohtalausunto
Ilmoitus tai hakemus tontin lohkomisesta: Lohkomispöytäkirja
Ilmoitus tai hakemus tontin lohkomisesta: Tontinlohkomiskartta
Ilmoitus tai hakemus tontin lohkomisesta: Tonttijako, hyväksyntä
Ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta: Ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta
Ilmoitus tai hakemus tontin lohkomisesta: Hyväksytty tonttijako
Valtakirja: Valtakirja, Lähitap-Yit
Suunnittelijan tiedot: Työtodistukset DI Antti Ali-Löytty
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus
Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus
Energiatodistus: Energiatodistus
Valtakirja: Valtakirja
Muu selvitys: Krs-talo kuvailu
Palotekninen lausunto: Palotekninen lausunto
Tonttikartta: Tonttikartta
Muu selvitys: Muu selvitys
Muu selvitys: Rak-alueen ylityskaavio
Muu selvitys: Stabiliateetti
Muu selvitys: Pohjavesi-hallinta suunn.
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta: Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudes-
ta
Muu selvitys: Pima
Lausunto: Sijoituspaikkalausunto
Asemapiirros: Asemapiirros
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus-väri
Muu liite: 3D

Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen materiaali
Pöytäkirjaote: Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote
Naapurin kuuleminen: Liikennevirasto Naapurin kuuleminen
Naapurin kuuleminen: Liikennevirasto rakennuslupa Naapurin kuuleminen
Lausunto: Maanmittaus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Osa parvekkeista ja vähäinen osa rakennuksen 3 (D-porras) rakennusvaipasta sijaitsee rakennusalueen ulkopuolella.

Perustelu; pysäköintijärjestelyt autohallissa heijastavat yläpuolella olevan rakennuksen sijaintiin tontilla ja rakennusalueella.

Kaavoittaja on lausunnossaan todennut seuraavaa:

Kaavoittaja puoltaa hakemusta esitetyn mukaisena. Rakennusalan ylitykset ovat erittäin vähäisiä eikä niistä aiheudu sellaista haittaa, joka olisi kaavan tavoitteiden vastaista.

Hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamalle autohallin tilajärjestelyjä. Autohallin auttopaikkamitoitus vaikuttaa suoraan maanpäällisten rakenteiden sijaintiin.

Kaava antaa mahdollisuuden rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi yhteistiloja ja varastotiloja enintään 5%.

Rakennus ylittää kaavassa annetun rakennusoikeuden.

Tämä ylitys (160 m²) tulee kokonaisuudessaan 250 mm seinäpaksuuden ylittävältä osuudelta.

MRL 115 § mukaan, jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250mm, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

Kaavassa vaadittua yöaikaista melutasoa ei saavuteta piha-alueilla.

Kaavoittaja on lausunut poikkeamasta seuraavaa: melutaso leikki- ja oleskelualueilla tulee alittaa valtioneuvoston ohjearvot vanhalla/täydentyvällä alueella. Asemakaavassa edellytetty yömelutasovaatimus on virheellisesti asetettu uuden asuinalueen mukaiseksi, jollaiseksi Koivuhovin aluetta ei kuitenkaan tule tulkita.

Ottaen huomioon kaavoittajan lausunto ja piha-alueen todellinen käyttö yöaikana, voidaan kyseistä poikkeamaa pitää vähäisenä.

Poikkeamat palomääräyksistä:

Palomuurien rakentamatta jättäminen autohalli.

Perustelu; Palomuurien rakentamisvelvoite eri rakennusten välillä on lievennetty palo-osastoihin rakenteisiin rasisussopimusten mukaisesti. Autosuojan palo-osastoinnit toteutetaan tilojen käyttötapojen ja pinta-alojen mukaisesti, ei asunto-osakeyhtiön mukaisesti autohallin käytön sujuvuuden takia.

E1:n 11.3.3 kohdan mukaisesti, kun rakennus tai sen palo-osasto on varustettu automaattisella paloilmittimella, voidaan sallia lievennyksiä määräyksiin palon leviämisen estämisestä naapurirakennuksiin tai palovaaran torjumisesta. Autohalli on varustettu paloilmittimellä.

Esitetyt erityiset syyt poikkeamille on hyväksyttävissä.

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

Hakija on saanut kadunpuoleisille järjestelyille puollon Espoon kuntatekniikasta.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Liikennevirasto on lausunnossaan esittänyt mm että radanpuoleiselle rajalle tulee rakentaa suoja-aita.

Vammaisneuvosto on lausunut invapaikkojen merkintöjen puutteesta autohallissa. Invapaikat on hankkeessa esitetty piha-alueelle. Naapurikuulemiset on otettu huomioon lupakäsittelyssä. Naapurihuomautukset/-lausunnot kokonaisuudessaan liitemateriaalina.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
Katujuhlisivun autohallin ritilöiden yläpuolisten ikkunoiden yhdistämistä yhdeksi ritilän kanssa yhtä leveäksi kentäksi tulisi tutkia.
Hakija on ottanut kaupunkikuvatoimikunnan huomautukset huomioon suunnittelussa.

Pelastusviranomaisen on antanut asiasta ehdollisen puollon, pelastusviranomaisen lausunto on kokonaisuudessaan liitemateriaalina.
Pelastusviranomaisen ehdot on otettu huomioon suunnittelussa.

Kyiseiselle tontille kaavamääräyksessä vaaditut autopaikat tullaan rakentamaan täysimääräisenä, kunkin tontin toteutuksen yhteydessä. Osa kunkin tontin autopaikoista (2ap/tontti) toteutetaan sähköautopaikkoina, jolloin voidaan katsoa, että niiden autopaikkojen etäisyys asuinhuoneen pääikkunasta voi olla pienempi kuin mitä normaalin autopaikan etäisyysvaatimus on. Kyseiset autopaikat tulee toteuttaa sähköpaikkoina ja niiden käyttö tulee rajoittaa ainoastaan sähköautoille.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Työmaasuunnitelma
Lopullinen geosuunnittelijan laatima suunnitelma jolla varmistetaan mm. rata-alueen stabiili-teetti
Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesi ja hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Rakennesuunnitelmat
Johtokartat
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
Pihasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Lupa

Muut ehdot:

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.
Rakennushankkeessa on noudatettava erityismenettelyä tärinä- ja runkomelusuunnittelun ja toteutuksen osalta. Erityismenettelyn

piiriin kuuluville osa-alueille tulee olla rakennusvalvonnan hyväksymä ulkopuolinen tarkastaja.
Erityismenettelyn piiriin kuuluville osa-alueille on suoritettava ulkopuolinen tarkastus.
Rakennukseen on tehtävä erityinen palotarkastus.

Rata-alueen stabiiliteetti rakentamisen aikana tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Liikenneviraston lausunto on otettava huomioon luvan toteutuksessa. Kaikki rakentaminen tulee tapahtua oman tontin puolella.

Selvitys kaivannon vaikutuksesta radan stabiiliteettiin tulee hyväksyttävä liikennevirastolla ennen rakennustöiden aloittamista.

Mikäli rakentamisen sisältää radan stabiiliteettiin vaikuttavia toimenpiteitä tulee niistä tehdä riittävät selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi erityissuunnittelijan toimesta.

Rakentamisen aikana tulee seurata raiteiden paikallaan pysymistä mittauksien avulla. Seurantasuunnitelma tulee esittää tarvittaessa rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta.

Ennen käyttöönottoa tulee huolehtia että radanpuoleiselle rajalle on rakennettu suoja-aita.

Rakentamisen vaikutusta tontin ulkopuoleisiin alueisiin ja rakenteisiin tulee seurata rakentamisen aikana, erikseen laadittavan suunnitelman mukaisesti.

Pohjaveden korkeuden muutoksia tulee tarkkailla rakennustyön aikana pohjavedenhallintasuunnitelman mukaisesti. Seurantasuunnitelma tulee esittää tarvittaessa rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

Suunnitelmissa sähköautopaikoiksi esitetyt autopaikat tulee toteuttaa sähköpaikkoina ja niiden käyttö tulee rajoittaa ainoastaan sähköautoille.

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

Valmisteleviksi töiksi katsotaan mm. maanmuokkaustoimenpiteet.

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.

Yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös tulee merkitä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Käyttöönottokatselmuksessa on tarvittaessa oltava esittää mittaustulokset tai muu vastaava todennus siitä että suunnitelmien mukainen ilmavuotolukuarvo q50 on saavutettu.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on tarvittaessa esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei asemakaavan ja valtioneuvoston päätöksen mukaisia ulko-oleskelutilojen melutasoja (päivällä 55

dB ja yöllä vanhat alueet 50 dB, uudet alueet 45 dB) ylitetä ulko-oleskelualueilla.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on tarvittaessa esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei asemakaavan ja valtioneuvoston päätöksen mukaista melutasoa (päivällä 35 dB, yöllä 30 dB) ylitetä sisätiloissa.

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 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.

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

Tämä päätös annetaan julkisanon 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 rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän 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: 28.2.2018

Pöytäkirjan ote: lähetetty tiedoksi sähköpostilla

Asianosainen: hakija, vanhus- ja vammais-
neuvosto, Liikennevirasto

luovutettu asianosaiselle

siirretty Lupapisteeseen

Kauniaisissa 21.2.2018
Päivämäärä Anne Vanhanen
Rakennusvalvonnan assistentti