

Aika: 26.08.2015 klo 17:30 - 19:00

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuone 2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
32	Kokouksen järjestäytyminen	3
33	Viranhaltijan päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)	4
34	Rakennuslautakunnan talousarvio vuodelle 2016 sekä taloussuunnitelma vuosille 2017-2018	5
35	Rakennusvalvontataksan tarkistaminen Maankäytön tulosalueen rakennusvalvontatehtävien osalta (§ 25)	7
36	Tiedoksi voimaan tullut asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos (Sailonkuja)	8
37	Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö rakennuslautakunnan päätöksestä § 31, 17.6.2015 (5.kaupunginosan korttelin 57 tontti 15, Mäntymäentie 16, toisen tieliittymän rakentaminen)	9
38	Helsingin hallinto-oikeuden päätös koskien valitusta rakennuslupahakemuksesta R34-2014 (4. kaupunginosan korttelin 481 tontti 2, Ratapolku 4, kahden kerrostalon ja piharakennuksen rakentaminen)	14
39	Helsingin hallinto-oikeuden päätös koskien valitusta rakennuslupahakemuksesta R35-2014 (4. kaupunginosan korttelin 481 tontti 3, Ratapolku 6, pysäköintitalon rakentaminen)	24
40	Rakennuslupahakemus R41-2015 (3. kaupunginosan korttelin 400 tontti 1, Helsingintie 4-6, hissien rakentaminen)	31
41	Rakennuslupahakemus R42-2015 (3. kaupunginosan korttelin 400 tontti 2, Helsingintie 8, hissien rakentaminen)	35
42	Rakennuslupahakemus R27-2015 (Bredantie 16-14, kiinteistö 4-48-9, vanha palvelukeskus saneerataan, palvelukeskusta laajennetaan, rakennetaan uusi hoivakoti, tuulikaappi ja jätehuone, ullakolle rakennetaan kaksi iv-konehuonetta ja lisäksi rakennetaan maanalaiset paikoitustilat, pyöräkatos ja rakennuksen katolle asennetaan aurinkokeräimiä)	39

Puheenjohtaja Agneta Andersson-Lundström

Läsnä:	Andersson-Lundström Agneta Herkama Pekka Lindqvist Christoffer Lamberg-Allardt Christel Lamberg Sirkka	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen esittelijä/siht.
Poissa:	Artjoki Risto Ant-Wuorinen Lauri Tupamäki Binga	jäsen Kh:n edustaja nuva edustaja

Allekirjoitukset	Agneta Andersson-Lundström puheenjohtaja	Sirkka Lamberg sihteeri
------------------	---	----------------------------

Käsitellyt asiat	32 - 42
------------------	---------

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Pekka Herkama	Christoffer Lindqvist
------------------	---------------	-----------------------

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä	Kauniaisissa 1.9.2015
-----------------------------------	-----------------------

Todistaa	Karola Nyman ilmoitustaulun hoitaja
----------	--

Rakennuslautakunta

§ 32

26.08.2015

Kokouksen järjestäytyminen

RAKL § 32

Rakennuslautakunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Pekka Herkama ja Christoffer Lindqvist.

Rakennuslautakunta

§ 33

26.08.2015

Viranhaltijan päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)

RAKL § 33

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

1

Oheismateriaali: Viranhaltijan päätöspöytäkirjat 9.6.-18.8.2015

Rakennuslautakunta

§ 34

26.08.2015

Rakennuslautakunnan talousarvio vuodelle 2016 sekä taloussuunnitelma vuosille 2017-2018

265/02.02.00/2015

RAKL § 34

Rakennusvalvonta valvoo Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä rakennusjärjestyksen ja kaavamääräysten noudattamista rakentamisessa. Lautakuntakohtainen talousarvion ja taloussuunnitelman valmistelu käsittää käyttötalousarvion vuodelle 2016 sekä taloussuunnitelman vuosille 2017-2018. Lautakuntien valmistelun lähtökohtana on kaupunginvaltuustossa 17.11.2014 hyväksytty taloussuunnitelma 2015-2017, jonka lähtökohtana on käytetty 2015 vuoden ennustetta. Kaupunginhallitus käsittelee talousarvion ja taloussuunnitelman kokouksissaan 14.10.2015 ja 21.10.2015, valtuustokäsittely on 16.11.2015.

Valtuusto päättää sitovista määrärahoista tulosaluetasolla. Lautakunnalle laaditaan valtuuston ohjeistuksen mukaisesti osavuosikatsaus (30.4. ja 31.8.) tulosaluetasoisena.

Rakennuslautakunnan talousarviossa on noudatettu annettua menokehystä.

Tavoitteet vuodelle 2016:

- Muuttuneen lainsäädännön vieminen rakennusvalvonnan käytäntöihin
- Sähköisen lupaprosessin kehittäminen
- Osallistuminen pääkaupunkiseudun rakennusvalvontaviranomaisten yhteistyöhön
- Henkilöstön kouluttautuminen
- Hyvän asiakaslähtöisen palvelun ylläpitäminen
- Hyvän ja laadukkaan ympäristön aikaansaaminen

PKS-kunnat tulevat tekemään yhdessä käytäntöjä lainsäädännön valvonnasta ja menettelyistä. Kauniaisten rakennusvalvonta on myös mukana tässä yhteistyössä.

Uusien lakien tuominen etenkin kertarakentajien tietoisuuteen on yksi keskeisistä rakennusvalvonnan tehtävistä.

PKS-yhteistyötä jatketaan edelleen. Rakennusvalvonta osallistuu PKS-kuntien järjestämiin koulutusseminaareihin ja työryhmätyöskentelyyn. PKS-kuntien rakennusvalvonnat ovat tehneet yhteistyötä niin Rakennustarkastusyhdistyksen, Rakennustietosäätiön kuin Rakennustieto Oy kanssa, Kauniainen on ollut tiiviisti myös tässä yhteistyössä mukana. Yhteistyötä pääkaupunkiseudun kuntien kanssa pidetään tärkeänä ja sitä tullaan jatkamaan.

Talousarvio vuodelle 2016

Tulot

Talousarvio perustuu keskusta korttelin 252 ja Koivuhovin alueen kerrostalojen lupahakemuksien vireille tuloon vuoden 2016 aikana. Muiden tuottojen osalta talousarvio perustuu 10 pientaloasunnon

Rakennuslautakunta

§ 34

26.08.2015

rakennuslupahakemuksen, viranhaltijapäätösten ja arkistopalveluiden taksan mukaisiin tuloihin.

Rakennusluvista ja -valvonnasta perittävät taksat on tarkistettu päätöksellä KV 28.4.2014 § 20. Taksoja ei ole tarkoitus tarkistaa vuoden 2015 aikana.

Menot

Rakennusvalvonnassa menot on pidetty pääosin vuoden 2014 tasolla..

Rakennuslainsäädännön muutokset ja sähköisen lupaprosessin kehittäminen vaativat kouluttautumista. Koulutusrahoja on hieman nostettu vuoden 2014 toteutuneista kustannuksista.

Yleiset palkka- ja sisäiset kulut ovat nousseet vuoden 2014 tasosta.

Taloussuunnitelma 2017-2018

Rakennusvalvonnan toiminnan lähtökohdat vuosina 2017-2018 tulevat pysymään samankaltaisina kuin vuonna 2016.

Liitteenä: Talousarvioehdotus vuodelle 2016 ja taloussuunnitelmaehdotus vuosille 2017-2018.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä vuoden 2016 talousarvion sekä vuosien 2017-2018 taloussuunnitelman sekä lähettää sen edelleen KH:n hyväksyttäväksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

2

Liite: Rakennuslautakunnan talousarvio vuodelle 2016 sekä taloussuunnitelma vuosille 2017-2018

Rakennuslautakunta

§ 35

26.08.2015

Rakennusvalvontataksan tarkistaminen Maankäytön tulosalueen rakennusvalvontatehtävien osalta (§ 25)

460/02.05.00/2014

RAKL § 35

Rakennusvalvonnan taksan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista rakentamiseen liittyvistä viranomaistehtävistä pykälä 25 sisältää rakennustyön valvonnasta suoritettavat maksut Maankäytön tulosalueen tehtävien osalta.

Maankäytön tulosalue tarkistaa maksuja vuosittain ja esittää, että ko. taksojen hintoja nostetaan tuottamiskustannusten nousua vastaten noin 2,3 prosentilla lukuun ottamatta kohtia 1) a. b. ja c, joissa korotus on n. 8 prosenttia. Näihin kohtiin sisältyy nyt uutena asiana myös lasketut koordinaattitiedot.

Lisäksi kohdan 3. maksut on muutettu vastaamaan paremmin todellisia kustannuksia.

Nykyinen taksa on esityslistan oheismateriaalina. Uusi taksaehdotus on esityslistan liitteenä.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää esittää KH:lle, että se esittäisi KV:lle liitteen mukaisen taksan maankäytön tulosalueen rakennusvalvontatehtävistä hyväksymistä siten, että uusi taksa tulee voimaan 1.1.2016.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 3 | Oheismateriaali: Nykyinen taksa, Rakennusvalvonnan maksu ja taksa |
| 4 | Liite: Uusi taksaehdotus, Rakennusvalvonnan maksu ja taksa |

Rakennuslautakunta

§ 36

26.08.2015

Tiedoksi voimaan tullut asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos (Sailonkuja)

78/10.02.03/2014

RAKL § 36

Kauniaisten kaupunginvaltuusto on 8.6.2015 § 47 hyväksynyt asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon muutoksen, joka käsittää **osan 7. kaupunginosan korttelista 1052 (Sailonkuja)**.

Päätöksestä ei ole valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Asiakirjat löytyvät osoitteesta:

http://www.kauniainen.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/kaavoitus/hyvaksytyt_ja_voimaan_tulleet_asemaakavat/sailonkuja

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

5

Liite: Kaavakartta, asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos (Sailonkuja)

Rakennuslautakunta	§ 31	17.06.2015
Rakennuslautakunta	§ 37	26.08.2015

Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö rakennuslautakunnan päätöksestä § 31, 17.6.2015
(5.kaupunginosan korttelin 57 tontti 15, Mäntymäentie 16, toisen tieliittymän rakentaminen)

702/10.03.00/2014

RAKL 17.06.2015 § 31

RAKENNUSLUPA R21-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 5
Kortteli: 57
Tontti: 15
Osoite: Mäntymäentie 16
Kaava: Voimassaoleva asemakaava (v.1964)

TOIMENPIDE:

Toisen tieliittymän rakentaminen.

Hakijana on rakennuspaikan haltija.

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Kaavoittajan lausunto (liitemateriaalina)	22.04.2015
Kuntatekniikan sp lausunto (liitemateriaalina)	13.01.2014
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto (liitemateriaalina)	05.05.2015
Kaupunginpuutarhurin sp lausunto (liitemateriaalina)	08.04.2015

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija hakee rakennuslupaa toiselle tieliittymälle.

Tien siirron syyksi esitetään mm. sitä, että yhden tasapuolisesti taloja A ja B palvelevan liittymän rakentaminen vaatisi kahden puun (männyn ja vaahteran) kaatamista, ja että liikenne nykyisen yhden liittymän kautta tulisi talolle B kapeaksi ja hankalaksi.

Erityisenä syynä toiselle ajoliittymälle hakija on esittänyt sitä, että näin voidaan viheralueen määrää kasvattaa tontilla ja että molempien puiden ympäristö voidaan esitetyssä suunnitelmassa rauhoittaa kokonaan autoliikenteeltä.

Rakennuslautakunta	§ 31	17.06.2015
Rakennuslautakunta	§ 37	26.08.2015

Hakija on esittänyt että tontin pitkän muodon ansiosta uusi liittymä tulisi olemaan kaukana kaikista jo olemassa olevista liittymistä (**hakijan selvitys perusteluineen liitemateriaalina**).

Kauniaisten rakennusjärjestyksen §:ssä 18 sanotaan mm. seuraavaa:
*Asuinrakennuksen tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän.
Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia useamman ajoneuvoliittymän rakentamisen.*

Puutarhuri on lausunnossaan arvioinut männyn maisemallisesti merkittäväksi.
Kauniaisissa puun kaatamisesta antaa lausunnon mm. Kauniaisten kaupunginpuutarhuri. Jos puu luokitellaan maisemallisesti merkittäväksi, kuten se on puutarhurin antamassa sähköpostilausunnossa luokiteltu, sen kaatamiseksi tulee hakea maisematyölupa. Maisematyöluvan myöntää Kauniaisissa ympäristöpäällikkö. Eli, jos tieliittymää halutaan siirtää siten, että sen johdosta joudutaan kaatamaan puu, tulee puunkaato käsitellä edellä esitetysti.

Rakennukselle B on haettu ja saatu rakennuslupa vajaa vuosi sitten. Uusi rakennus on ollut tuolloin mahdollista suunnitella siten, että ajo rakennukselle ei muodostuisi kapeaksi ja hankalaksi. Uuden valmisteilla olevan rakennuksen kylkeen on suunniteltu sisääntuloporras ja istutuskaukalo, jotka kaventavat ajoväylää. Myönnetyn rakennusluvan lupasuunnitelmissa esitettyä ajoväylän leveyttä (3,6m) voidaan pitää riittävänä.

Viheralue, tien viereisellä istutusalueella, ei nyt esitetyssä ratkaisussa lisäännä. Kyseisellä ratkaisulla saadaan lisättyä rakennusten välille kapea istutuskaita, mutta menetetään vastaavasti viheraluetta kadunpuoleisen rajan tuntumassa.

Tien viereinen istutusalue on kaavallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeämpi viheralue, kuin mitä rakennusten välinen alue.

Kauniaisten maankäyttö perustuu huvilakaupunki-ideologiaan, jossa tiiviin kaupunkirakenteen vehreys tulee rakennetuilta tonteilta. Tästä syystä kaupunki on tehnyt linjauksen mm. ajoneuvoliittymien rajoittamisesta yhteen tonttia kohden (**kaavoittajan lausunto liitemateriaalina**).

Toisen ajoneuvoliittymän myöntämisen edellytyksiä ja syitä on tarkasteltu rakennuslupien yhteydessä, kuten kaavasta poikkeamia, eli niille on vaadittu erityisiä syitä. Tarkastelussa on otettu huomioon myös se, ettei poikkeaman myöntäminen saa aiheuttaa kerrannaisvaikutuksia koko kaupungin alueella.

Kyseisessä tapauksessa yhden liittymän toteuttaminen ei vaadi maastollista muokkausta eikä sillä saada myöskään kadunvarren viheraluetta lisättyä.

Yksi päätöksenteon kriteereistä on luvanhakijoiden tasapuolinen kohtelu. Linjaus yhdelle tieliittymälle on lähtenyt maankäytöllisistä tavoitteista (**ks. kaavoittajan lausunto**).

Naapureita on hankkeen johdosta kuultu hakijan toimesta.

Rakennuslautakunta	§ 31	17.06.2015
Rakennuslautakunta	§ 37	26.08.2015

Naapureilla ei ole huomauttamista hankkeesta.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella olla myöntämättä haettua lupaa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

RAKL § 37

Helsingin hallinto-oikeus pyytää lausuntoa rakennuslautakunnan päätöksestä (§ 31, 17.6.2015) tehdyn valituksen johdosta. Päätös koskee rakennuslupaa R21-2015, Mäntymäentie 16, toisen tieliittymän rakentamista. **(Valitus liitemateriaalina)**

Lausuntoon tulee liittää valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat kaikki asiakirjat.

HHO on myöntänyt asiakirjojen toimittamiselle lisää aikaa. Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 26.9.2015.

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Helsingin hallinto-oikeudelle on lähetetty valituskirje koskien Kauniaisten kaupungin rakennuslautakunnan päätöstä R21-2015. Päätös koskee toisen tieliittymän rakentamista erillispientalotontille. Rakennuslautakunta hylkäsi päätöksellään (§ 31, 17.6.2015) hakemuksen rakennusjärjestyksen ja tämän päivän linjauksien vastaisena.

Kyseisessä valituskirjeessä on esitetty, että kielteisessä päätöksessä hakijaa ei ole kohdeltu tasapuolisesti suhteessa aiempiin luvanhakijoihin, koskien toista ajoneuvoliittymää.

Kyseinen väite ei pidä paikkaansa, vaan päätös on linjassa muihin tieliittymää koskeviin päätöksiin ja ennakkoneuvotteluissa annettuihin linjauksiin.

Tarkemmat perustelut:

Kauniaisissa iso osa pientaloista sijoittuu tontille, joille kaava sallii useamman kuin yhden pientalon rakentamisen. Usein tontin omistajat ovat laatineet kiinteistölle hallinnanjakosopimuksen, joka mahdollistaa tontin jakamisen eri hallinnanjakoaalueisiin. Lähes aina, siinä vaiheessa kun hallinnanjakoa suunnitellaan, halutaan järjestää myös erillinen ajoneuvoyhteys eri hallinnanjakoaueille. Rakennusvalvonnan ja kaupungin linjaus asiassa käydään yleensä läpi viimeistään luonnossuunnittelun yhteydessä, eikä asia mene siksi useinkaan rakennuslautakunnan päätettäväksi.

Rakennuslautakunta	§ 31	17.06.2015
Rakennuslautakunta	§ 37	26.08.2015

Toisen tieliittymän myöntämisessä on tehty tiukka linjaus. Linjaus on osin poliittinen ja maankäytöllinen (ks. kaavoittajan lausunto). Toista tieliittymää ei ole myönnetty kuin tietyin edellytyksin. Näitä edellytyksiä ovat olleet mm. tontin korkeuseroista johtuva vaikeus tien rakentamiselle ja se, että vanhan rakennuksen sijainnin johdosta tielinjaus tulisi viemään suuren osan tienviereisen tontinosan viheralueesta. Yhteinen tieyhteys tulee olla myös kohtuullisin toimenpitein rakennettavissa. Myös liikenneturvallisuus otetaan aina huomioon tieliittymämuutosta tai lisäystä suunniteltaessa.

Kyseisessä tapauksessa yhden liittymän toteuttaminen ei vaadi maastollista muokkausta eikä sillä saada myöskään oleellisesti kadunvarren viheraluetta lisättyä. Edelleen voidaan katsoa, että yhteys yhden tieliittymän kautta ei aiheuta kohtuuttomia toimenpiteitä rakennushankkeelle. Eli hakijan esittämät perustelut/erityiset syyt toiselle tieliittymälle eivät ole sen tyyppiset, että lupa olisi tullut myöntää.

Päätös olla myöntämättä lupaa kahdelle tieliittymälle perustuu Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestyksen pykälään 18. Kyseisessä pykälässä sanotaan mm. seuraavaa: *Asuinrakennuksen tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia useamman ajoneuvoliittymän rakentamisen.*

Kyseinen asia on tullut rakennusjärjestykseen vuonna 2004, vuoden 1993 rakennusjärjestyksessä toisen tieliittymän rakentamista ei ole rajoitettu (**vanhat rakennusjärjestykset liitemateriaalina**).

Valituskirjeessä on otettu esille esimerkkitapauksia, joissa toinen tieliittymä tontille on toteutettu.

Selvityksiä esitettyihin esimerkkitapauksiin:

Osa esimerkeistä on sen tyyppisiä, että iso tontti on jaettu kahdeksi eri tontiksi, jolloin tieliittymiä sallitaan kaksi (Heikelinkuja 5, Kavallintie 7, Rantamajantie 4 ja Rantamajantie 6).

Esimerkissä Asematie 48 toinen tieliittymä on yhteinen naapuritontin kanssa, jolloin kahdella vierekkäisellä tontilla on ainoastaan kaksi liittymää. Tilanne on siis täysin rakennusjärjestyksen mukainen.

Bembölentie 18:sta on voimassa oleva rakennuslupa, jonka toteutus on kesken. Tontille ei ole myönnetty lupaa rakentaa kahta tieliittymää. Rakennusluvan mukainen toteutus tullaan tarkistamaan viimeistään loppukatselmuksen yhteydessä.

Muissa esimerkkitapauksissa, joilla on kaksi ajoliittymää, rakentaminen on tapahtunut ennen vuonna 2004 hyväksyttyä rakennusjärjestystä. Eli tuolloin kahden tieliittymän rakentamista ei oltu rakennusjärjestyksessä rajoitettu.

Rakennuslautakunta	§ 31	17.06.2015
Rakennuslautakunta	§ 37	26.08.2015

Kyseisessä esimerkkiluettelossa on kaksi kohdetta, joissa kaksi ajoneuvoyhteyttä on käsitelty myönnetyn rakennusluvan yhteydessä. Mäntymäentie 29 hankkeessa on myönnetty lupa erityisleveälle tieliittymälle (**katunäkymä ja asemapiirustus liitemateriaalina**). Liittymä on toteutettu kahtena vierekkäisenä liittymänä. Kun ottaa huomioon sen, että tieliittymän kautta on kulku kadunvarrella sijaitsevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa ja kellarikerroksessa sijaitsevaan autotalliin, ja lisäksi tontin takaosassa sijaitsevalle rakennuspaikalle, on kulku ollut mahdoton järjestää tontin maastollisista tasoeroista johtuen yhden normaalilevyisen tieliittymän kautta. Myös Stenbergintie 12 rakennusluvassa on myönnetty kaksi tieliittymää. Rakennuslupapäätöksessä toista tieliittymää on perusteltu sillä, että olemassa olevalle talolle johtavaa tietä ei voida käyttää takatalon kulkuun ilman, että talon edessä olevaa puustoa joudutaan kaatamaan. Tie on suunnitelmissa sijoitettu alueelle, josta tullaan vetämään vesi- ja viemäriinjaukset uudelle rakennuspaikalle, näin vanhan rakennuksen edessä oleva alue voidaan jättää istutettavaksi tontinosaksi. (**Lupapäätös liitemateriaalina**)

Voidaan siis todeta, että kyseinen rakennuslautakunnan päätös on linjassa muihin samantyyppisiin päätöksiin ja hakijaa on kohdeltu tasapuolisesti suhteessa muihin luvanhakijoihin.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle edellä esitetyn lausunnon ja liittää asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Rakennustarkastaja esittää, että kyseinen pykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Liitteet	6	Liite: Valitus, Mäntymäentie 16
	7	Liite: Rakennusjärjestys 2004, Mäntymäentie 16
	8	Liite: Rakennusjärjestys 1993, Mäntymäentie 16
	9	Liite: Mäntymäentie 29 katunäkymä, Mäntymäentie 16
	10	Liite: Mäntymäentie 29 asemapiirustus, Mäntymäentie 16
	11	Liite: Stenbergintie 12 lupapäätös, Mäntymäentie 16
	12	Liite: Kaavoittajan lausunto 22.4.2015, Mäntymäentie 16

Rakennuslautakunta	§ 5	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 38	26.08.2015

Helsingin hallinto-oikeuden päätös koskien valitusta rakennuslupahakemuksesta R34-2014 (4. kaupunginosan korttelin 481 tontti 2, Ratapolku 4, kahden kerrostalon ja piharakennuksen rakentaminen)

568/10.03.00/2014

RAKL 21.01.2015 § 5

Helsingin hallinto-oikeuteen on tehty valitus rakennuslautakunnan päätöksestä 08.10.2014 § 59.

Valituksessa vaaditaan, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää Asunto Oy Kauniaisten Tralla-nimisen yhtiön rakennuslupahakemuksen, koskien kahden viisikerroksisen kerrostalon ja kahden piharakennuksen rakentamista (Kauniaisten 4. kaupunginosan korttelissa 481 tontilla 2, Ratapolku 4).

HHO on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa koskien kyseistä valitusta (**valituskirje liitemateriaalina**).

Hallinto-oikeus pyytää edelleen liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Lisäksi asiakirjoihin pyydetään liittämään karttaote, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat/ hallitsemat kiinteistöt. Kyseiset asiakirjat ja alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 30.1.2015

Valituksenalainen päätös:

Rakennuslautakunta 08.10.2014 § 59

Rakennuslupahakemus R34-2014 (4. kaupunginosan korttelin 481 tontti 2, Ratapolku 4, kahden kerrostalon ja piharakennuksen rakentaminen)

568/10.03.00/2014

RAKL § 59

RAKENNUSLUPA R34-2014

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa:	4
Kortteli:	481
Tontti:	2
Osoite:	Ratapolku 4
Tontin pinta-ala:	4513m ²
Rakennusoikeus:	2500+2500+100(uvv)+50 (uvv)=5000+150kem ²

Käytetty rakennusoikeus: 0kem²

Rakennuslautakunta	§ 5	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 38	26.08.2015

Kaava: Voimassaoleva asemakaava 22.3.2013, V,
2500+2500+100+50

TOIMENPIDE:

Toimenpide: Kahden viisikerroksisen kerrostalon ja
kahden piharakennuksen rakentaminen

Rakennetaan:

Talo A Kerrosala: $2505+306=2811\text{km}^2$,
 $2425+75=2500\text{ km}^2$ (250mm
ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Tilavuus: 10300 m^3

Kerrosluku: V

Kokonaisala: 3201 brm^2

Paloluokka: P1

asuntoja 40

Talo B Kerrosala: $2505+306=2811\text{km}^2$,
 $2425+75=2500\text{ km}^2$ (250mm
ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Tilavuus: 10400 m^3

Kerrosluku: V

Kokonaisala: 3232 brm^2

Paloluokka: P1

asuntoja 45

UVV1 76

Tilavuus: 250 m^3

Kerrosluku: I

Kokonaisala: 76 brm^2

UVV2 51

Tilavuus: 250 m^3

Kerrosluku: I

Kokonaisala: 51 brm^2

HAKIJA:

As Oy Kauniaisten Tralla

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys 15.9.2014

Rasitesopimukset:

huoltoliikennesopimus 1.10.2014

kulkuyhteyssopimus 17.9.2014

perustussopimus 17.9.2014

autopaikkasopimus 17.9.2014

Rakennuslautakunta	§ 5	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 38	26.08.2015

vesihuoltolinjarasitesopimus	30.9.2014
sopimus pelastusajoneuvon kulkuyhteydestä	30.9.2014
HSY: liitoskohtalausunto	14.04.2014
HSY:n lausunto koskien kiinteistön viemäriinjarasitetta	19.9.2014
Perustamistapalausunnot	12.09.2014
Johtokartta	4.1.2010
Energiaselvitys	12.5.2014
Rakennus A: E-luokka C (e-luku = 110 kWh/m ² xa, raja-arvo 101 kWh/m ² xa, ilmanvuotoluku q50= 1,3, säleiköt kaikissa ikkunoissa)	
Rakennus B: E-luokka C (e-luku = 110 kWh/m ² xa, raja-arvo 101 kWh/m ² xa, ilmanvuotoluku q50= 1,3)	
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	ehdollinen

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa kahden asuinkerrostalon, yhden jäte-/ulkoiluvälinevaraston ja yhden ulkoiluvälinevaraston rakentamiselle sekä niihin liittyvien pihatöiden tekemiselle.

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Rakennukset ylittävät rakennusruudun.
Varsinaisen rakennusmassan osalta ylitykset tapahtuvan radan suuntaan enimmillään n. 1,2 m.
Lisäksi parvekerakenteet ylittävät rakennusruudun.
Ulkovälinevarastojen kohdalla tapahtuu myös vähäisiä rakennusruudun ylityksiä.

Kauniaisten rakennusjärjestyksen § 7 mukaisesti rakennus saa ulottua joiltakin osin asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan yli. Esimerkiksi erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat voivat ylittää rakennusruudun enintään 1,2 metrillä.

Esitetyt ylitykset eivät tule naapuritontin suuntaan ja ne ovat suhteellisen pieniä.

Parvekkeiden materiaalien läpinäkyvyyttä vaatimus ei täysin toteudu kaavan mukaisesti.
Koska kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut poikkeamaa, voidaan sitä pitää hyväksyttävänä ja vähäisenä.

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

Naapureita on kuultu hakijan toimesta. Naapurit ovat huomauttaneet mm. melu ja tärinäongelmien huomioimisesta suunnittelussa sekä

Rakennuslautakunta	§ 5	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 38	26.08.2015

mahdollisesta lisähaitasta radan eteläpuolen kiinteistöillä.
(naapurikuulemiset liitemateriaalina).

Sekä radan eteläpuoleisen, että pohjoispuoleisen kaavan yhteydessä on määritelty rakentamisen massoittelu ja melunmuurirakenteet, suunniteltu rakentaminen toteuttaa näitä kaavoja. Radan eteläpuoleinen kaava on vuodelta 2006 ja kyseisen kaavan yhteydessä on tehty meluselvityksiä. Meluselvityksissä on otettu huomioon myös radan pohjoispuolella tapahtuva rakentaminen. Vaikka radan pohjoispuolen kaava on vahvistunut vasta vuonna 2013, noudattaa se radan eteläpuolen kaavan kaavakäsittelyssä ollutta suunnitelmaa. Nyt käsiteltävät suunnitelmat niin ikään toteuttavat näiden kaavojen suunnitelmia.

Liitteenä A-insinöörien antama lausunto rakentamisen vaikutuksesta kiinteistön 2-255-1 rakennuksiin.

Huomautuksella ei ole vaikutusta päätöksentekoon, koska kyseisen rakentamisen vaikutus on otettu huomioon jo radan eteläpuoleisen kaavan kaavakäsittelyssä.

Muilta osin huomautuksilla ei ole vaikutusta päätöksentekoon.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:
Kokonaissuunnitelma on värityksen osalta rauhaton. Suunnitelmaa on yksinkertaistettava ja värien määrää vähennettävä. Talon A väritystä pidettiin hyvänä ja katsottiin että toinen puoli (massa) rakennuksesta voisi olla myös valkoinen. Radanpuoleisen julkisivun ikkunoiden korostusvärejä tulisi yksinkertaistaa ja välttää esitettyjä kirkkaita kehyksiä. Talon B väritys A:n mukaisesti.

Toimikunnan ehdottamaa graafisen betonin käyttöä paikoitusrakennukseen tulisi jatkaa asuinrakennusten sokkeleissa ja tukimuureissa yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi. Lasinen melumuuri on hyvä. Muurin katkaisevaa keltaista umpiseinäaihetta ei sen sijaan pidetty kokonaisuuteen sopivana, vaan lasisuuden tulisi jatkua myös piharakennuksen yläpuolella. Piharakennus tulisi integroida värityksen osalta melumuuriin sopivaksi. Painetut lasiosuudet ja graafisen betonin sijoittelu tulee valita siten, että ne sijaitsevat jalankulkijan ja junassa kulkevan korkeudella. Nähtiin että kaavamääräystä itäjulkisivun parvekkeiden toteuttamisesta läpinäkymättömästä materiaalista ei tarvitse toteuttaa kirjaimellisesti, vaan kirkasta kaidelasia voisi käyttää enemmän. Myös rakennusten päävärisiä julkisivuja piristäviä parvekekehyksiä tulisi lisätä.

Suunnitelmiin on tehty muutoksia kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon suuntaisesti.

Rakennuspaikka sijaitsee hyvin lähellä rata-aluetta ja on näin erityisen vaativa kohde tärinän ja runkomelun hallinnan osalta.

EHDOTUS:

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

Rakennuslautakunta	§ 5	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 38	26.08.2015

sekä vähäiset poikkeamat. Rakennuslautakunta vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

MRL:n 150 c §:ssä sanotaan ulkopuolisesta tarkastuksesta mm. seuraavaa: *Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemusta käsitellessään tai rakennustyön aikana vaatia rakennushankkeeseen ryhtyvältä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunnon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset.*

Koska rakennuspaikka sijaitsee hyvin lähellä rata-aluetta ja on näin erityisen vaativa kohde tärinän ja runkomelun hallinnan osalta rakennuslautakunta määrää ulkopuolisen tarkastuksen suunnitelmille, koskien radan aiheuttamaa melua, tärinää ja runkomelua.

Kyseisen ulkopuolisen tarkastajan pätevyys tulee olla AA-luokan rakennesuunnittelija, joka on erikoistunut ääni-, tärinä- ja runkomelusuunnitteluun.

Pihasuunnittelussa tulee ottaa huomioon pelastusajoneuvon paikat.

Viemärit tulee siirtää niille kaavassa varatuille alueille. Tarkemmat johtojen siirto- ja suojaussuunnitelmat hyväksytetään HSY:ssä. Kyseisissä töissä on noudatettava HSY:n antamia ohjeita.

HSY:n lausunnon mukainen selvitys viemärin siirtämisestä rakennuksen ulkopuolelle tulee olla tehty ennen aloituskokouksen pitämistä. Kyseisissä töissä tulee noudattaa HSY:n (19.9.2014) lausunnossaan antamia ohjeita.

Väritys ja materiaalisuunnittelu tulee vielä hyväksyttää kaupunkikuvatoimikunnalla ennen kyseisten töiden aloittamista.

Rakennusluvan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kun ne ovat rakennuksen kohdalla.

Jos rakennusluvan toteutuksen yhteydessä joudutaan kaatamaan puita tontilta, jotka eivät ole rakennettavan rakennuksen kohdalla eikä niitä ole puustokatselmuksessa todettu kaadettaviksi, on kaupungin kunnossapitopuutarhurilta saatava toimenpiteestä puoltava lausunto. Rakennuspaikalla säilytettävät puut on suojattava rakennustyön ajaksi Kauniaisten kaupungin puutarhurin antaman ohjeen mukaisesti.

Tontin pintavesiä ei saa johtaa naapuritontin puolelle. Rakennuksen lopullinen korkeusasema on tarkistettava paikanpäällä pääsuunnittelijan toimesta. Dokumentti kyseisestä toimenpiteestä tulee esittää viimeistään aloituskokouksessa.

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:

Rakennuslautakunta	§ 5	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 38	26.08.2015

- sijaintikatselmus
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta

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 liikennöinnistä ja työmaan järjestelyistä. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti. Hakijan tulee esittää rakennusaikainen pintavesien hallintasuunnitelma ennen toteutuksen aloittamista.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasitteena kaikki toista kiinteistöä rasittavat, rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

Ennen asuinrakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei asemakaavan ja valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutasoja ylitetä.

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

- pohjatutkimus ja perustamistapalausunnot
- pinnantasaussuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pelastustiesuunnitelma
- rakennepiirustukset
- kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- työmaasuunnitelma

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

- vastaavan työnjohtajan (MRL 122 §)
- kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston rakennustyön johtajan (MRL 122 §, MRA 71 §)
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston rakennustyön johtajan (MRL 122 §, MRA 71 §)

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, ellei

Rakennuslautakunta	§ 5	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 38	26.08.2015

sitä jatketa. Rakennustyöt on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, ellei sen voimassaoloaikaa erityisestä syystä pidennetä.

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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava tarvittavan palkkaamansa ammattitaitoisen henkilöstön kanssa siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuteen kuuluu mm., että hänen rakennustyössä käyttämänsä rakennustuotteet täyttävät niille asetettavat vaatimukset. Suunnittelijoiden tehtävä on määritellä suunnitelmissa, millaisia ominaisuuksia rakennustuotteelta vaaditaan.

Vastaavan työjohtajan tulee huolehtia siitä, että työmaalla on käytettävissä ajan tasalla oleva rakennustyön tarkastusasiakirja.

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 pyydetäessä katselmuksien yhteydessä.

Rakennusta käyttöönotettaessa tulee käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tutkitaan onko rakennusluvan myöntämisen edellytykset olemassa. Jos rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät, tulee lupa myöntää.

MRL§:n 135 mukaisesti

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella on, että
1.rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen

Rakennuslautakunta	§ 5	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 38	26.08.2015

2.rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset; (117 f meluntorjunta ja ääniolosuhteet)

3.rakennus soveltuu paikalle;

4.rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

5.vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä

6.rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se **tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.**

Nyt tehdyn valituksen johdosta tulee tarkasteluun lähinnä MRL 135§:n kohdat 1, 2 ja 6.

MRL §135 kohta 1.

Rakennushanke on voimassaolevan asemakaavan mukainen.

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä voidaan myöntää vähäisiä poikkeamia kaavasta (MRL §175).

Kaavassa annetaan rakentamiselle melumääräykset.

Rakennuslupa on melumääräysten osalta kaavanmukainen. Vähäiset poikkeamat kaavasta (eivät ole poikkeamia melumääräyksistä) on käsitelty rakennusluvan yhteydessä, valitus ei koske kyseisiä poikkeamia.

Rakennuslupavaiheessa meluselvitykset on päivitetty vastaamaan lupavaiheen tilannetta ja hankkeesta on laadittu raideliikenteen aiheuttaman runkomelun hallintasuunnitelma ja meluselvitys. Kaava on laadittu vuonna 2013, joten rakennusluvan yhteydessä (2014) on katsottu että kaava on kaavamääräysten osalta ajan tasalla.

Kaavoittaja on antanut lausunnon HHO:lle lähetetyn valituksen johdosta **(lausunto liitemateriaalina).**

Rakennushanke on siis voimassaolevan asemakaavan mukainen (vähäisiä rakennusruudun ylityksiä ja parvekelasitusten läpinäkyvyyttä lukuun ottamatta) ja täyttää MRL 135 § kohdan 1 rakennusluvan edellytyksistä.

MRL §:n135 kohta 2.

Rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset.

Kyseisen valituksen johdosta tulee tarkasteluun lähinnä pykälän 117 f, meluntorjunta ja ääniolosuhteet.

Valtioneuvoston päätöksellä 993/1992 annetaan melutasoille ohjearvot. Kaava on laadittu tämän päätöksen ohjearvoja noudattaen ja suunnitelma on kaavanmukainen näiltä osin (ks. edellinen kohta).

Valtioneuvoston päätöksessä § 4 sanotaan seuraavaa:

Jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä 2 tai 3 §:ssä mainittuun ohjearvoon.

Rakennuslautakunta	§ 5	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 38	26.08.2015

Valituksessa viitataan ratavaihteen osalta valtioneuvoston päätökseen melutason ohjearvoista ja siinä (§ 4) mainittuun iskumaiseen tai kapeakaistaiseen melulähteeseen, joka edellyttäisi melusuojaustason nostamista. Ympäristöministeriön mukaan vaihteesta johtuva ääni ei ole tulkittavissa kapeakaistaiseksi tai iskumaiseksi eikä sitä ole laadituissa selvityksissäkään sellaisiksi tulkittu (**ympäristöministeriön sähköpostiviesti asiasta liitemateriaalina**).

Lupapäätöksessä on erityisehtona että:
Ennen asuinrakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei asemakaavan ja valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutasoja ylitetä.
Eli tämän ehdon mukaisesti määräystenmukaisuudesta tulee antaa selvitys ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusluvan yhteydessä tehtyjen meluselvitysten perusteella myös kohdan 2 (MRL 117 f meluntorjunta ja ääniolosuhteet) vaatimukset toteutuvat.

MRL §:n 135 kohta 6.

Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennuspaikan ja kiinteistön, josta valitus on tehty, välillä on n. 47 metriä leveä rata-alue. Alue on leveä, mutta koska näkymä toiselle puolelle on hyvin avoin, on kyseistä kiinteistöä kuultu kuten naapuria.
Kyseinen kiinteistö on tehnyt huomautuksen lupakäsittelyssä tehdyn kuulemisen johdosta. Huomautus on otettu huomioon lupakäsittelyssä.
Lupapäätöksessä on todettu, ettei huomautuksella ole vaikutusta päätöksentekoon, koska kyseisen rakentamisen vaikutus ympäristöön on otettu huomioon jo kaavakäsittelyissä ja suunnitelma on huomautuksessa esitettyjen kohtien osalta kaavanmukainen.

Kohdan 6 arvioimiseksi hankkeessa on tehty selvitys siitä, mikä suuruinen vaikutus rakentamisella on etenkin radan toisella puolella sijaitsevalle kiinteistölle. Kyseisen selvityksen mukaan vaikutus on 0,0-0,2 dB (**selvityksestä tehty lausunto ja pääsuunnittelijan selvitys liikennemääräennusteista liitemateriaalina**).
Kun ottaa vielä huomioon sen, että kyseisen rakentamisen vaikutus on jo otettu huomioon kaavaa laadittaessa (ks. kaavoittajan lausunto) ei ole ollut syytä olla myöntämättä rakennuslupaa.

Valituksen johdosta hakija on teettänyt selvityksen siitä, mikä vaikutus ajoittain toistuvalla raiteen vaihteen kolinatyyppisellä äänellä on naapurikiinteistöön. Selvityksen mukaan muutos vaihdelmelun osalta on 0,0-0,6 dB. Edelleen selvityksen mukaan yhden desibelin muutos ei ole käytännössä havaittavissa (**selvitys ja sähköpostiviesti liitemateriaalina**).

Näin ollen vaihteesta lähtevää yksittäistä kolinaa ei voida pitää sentyyppisenä haittana, ettei kyseistä rakennuslupaa olisi voitu myöntää.
Kun ottaa vielä huomioon sen, että kyseisen rakentamisen vaikutus on jo

Rakennuslautakunta	§ 5	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 38	26.08.2015

otettu huomioon kaavaa laadittaessa (ks. kaavoittajan lausunto) ei ole ollut syytä olla myöntämättä rakennuslupaa.

Voidaan katsoa, ettei rakentaminen tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista ja täyttää näin MRL 135 § kohdan 6 rakennusluvan edellytyksistä.

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset siis täyttyvät.

EHDOTUS:

Kaiken edellä esitetyn perusteella lautakunta pitää valitusta perusteettomana.
Rakennuslautakunta päättää antaa HHO:lle edellä esitetyn lausunnon ja liittää asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Rakennustarkastaja esittää, että kyseinen pykälä tarkistetaan kokouksessa.

PÄÄTÖS:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

RAKL § 38

Helsingin hallinto-oikeus on antanut asiasta päätöksen (antopäivä 18.6.2015). HHO on päättänyt olla tutkimatta valitusta. HHO:n perustelut päätöksessä (**HHO:n päätös liitemateriaalina.**)

EHDOTUS:

HHO:n päätös merkitään tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

13

Liite: HHO:n päätös, Ratapolku 4

Rakennuslautakunta	§ 6	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 39	26.08.2015

Helsingin hallinto-oikeuden päätös koskien valitusta rakennuslupahakemuksesta R35-2014 (4. kaupunginosan korttelin 481 tontti 3, Ratapolku 6, pysäköintitalon rakentaminen)

567/10.03.00/2014

RAKL 21.01.2015 § 6

Helsingin hallinto-oikeuteen on tehty valitus rakennuslautakunnan päätöksestä 08.10.2014 § 60.

Valituksessa vaaditaan, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää Asunto Oy Kauniaisten Tralla-nimisen yhtiön rakennuslupahakemuksen, koskien pysäköintitalon rakentamista (Kauniaisten 4. kaupunginosan korttelissa 481 tontilla 3, Ratapolku 6).

HHO on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa koskien kyseistä valitusta (**valituskirje liitemateriaalina**).

Hallinto-oikeus pyytää edelleen liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Lisäksi asiakirjoihin pyydetään liittämään karttaote, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat/ hallitsemat kiinteistöt. Kyseiset asiakirjat ja alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 30.1.2015

Valituksenalainen päätös:

Rakennuslautakunta 08.10.2014 § 60

Rakennuslupahakemus R35-2014 (4. kaupunginosan korttelin 481 tontti 3, Ratapolku 6, pysäköintitalon rakentaminen)

567/10.03.00/2014

RAKL § 60

RAKENNUSLUPA R35-2014

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa:	4
Kortteli:	481
Tontti:	3
Osoite:	Ratapolku 6
Tontin pinta-ala:	1517m ²
Rakennusoikeus:	2500kem ²
Käytetty rakennusoikeus:	0kem ²
Kaava:	Voimassaoleva asemakaava 22.3.2013, II, 2500

Rakennuslautakunta	§ 6	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 39	26.08.2015

TOIMENPIDE:

Toimenpide: Yhden kaksikerroksisen pysäköintitalon rakentaminen

Rakennetaan: Kerrosala: 1984 kem²

Tilavuus: 6350 m³

Kerrosuku: II

Kokonaisala: 1984 brm²

Paloluokka: P1

Autopaikkoja 92+7

HAKIJA:

As. Oy Kauniaisten Tralla

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys 15.9.2014

Rasitesopimukset:

kulkuyhteysrasitesopimus 17.9.2014

autopaikkarasitesopimus 17.9.2014

perustusrasitesopimus 17.9.2014

HSY: liitoskohtalausunto 14.04.2014

Perustamistapalausunnot 12.09.2014

Johtokartta 4.1.2010

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto ehdollinen

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa pysäköintitalon rakentamiselle sekä niihin liittyvien pihatöiden tekemiselle.

Hanke on kaavan mukainen.

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapurit ovat huomauttaneet mm. pysäköintilaitoksen ajoliittymän siirrosta ja julkisivusuunnittelusta (**naapurihuomautus liitemateriaalina**).

Ajoliittymät ovat kaavanmukaisia eikä kuntatekniikalla ole tieliittymästä huomautettavaa. Muilta osin huomautuksella ei ole vaikutusta päätöksentekoon.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Paikoitusrakennuksen hahmo ja väriyssuunnitelma on rauhaton.

Räystäslinjan tulisi jatkua yhtenäisenä rakennuksen ympäri, lukuun ottamatta porrashuonetta, joka korkeampana massana hyvin korostaa sisääntuloa.

Suunnitelmaa tulisi yksinkertaistaa. Maalatut betoniseinät eivät vastaa rakennustapaohjeissa julkisivuille asetettuja vaatimuksia. Toisin kuin

Rakennuslautakunta	§ 6	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 39	26.08.2015

ohjeissa mainitaan, värityksen tulisi kuitenkin olla neutraali ja alistua asuinrakennusten väritykseen.

Suunnittelijan tulisi tutkia julkisivujen muuttamista siten, että julkisivut olisivat esim. yksiväristä (harmaata) graafista betonia. Graafisen betonin kuva-aiheina voisi käyttää suunnittelijan jo asuinrakennusten välisen melumuurin lasiosissa esittämiä aiheita. Julkisivusäleikköjen värityksen tulee noudattaa rakennuksen pääväriä.

Suunnitelmia on päivitetty kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

EHDOTUS:

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

Väritys ja materiaalisuunnittelu tulee vielä hyväksyttää kaupunkikuvatoimikunnalla ennen kyseisten töiden aloittamista.

Rakennusluvan yhteydessä ei anneta lupaa kaataa puita kuin niiltä osin kun ne ovat rakennuksen kohdalla.

Jos rakennusluvan toteutuksen yhteydessä joudutaan kaatamaan puita tontilta, jotka eivät ole rakennettavan rakennuksen kohdalla eikä niitä ole puustokatselmuksessa todettu kaadettaviksi, on kaupungin kunnossapitopuutarhurilta saatava toimenpiteestä puoltava lausunto. Rakennuspaikalla säilytettävät puut on suojattava rakennustyön ajaksi Kauniaisten kaupungin puutarhurin antaman ohjeen mukaisesti.

Tontin pintavesiä ei saa johtaa naapuritontin puolelle.

HSY:n lausunnon mukainen selvitys viemärin siirtämisestä rakennuksen ulkopuolelle tulee olla tehty ennen aloituskokouksen pitämistä. Tarkemmat johtojen siirto- ja suojaussuunnitelmat hyväksytetään HSY:ssä. Kyseisissä töissä on noudatettava HSY:n antamia ohjeita. Kyseisissä töissä tulee noudattaa HSY:n (19.9.2014) lausunnossaan antamia ohjeita.

Rakennuksen lopullinen korkeusasema on tarkistettava paikanpäällä pääsuunnittelijan toimesta. Dokumentti kyseisestä toimenpiteestä tulee esittää viimeistään aloituskokouksessa.

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
- pohjakatselmus

Rakennuslautakunta	§ 6	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 39	26.08.2015

- rakennekatselmus
- loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta

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 liikennöinnistä ja työmaan järjestelyistä. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti. Hakijan tulee esittää rakennusaikainen pintavesien hallintasuunnitelma ennen toteutuksen aloittamista.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasitteena kaikki toista kiinteistöä rasittavat, rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

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

- pohjatutkimus ja perustamistapalausunnot
- pinnantasaussuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- rakennepiirustukset
- kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- työmaasuunnitelma

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

- vastaavan työnjohtajan (MRL 122 §)
- kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston rakennustyön johtajan (MRL 122 §, MRA 71 §)
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston rakennustyön johtajan (MRL 122 §, MRA 71 §)

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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava tarvittavan palkkaamansa ammattitaitoisen henkilöstön kanssa siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen

Rakennuslautakunta	§ 6	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 39	26.08.2015

ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuteen kuuluu mm., että hänen rakennustyössä käyttämänsä rakennustuotteet täyttävät niille asetettavat vaatimukset. Suunnittelijoiden tehtävä on määritellä suunnitelmissa, millaisia ominaisuuksia rakennustuotteelta vaaditaan.

Vastaavan työjohtajan tulee huolehtia siitä, että työmaalla on käytettävissä ajan tasalla oleva rakennustyön tarkastusasiakirja.

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 pyydetäessä katselmuksien yhteydessä.

Rakennusta käyttöönotettaessa tulee käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tutkitaan onko rakennusluvan myöntämisen edellytykset olemassa. Jos rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät, tulee lupa myöntää.

MRL§:n 135 mukaisesti

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella on, että

- 1.rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen**
- 2.rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;** (117 f meluntorjunta ja ääniolosuhteet)
- 3.rakennus soveltuu paikalle;
- 4.rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5.vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6.rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se **tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.**

Nyt tehdyn valituksen johdosta tulee tarkasteluun lähinnä MRL 135§:n kohdat 1, 2 ja 6.

MRL §135 kohta 1.

Rakennuslautakunta	§ 6	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 39	26.08.2015

Rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Kaavassa annetaan rakentamiselle melumääräykset. Kyseiselle kiinteistölle ei ole annettu kaavassa melumääräyksiä.

Rakennuslupa on kaavanmukainen.

Rakennuslupavaiheessa meluselvitykset on päivitetty vastaamaan lupavaiheen tilannetta ja hankkeesta on laadittu raideliikenteen aiheuttaman runkomelun hallintasuunnitelma ja meluselvitys. Kaava on laadittu vuonna 2013, joten rakennusluvan yhteydessä (2014) on katsottu että kaava on kaavamääräysten osalta ajan tasalla.

Kaavoittaja on antanut lausunnon HHO:lle lähetetyn valituksen johdosta **(lausunto liitemateriaalina)**.

Rakennushanke on siis voimassaolevan asemakaavan mukainen ja täyttää MRL 135 § kohdan 1 rakennusluvan edellytyksistä.

MRL §:n135 kohta 2.

Rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset.

Kyseisen valituksen johdosta tulee tarkasteluun lähinnä pykälän 117 f, meluntorjunta ja ääniolosuhteet.

Valtioneuvoston päätöksellä 993/1992 annetaan melutasoille ohjearvot. Kyseinen lupa koskee parkkitalon rakentamista, joka voidaan rinnastaa lähinnä katu- ja liikennealueeksi. Valtioneuvoston päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla.

Kyseisellä kiinteistöllä ei ole sen tyyppisiä alueita (piha- tai oleskelualueita) tai sisätiloja, joissa melumääräykset tulisi sovellettavaksi.

MRL §:n 135 kohta 6.

Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennuspaikan ja kiinteistön, josta valitus on tehty, välillä on n.47 metriä leveä rata-alue. Alue on leveä, mutta koska näkymä toiselle puolelle on hyvin avoin, on kyseinen kiinteistöä kuultu kuten naapuria. Naapurit eivät ole huomauttaneet kuulemisessa meluasioista.

Kohdan 6 arvioimiseksi hankkeessa on tehty selvitys siitä, minkä suuruinen vaikutus rakentamisella on etenkin radan toisella puolella sijaitsevalle kiinteistölle. Kyseisen selvityksen mukaan vaikutus on 0,0-0,2 dB **(selvityksestä tehty lausunto ja pääsuunnittelijan selvitys liikennemääräennusteista liitemateriaalina)**.

Kun ottaa vielä huomioon sen, että kyseisen rakentamisen vaikutus on jo otettu huomioon kaavaa laadittaessa (ks. kaavoittajan lausunto) ei ole ollut syytä olla myöntämättä rakennuslupaa.

Valituksen johdosta hakija on teettänyt selvityksen siitä, mikä vaikutus ajoittain toistuvalla raiteen vaihteen kolinatyypillisellä äänellä on

Rakennuslautakunta	§ 6	21.01.2015
Rakennuslautakunta	§ 39	26.08.2015

naapurikiinteistöön. Selvityksen mukaan muutos vaihdemelun osalta on 0,0-0,6 dB. Edelleen selvityksen mukaan yhden desibelin muutos ei ole käytännössä havaittavissa (**selvitys ja sähköpostiviesti liitemateriaalina**).

Näin ollen vaihteesta lähtevää yksittäistä kolinaa ei voida pitää sentyyppisenä häirtana, ettei kyseistä rakennuslupaa olisi voitu myöntää. Kun ottaa vielä huomioon sen, että kyseisen rakentamisen vaikutus on jo otettu huomioon kaavaa laadittaessa (ks. kaavoittajan lausunto) ei ole ollut syytä olla myöntämättä rakennuslupaa.

Voidaan katsoa, ettei rakentaminen tarpeettomasti häirtaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista ja täyttää näin MRL 135 § kohdan 6 rakennuslupan edellytyksistä.

Rakennuslupan myöntämisen edellytykset siis täyttyvät.

EHDOTUS:

Kaiken edellä esitetyn perusteella lautakunta pitää valitusta perusteettomana.

Rakennuslautakunta päättää antaa HHO:lle edellä esitetyn lausunnon ja liittää asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Rakennustarkastaja esittää, että kyseinen pykälä tarkistetaan kokouksessa.

PÄÄTÖS:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

RAKL § 39

Helsingin hallinto-oikeus on antanut asiasta päätöksen (antopäivä 18.6.2015). HHO on päättänyt olla tutkimatta valitusta. HHO:n perustelut päätöksessä (**HHO:n päätös liitemateriaalina**).

EHDOTUS:

HHO:n päätös merkitään tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

14

Liite: HHO:n päätös, Ratapolku 6

Rakennuslautakunta

§ 40

26.08.2015

Rakennuslupahakemus R41-2015 (3. kaupunginosan korttelin 400 tontti 1, Helsingintie 4-6, hissien rakentaminen)

333/10.03.00/2015

RAKL § 40

R41-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 3
Kortteli: 400
Tontti: 1
Osoite: Helsingintie 4-6
Tontin pinta-ala: 3910m²
Rakennusoikeus: 2250kem²
Käytetty rakennusoikeus: **2350 kem²**
2293kem²
(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 20.11.1972
Poikkeamispäätöksessä (20.5.1974) myönnetty ylitys (3%) 68 kem²
Poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus 2317,5 kem²

Myönnetyn luvan mukainen ylitys:
100 kem² (4,4%)
43 kem² (1,9%)
(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

HAKIJA:
Asunto Oy Maisterinkulma

TOIMENPIDE:
Hissien rakentaminen vanhaan kerrostaloon.

TOIMENPIDE:

Toimenpide: Hissien rakentaminen/laajennus
Rakennetaan: Kerrosala: 39kem²,
37 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden
mukaan)
Kerrosluku: 3
Kokonaisala: 39 brm²
Paloluokka: P3

Toimenpiteen jälkeen

Käytetty kerrosala: 2350 + 39 = **2389 kem²**
2293 + 37 = **2330 kem²**
(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Rakennuslautakunta

§ 40

26.08.2015

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT:

Kaavoittajan lausunto 24.7.2015

Kaupunkikuvatoimikunta 4.8.2015

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo lupaa hissien rakentamiselle vanhaan kerrostaloon. Hissit rakennetaan osin rakennusrungon ulkopuolelle. Hissin rakentamisen johdosta rakennuksen kerrosala kasvaa ja tontin rakennusoikeutta ylitetään. Kiinteistölle on aikanaan myönnetty poikkeamispäätös, jonka johdosta tontin rakennusoikeutta on jo aiemmin ylitetty (**pääpiirustukset liitemateriaalina**).

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Rakennus ylittää kaavassa annetun rakennusoikeuden. Kiinteistölle on myönnetty poikkeuslupa (20.5.1974) rakennusoikeuden kolmen prosentin ylitykselle. Vanhassa rakennusluvassa ylitystä on tämän päivän kerrosalatulkinnan mukaisesti myönnetty 100 kem² (4,4 %), eli ylitystä on myönnetty ja toteutettu enemmän kuin mitä poikkeamispäätöksessä on myönnetty.

Rakennuksen kerrosalaa on tällä hetkellä ylitetty 100 kem², jos ylitys lasketaan 250 mm seinäpaksuuden mukaan, kuten se tällä hetkellä lasketaan uudiskohteissa, ylitys on 43 kem².

Poikkeamispäätöksellä on rakennusoikeuden saanut ylittää 68 m².

Haettavassa luvassa rakennusoikeus lisääntyy 39 kem² (1,7 %), jolloin ylitys on yhteensä 139 kem² (**6,2 %**). Kun ylitys lasketaan 250 seinäpaksuuden mukaan, ylitys on 80 kem² (**3,5 %**).

Hakija on perustellut ylitystä sillä, että porrashuoneiden kapeuden johdosta jälkiasennushissien ja uusien portaiden asennus, parikuljetuksen tilantarve huomioiden, ei ole mahdollista nykyisiin porrashuoneisiin.

Esitetystä poikkeamasta on saatu kaavoittajan myönteinen lausunto (**lausunto liitemateriaalina**).

Esitetystä poikkeamasta on saatu kaupunkikuvatoimikunnan myönteinen lausunto.

Tämän hetken lainsäädäntö sallii rakennusoikeuden ylityksen uusien kaavojen alueilla siten, että 250 mm ulkoseinän ylimenevä osuus voidaan rakentaa kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi, ilman että sitä käsitellään poikkeamana. Kyseisessä hankkeessa tämä 250mm seinäpaksuuden lisäksi tuleva ylitys on 3,5 %.

Porrashuone tulee ylittämään rakennusalueen rajan siten, että ylitys on rakennusmassan osalta enimmillään 1,35 m ja katoksen osalta n. 2,50 m.

Rakennuslautakunta

§ 40

26.08.2015

Ylitykset tapahtuvat Maisterintien suuntaan, eikä niillä ole merkitystä naapurikiinteistöjen kaavanmukaiseen rakentamiseen.

Kun ottaa lisäksi huomioon, että hankkeen tarkoitus on päivittää rakennuksen toimivuus tämän päivän vaatimustasolle, on edellä esitettyjen kaavapoikkeamien erityiset syyt hyväksyttävissä.

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

Naapureita on hankkeessa kuultu viranomaisen toimesta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta.

EHDOTUS:

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

Rakennuslautakunta myöntää vähäiset poikkeamat ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksin:

Porrashuone on osastoitava muista kellaritiloista määräystenmukaisin rakentein.

Porrashuoneen yläpohja on osastoitava muiden tilojen yläpuolisista rakenteista. Rakennesuunnittelija esittää suunnitelmat osastoinneista viimeistään aloituskokouksessa.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

- käyttöönottokatselmus
- loppukatselmus

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

-vastaavan työnjohtajan (MRL 122 §)

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

-rakennesuunnitelmat

Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty:

Eero Koponen
Rak. Ark.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa. Lupa raukeaa, ellei sitä erityisestä syystä jatketa.

Rakennuslautakunta

§ 40

26.08.2015

Rakennustyöt on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa. Lupa raukeaa, ellei sen voimassaoloaikaa erityisestä syystä pidennetä. Kyseiset määräajat lasketaan luvan lainvoimaiseksi tulosta.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa (MRL 150 §).

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

- | | |
|----|--|
| 15 | Liite: Asemapiirustus, Helsingintie 4-6 |
| 16 | Liite: Julkisivut, Helsingintie 4-6 |
| 17 | Liite: Leikkaus, Helsingintie 4-6 |
| 18 | Liite: Pohjapiirustus 1.-3. krs, Helsingintie 4-6 |
| 19 | Liite: Pohjapiirustus kellari, Helsingintie 4-6 |
| 20 | Liite: Paarikuljetuksen tilantarve, Helsingintie 4-6 |
| 21 | Liite: Kaavoittajan lausunto, Helsingintie 4-6 |

Rakennuslautakunta

§ 41

26.08.2015

Rakennuslupahakemus R42-2015 (3. kaupunginosan korttelin 400 tontti 2, Helsingintie 8, hissien rakentaminen)

333/10.03.00/2015

RAKL § 41

R42-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 3
Kortteli: 400
Tontti: 2
Osoite: Helsingintie 8
(Kiinteistön käyttämä postiosoite:
Helsingintie 4-6)
Tontin pinta-ala: 2454m²
Rakennusoikeus: 1500kem²
Käytetty rakennusoikeus: **1575 kem²**
1539 kem²
(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 20.11.1972
Poikkeamispäätöksessä (20.5.1974) myönnetty ylitys (3%) 45 kem²
Poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus 1545 kem²
Myönnetyn luvan mukainen ylitys:
75 kem² (5%)
39 kem² (2,6%)
(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

HAKIJA:
Asunto Oy Maisterinkulma

TOIMENPIDE:
Hissien rakentaminen vanhaan kerrostaloon.

TOIMENPIDE:

Toimenpide: Hissien rakentaminen/laajennus
Rakennetaan: Kerrosala: 26kem²,
24 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden
mukaan)
Kerrosuku: 3
Kokonaisala: 26 brm²
Paloluokka: P3

Toimenpiteen jälkeen

Käytetty kerrosala: 1575 + 26 = **1601 kem²**
1539 + 24 = **1563 kem²**
(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT:

Kaavoittajan lausunto	24.7.2015
Kaupunkikuvatoimikunta	4.8.2015

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo lupaa hissien rakentamiselle vanhaan kerrostaloon. Hissit rakennetaan osin rakennusrungon ulkopuolelle. Hissin rakentamisen johdosta rakennuksen kerrosala kasvaa ja tontin rakennusoikeutta ylitetään. Kiinteistölle on aikanaan myönnetty poikkeamispäätös, jonka johdosta tontin rakennusoikeutta on jo aiemmin ylitetty (**pääpiirustukset liitemateriaalina**).

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Rakennus ylittää kaavassa annetun rakennusoikeuden. Kiinteistölle on myönnetty poikkeuslupa (20.5.1974) rakennusoikeuden kolmen prosentin ylitykselle. Vanhassa rakennusluvassa ylitystä on tämän päivän kerrosalatulkinnan mukaisesti myönnetty 75 kem² (5 %), eli ylitystä on myönnetty ja toteutettu enemmän kuin mitä poikkeamispäätöksessä on myönnetty.

Rakennuksen kerrosalaa on tällä hetkellä ylitetty 75 kem², jos ylitys lasketaan 250 mm seinäpaksuuden mukaan, kuten se tällä hetkellä lasketaan uudiskohteissa, ylitys on 39 kem² (2,6 %). Poikkeamispäätöksellä on rakennusoikeuden saanut ylittää 45 m².

Haettavassa luvassa rakennusoikeus lisääntyy 26 kem² (1,7 %), jolloin ylitys on yhteensä 101 kem² (**6,7 %**). Kun ylitys lasketaan 250 seinäpaksuuden mukaan, ylitys on 63 kem² (**4,2 %**).

Hakija on perustellut ylitystä sillä, että porrashuoneiden kapeuden johdosta jälkiasennushissien ja uusien portaiden asennus, paarikuljetuksen tilantarve huomioiden, ei ole mahdollista nykyisiin porrashuoneisiin.

Esitetystä poikkeamasta on saatu kaavoittajan myönteinen lausunto (**lausunto liitemateriaalina**).

Esitetystä poikkeamasta on saatu kaupunkikuvatoimikunnan myönteinen lausunto.

Tämän hetken lainsäädäntö sallii rakennusoikeuden ylityksen uusien kaavojen alueilla siten, että 250 mm ulkoseinän ylimenevä osuus voidaan rakentaa kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi, ilman että sitä käsitellään poikkeamana. Kyseisessä hankkeessa tämä 250mm seinäpaksuuden lisäksi tuleva ylitys on 4,2 %.

Rakennuslautakunta

§ 41

26.08.2015

Kun ottaa lisäksi huomioon, että hankkeen tarkoitus on päivittää rakennuksen toimivuus tämän päivän vaatimustasolle, on edellä esitetty rakennusoikeuden ylityksen erityiset syyt hyväksyttävissä.

Kyseinen poikkeama on vähäinen (MRL 175§) ja rakennuslautakunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälä 171 ja 172.

Naapureita on hankkeessa kuultu viranomaisen toimesta. Naapurit ovat esittäneet huomautuksia hankkeesta koskien laajennusosan ulottumista lähelle tonttien välistä rajaa. Naapuri on toivonut lisäksi korvaavia istutuksia rakennustyön johdosta mahdollisesti kaadettavien kuusien tilalle.

Porrashuoneen laajennus jää rakennusruudun sisälle ja on näin kaavanmukainen. Porrashuoneeseen liittyvän katoksen etäisyys rajasta on yli 4 metriä joten rakentaminen ei vaikuta millään lailla naapuritontin kaavanmukaiseen rakentamiseen.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta.

EHDOTUS:

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:

Suurikokoinen kuusi tulisi pyrkiä säilyttämään rakentamisen yhteydessä. Jos puu joudutaan kuitenkin kaatamaan, tulee sen tilalle istuttaa korvaava puu.

Porrashuone on osastoitava muista kellaritiloista määräystenmukaisin rakentein.

Porrashuoneen yläpohja on osastoitava muiden tilojen yläpuolisista rakenteista. Rakennesuunnittelija esittää suunnitelmat osastoinneista viimeistään aloituskokouksessa.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

- käyttöönottokatselmus
- loppukatselmus

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:
-vastaavan työnjohtajan (MRL 122 §)

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

Rakennuslautakunta

§ 41

26.08.2015

Pääsuunnittelijaksi ja
rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty:

Eero Koponen
Rak. Ark.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa. Lupa raukeaa, ellei sitä erityisestä syystä jatketa. Rakennustyöt on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa. Lupa raukeaa, ellei sen voimassaoloaikaa erityisestä syystä pidennetä. Kyseiset määräajat lasketaan luvan lainvoimaiseksi tulosta.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa (MRL 150 §).

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

- 22 Liite: Asemapiirustus, Helsingintie 8
- 23 Liite: Julkisivut, Helsingintie 8
- 24 Liite: Leikkaus, Helsingintie 8
- 25 Liite: Pohjapiirustus 1.-3. krs, Helsingintie 8
- 26 Liite: Pohjapiirustus kellari, Helsingintie 8
- 27 Liite: Paarikuljetuksen tilantarve, Helsingintie 8
- 28 Liite: Kaavoittajan lausunto, Helsingintie 8
- 29 Liite: Naapurihuomautus, Helsingintie 8

Rakennuslautakunta

§ 42

26.08.2015

Rakennuslupahakemus R27-2015 (Bredantie 16-14, kiinteistö 4-48-9, vanha palvelukeskus saneerataan, palvelukeskusta laajennetaan, rakennetaan uusi hoivakoti, tuulikaappi ja jätehuone, ullakolle rakennetaan kaksi iv-konehuonetta ja lisäksi rakennetaan maanalaiset paikoitustilat, pyöräkatos ja rakennuksen katolle asennetaan aurinkokeräimiä)

244/10.03.00/2015

RAKL § 42

RAKENNUSLUPA R27-2015**RAKENNUSPAIKKA:**

Kaupunginosa: 4
Kortteli: 48
Tontti: 9
Osoite: Bredantie 16-14
Tontin pinta-ala: 8681m²
Rakennusoikeus: 5200kem²
Käytetty rakennusoikeus: 1867 kem²
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 04.03.2013

TOIMENPIDE:

Saneeraus, laajennus, pyöräkatos ja aurinkokeräimet.

Rakennetaan/saneerataan:

Laajennus: Kerrosala: 3448kem²,
3334 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Uusi tuulikaappi: **15 kem²**
Kokonaisala: 3787 brm²
Autohalli, jh, prh: 890 brm²
Uusi IV konehuone: 84 brm²
IV kh:n laajennus: 32 brm²
Laajennuksen tilavuus: 14700 m³
Autohallin tilavuus: 2700 m³
Uusi jätekatos: 28 m²
Uusi pyöräkatos: 8 m²

Saneerausosa:

Käytetty rakennusoikeus: 1867 kem²
1851 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Vanha IV konehuone: 64 m²

Kerrosluku: Pääosin 2-kerroksinen, nivelosan kohdalla
3-kerroksinen
Paloluokka: P1(laajennus)

Rakennuslautakunta

§ 42

26.08.2015

Vaativuusluokka: P2 (vanha rakennus)
Rakennussuunnittelutehtävä, vaativa
Pääsuunnittelutehtävä, vaativa

HAKIJA:

Kauniaisten kaupunki

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys	6.5.2015
Hakijan perustelut aloitusoikeuden hakemiselle	18.05.2015
Terveystarkastajan sp kommentit	27.2.2015
Vammaisneuvoston lausunto,	4.2.2015
jossa pääsuunnittelijan kommentit (26.6.2015)	
Vanhusneuvoston lausunto,	16.2.2015
jossa pääsuunnittelijan kommentit (26.6.2015)	
HSY: liitoskohtalausunto	21.5.2015
Hulevesien hallintasuunnitelma	2.7.2015
Puustokatselmus	23.1.2015
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto	13.3.2015
Raidemeluselvitys	1.1.2015
Runkomelu ja tärinäselvitys	6.7.2015
Pohjaveden hallintasuunnitelma	3.7.2015
Palotekninen suunnitelma ja selvitys	7.8.2015
Energiaselvitys, ET luokka (B)	30.4.2015
(e-luku = 166 kWh/m ² xa, raja-arvo 170 kWh/m ² xa, ilmanvuotoluku q50= 1,3)	
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	5.5.2015
Kaavoittajan lausunto kaavasta poikkeamista	10.6.2015 (puoltava)

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa sekä vanhan palvelukeskuksen (Villa Bredan) saneeraukselle, että laajennukselle. Vanhassa palvelukeskuksessa tehdään tilamuutoksia, rakennetaan uusi pääsisäänkäynti ja jätehuone. Ullakolle rakennetaan kaksi iv-konehuonetta. Toisen iv-konehuoneen kohdalla nykyistä kattorakennetta joudutaan korottamaan. Palvelutaloa laajennetaan 60-paikkaisella pääosin kaksikerroksisella hoivakotilaajennuksella. Yhdistävän välinivelen kohdalla laajennus on kolmikerroksinen. Rakennuksen kylkeen rakennetaan pihakansi, jonka alle sijoitetaan autopaikoitusta (**pääpiirustukset liitemateriaalina**). Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt takuuta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta (**hakijan perustelut aloitusoikeuden hakemiselle liitemateriaalina**).

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Rakennus ylittää kaavassa annetun rakennusoikeuden.
Tämä ylitys (130 m²) tulee kokonaisuudessaan 250 mm seinäpaksuuden ylittävältä osuudelta.

Rakennuslautakunta

§ 42

26.08.2015

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

Rakennus ylittää rakennusalan rajan tietyin osin (ks. pääsuunnittelijan selvitys liite 5.)

Kauniaisten rakennusjärjestyksessä § 7 sanotaan seuraavaa:

Rakennus saa ulottua joiltakin osin asemakaavassa tai

rakennusjärjestyksessä määrätyn

rakennusalan rajan yli, lukuun ottamatta kaavassa esitettyä istutettavaa tontinosaa seuraavasti:

Rakennusalan voivat ylittää

1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan

2) erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2 metrillä

3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Rakennus ei saa kuitenkaan ylittää tontin rajoja eikä ylityksestä saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai tontin naapureille.

Suunnitelmissa olevat rakennusruudun ylitykset / erityiset syyt ylityksille:

A) Autohalli ja tukimuuri ylittävät rakennusalueen rajan.

Suunnittelija on perustellut ylityksiä sillä, että autohalli ylittää rakennusalueen rajan vain maan alla eikä kaupunkikuvallisesti aiheuta muutoksia nykytilanteeseen. Matalan tukimuurin ylitys mahdollistaa loivemman maapenkereen.

Kyseisiä erityisiä syitä voidaan pitää hyväksyttävinä.

B) Autohallin seinä ylittää rakennusalueen rajan osittain maan päällä.

Suunnittelija on perustellut ylitystä sillä, että nykyinen pihan tukimuuri on miltei samassa kohdassa eikä suunniteltu ratkaisu oleellisesti muuta tilannetta.

Kyseisiä erityisiä syitä voidaan pitää hyväksyttävinä.

C) Laajennus ylittää pieneltä osin rakennusalueen rajan naapurin pysäköintialueen kohdalla.

Suunnittelija on perustellut ylitystä sillä, että ylitys ei pysäköintialuetta vasten heikennä naapurin tontin käyttöä, ja on tarpeen jotta laajennuksen liitos vanhaan saataisiin rakenteellisesti mahdollisimman selkeäksi.

Kyseisiä erityisiä syitä voidaan pitää hyväksyttävinä.

D) Rakennuksen räystäät ovat n. 90 cm pitkät ja ylittävät osittain rakennusalueen rajan. Tontin 7 puolelta ylitys tapahtuu istutettavalle tontinosalle. Rakennusta on vedetty tontin puolelle siten, että vain osa räystäästä ylittää rakennusalueen rajan. Räystäään reunasta on koko

Rakennuslautakunta

§ 42

26.08.2015

matkalta yli 4 metriä naapuritontin rajalle, joten räystäällä ei ole minkäänlaista vaikutusta naapuritontin rakentamiseen.

Suunnittelija on perustellut ylitystä sillä, että pitkät räystäät suojaavat julkisivua ja varjostuksellaan jakavat rakennusmassan pienempimittakaavaisemmaksi ja paremmin ympäristöönsä sopivaksi.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan räystäitä ei ole tulkittu rakennusjärjestyksen mukaisina katoksina.

Yleinen Kauniaisten rakennusvalvonnan tulkintakäytäntö räystäiden osalta on ollut, että jos räystäät ylittävät rakennusruudun 600 mm osalta, ei niitä huomioida rakennusruudun ylityksinä.

Kyseisessä tapauksessa räystäät ylittävät rakennusruudun siten, että etelänpuoleisessa nurkkapisteessä ylitys on 925 mm ja pohjoispuoleisessa nurkkapisteessä 262 mm. Räystäään ylitys lännenpuoleiseen rajaan nähden on siis keskimäärin vähemmän kuin 600mm, joten **ylitystä ei tulkita kaavasta poikkeamiseksi**.

Esitetyistä poikkeamista on saatu kaavoittajan myönteinen lausunto (**lausunto liitemateriaalina**).

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

Hanke poikkeaa rakentamiselle asetetuista laista tai asetuksista seuraavasti:

Palokonsultin laatimassa paloteknisessä suunnitelmassa ja selvityksessä (7.8.2015) on käyty läpi vähäisiä poikkeamia palomääräyksistä. Poikkeamat on kompensoitu asentamalla rakennukseen automaattinen sammutuslaitteisto (**paloteknisen suunnitelman ja selvityksen luku 8 liitemateriaalina**).

Koska rakentaminen on osin vanhan korjaamista ja vanha osa asettaa rakentamiselle erityisiä vaatimuksia ja rajoitteita poikkeamat on hyväksyttävissä edellä esitetyllä kompensatiolla.

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.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.

Naapurit ovat esittäneet huomautuksia mm. siitä, että kyseinen rakennus tulee liian lähelle heidän tontin vastaista rajaa, ja että ikkunoiden suuntauksen johdosta molempien osapuolten intymiteettisuoja vaarantuu. Naapuri on esittänyt mm., että istutettavalle tontinosalle ei tulisi sijoittaa tietä tai polkua. Naapuri on huomautuksessaan esittänyt lisäksi, ettei

Rakennuslautakunta

§ 42

26.08.2015

heidän kantaansa ole otettu tarpeeksi huomioon suunnittelussa
(naapurihuomautus liitemateriaalina).

Kaavassa määritellään alue mihin rakennus voidaan sijoittaa.
Kaavavaiheessa naapurilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa tämän alueen sijoitteluun.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan istutettavalle tontinosalle voi järjestää kävelyä varten polkumaisen yhteyden. Polun leveydessä ja pintamateriaalissa on otettava huomioon se, että se sijaitsee istutettavalla tontinosalla.

Rakennusruudun ylitykset eivät ulotu huomautuksen jättäneen kiinteistön rajan suuntaan, joten mitään kaavapoikkeamia ei luvassa esitetä myönnettäväksi, mitkä vaikuttaisivat kyseisen kiinteistön rakentamiseen. Naapurihuomautuksilla ei ole vaikutusta päätöksentekoon.

Hanke on kaavanmukainen vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta, eikä se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön kaavanmukaista rakentamista, joten lupa on naapurihuomautuksista huolimatta myönnettävissä.

Tietyt puut, jotka on esitetty rakennusluvan yhteydessä kaadettaviksi, edellyttävät puustokatselmuksen perusteella maisematyölupaa.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut suunnitelmia.

EHDOTUS:

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

Rakennuslautakunta myöntää vähäiset poikkeamat ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksiin:

Julkisivuissa esitettyjen puuosien kohdalla tuulensuoja/tausta tulee olla palamatonta materiaalia. Tämän lisäksi puu tulee palonsuojakäsitellä. Puupintojen käsittelyn määräystenmukaisuus tulee erikseen hyväksyttävä rakennusvalvonnassa rakennesuunnittelijan toimesta.

Koska automaattisella sammutuslaitteistolla on saatu kompensointia määräyksistä, tulee kompensoinnit huomioida sprinklerin mitoituksessa. Puun käyttö tilojen pintamateriaalina on myös huomioitava sprinklerisuunnittelussa. Tilojen pintamateriaalit tulee suunnitella ennen sprinklerisuunnittelua, jotta mitoituksessa on tiedossa palavan materiaalin todelliset määrät ja paikat.

Arkkitehdin valitsevat julkisivujen värit ja värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

Terveystarkastajan vammais- ja vanhusneuvoston vaatimukset tulee huomioida tila- ja kalustesuunnittelussa. Mahdolliset päivitykset tulee tehdä suunnitelmiin ennen toteutusta.

Rakennuslautakunta

§ 42

26.08.2015

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

Maisematyölupaa vaativien puiden kaadolle on oltava lainvoimainen lupa ennen toimenpiteen toteutusta.

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.

Kävely-yhteys istutettavalle tontinosalle tulee toteuttaa siten, että se ei tarpeettomasti pienennä istutettavaa aluetta ja on luonnollinen osa viheraluetta.

Kiinteistön pohjoispuolelle tulee asentaa pohjavedenpinnan tarkastuskaivo (pohjavedenhallintasuunnitelman mukaisesti). Pohjaveden pintaa tulee tarkkailla säännöllisesti, vastuutahot on nimettävä viimeistään ennen aloituskokousta.

Rasitesopimusta tulee tarkentaa siten, että pelastusajoneuvon vaatima tilantarve ja kantavuus tulee huomioitua sopimuksessa. Lisäksi on laadittava rasitesopimus hulevesien johtamisesta naapuritontin (235-4-48-10) kautta hulevesiviemäriin. Hakijan on selvitettävä myös kaikkien muiden vanhojen johtojen ja kaapeleiden sijainnit ja joko siirrettävä ne omalle tontille tai tehtävä niistä rasite.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasitteena toista kiinteistöä rasittavat rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

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

Hoivakoti on rinnastettu asuinrakennukseen kaavan melumääräyksiä tarkasteltaessa.

Ennen hoivakodin käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei asemakaavan ja valtioneuvoston päätöksen mukaisia ulko-oleskelutilojen melutasoja (päivällä 55 dB ja yöllä 45 dB) ylitetä ulko-oleskelualueilla, määräykset koskevat myös parvekkeita. Parvekkeet tulee varustaa liukulasein, elleivät kyseiset melutasot toteudu.

Rakennuslautakunta

§ 42

26.08.2015

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

Terveystarkastajan tulee hyväksyä omalta osaltaan tilat käyttöön ennen käyttöönottotarkastusta.

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 katselmukset:

- sijaintikatselmus (myös mahdollinen maalämpökaivo)
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- erityinen palotarkastus
- loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta

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

- sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma
- turvallisuusselvitys
- johtokarttaote
- pihasuunnitelma
- pinnantasaussuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pohjatutkimus ja perustamistapalausunnot
- pohjaveden hallintasuunnitelma
- pelastustiesuunnitelma
- savunpoistosuunnitelma
- rakennepiirustukset
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
- työmaasuunnitelma

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

Rakennuslautakunta

§ 42

26.08.2015

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 internetsivuilta. 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 varmennettava energiaselvityksen toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

- | | |
|----|--|
| 30 | Liite: Asemapiirros, Bredantie 16-14 |
| 31 | Liite: Pohjapiirros 1. krs laajennusosa, Bredantie 16-14 |
| 32 | Liite: Pohjapiirros 2. krs laajennusosa, Bredantie 16-14 |
| 33 | Liite: Pohjapiirros 2. krs saneerausosa, Bredantie 16-14 |
| 34 | Liite: Pohjapiirros 3. krs ja IVKH laajennusosa, Bredantie 16-14 |
| 35 | Liite: Pohjapiirros 3. krs saneerausosa, Bredantie 16-14 |
| 36 | Liite: Pohjapiirros ullakko ja IVKH saneerausosa, Bredantie 16-14 |
| 37 | Liite: Vesikatto laajennusosa, Bredantie 16-14 |
| 38 | Liite: Vesikatto saneerausosa, Bredantie 16-14 |
| 39 | Liite: Leikkaus A-A, B-B, C-C, Bredantie 16-14 |
| 40 | Liite: Leikkaus D-D, E-E, F-F, Bredantie 16-14 |
| 41 | Liite: Leikkaus autohalli ja IVKH, Bredantie 16-14 |
| 42 | Liite: Julkisivut laajennusosa, Bredantie 16-14 |
| 43 | Liite: Julkisivut saneerausosa, Bredantie 16-14 |
| 44 | Liite: Autohallin porras ja pyöräkatos, Bredantie 16-14 |
| 45 | Liite: Värjulkisivut kaakkoon, koilliseen ja lounaaseen, Bredantie 16-14 |
| 46 | Liite: Värjulkisivut/leikkaukset, Bredantie 16-14 |
| 47 | Liite: Värjulkisivut saneerausosa, Bredantie 16-14 |
| 48 | Liite: Pihasuunnitelma, Bredantie 16-14 |
| 49 | Liite: Alueleikkaukset, Bredantie 16-14 |

Rakennuslautakunta

§ 42

26.08.2015

- 50 Liite: Hakijan perustelut aloitusoikeuden hakemiselle, Bredantie 16-14
- 51 Liite: Kaavoittajan lausunto, Bredantie 16-14
- 52 Liite: Palotekninen suunnitelma ja selvitys luku 8, Bredantie 16-14
- 53 Liite: Naapurihuomautus, Bredantie 16-14
- 54 Liite: Pääsuunnittelijan selvitys, Bredantie 16-14
- 55 Liite: Hulevesien hallintasuunnitelma, Bredantie 16-14
- 56 Liite: Pohjaveden hallintasuunnitelma, Bredantie 16-14
- 57 Liite: Asemakuva ylitykset, Bredantie 16-14
- 58 Liite: Pinta-alalaskelma laajennusosa, Bredantie 16-14
- 59 Liite: Pinta-alalaskelma saneerausosa, Bredantie 16-14
- 60 Liite: Ote kaavavaiheen tärinäselvityksestä, Bredantie 16-14
- 61 Liite: Ratameluennuste (kaavavaihe), Bredantie 16-14
- 62 Liite: Ratameluennuste (lupavaihe), Bredantie 16-14
- 63 Liite: Väestönsuojapiirros, Bredantie 16-14

Kunta

KAUNIAISTEN KAUPUNKI

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Rakennuslautakunta

Kokouspäivämäärä
26.8.2015

Pykälät
§ 32 - 42

MUUTOKSENHAKUKIELLOT

Kieltojen perusteet	Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 91 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua ja täytäntöönpanoa Pykälät § 32 -39
	Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 89 §:n 1 mom mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Työsopimussuhteeseen ottamista tai päättämistä koskevasta päätöksestä voidaan kuitenkin tehdä oikaisuvaatimus vain jos valitusperusteina ovat, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen. Pykälät
	Hallintolainkäyttölain tai muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Pykälät ja valituskieltojen perusteet

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimus-viranomaisen ja -aika	Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite: Kauniaisten rakennuslautakunta Kauniaistentie 10 02700 KAUNIAINEN Pykälät Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
Oikaisuvaatimuksen sisältö	Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Liitetään pöytäkirjaan

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet: _____

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomaisen ja valitusaika	Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Kuntalain nojalla oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös asianosainen sekä kunnan jäsen. Muun lain nojalla tehdyn oikaisuvaatimuksen osalta muutoksenhakuoikeus määräytyy sen lain mukaan.	
	Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite	
	Helsingin hallinto-oikeus Radanrakentajantie 5 00520 HELSINKI puh. 029 56 42000 faksi: 029 56 42079 sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi	aukioloaika 8.00-16.15
	Kunnallisvalitus	Valitusaika 30 päivää
	Hallintovalitus, pykälät § 40 - 42	Valitusaika 30 päivää
Valitusaika alkaa päätöksen antamispäivästä lukien 1.9.2015		
Muu valitusviranomainen, osoite ja postiosoite	Valitusaika	
		päivää
Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista		
Valituskirja	Valituskirjassa on ilmoitettava - valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite - päätös johon haetaan muutosta - miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi - muutosvaatimuksen perusteet.	
	Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.	
Valitusasiakirjojen toimittaminen	Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaisille ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.	
	Pykälät - Valitusasiakirjat voi toimittaa myös: nimi, osoite ja postiosoite Kauniaisten kaupungintalo Kirjaamo Kauniaistentie 10 02700 KAUNIAINEN fax: (09) 5056 535 e-mail: kirjaamo@kauniainen.fi Valitusasiakirjat on toimitettava ¹⁾ : nimi, osoite ja postiosoite	
Lisätietoja	Pykälät	
	Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (701/93) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu hallinto-oikeudessa. Lain 6 §:n mukaan käsittelymaksuja ei kuitenkaan peritä muun muassa hallinto-oikeudessa sosiaaliasioissa, julkisoikeudellista palvelussuhdetta tai vaaleja koskeissa asioissa eikä verotusta, kunnallisverosta vapauttamista, valtion avustusta tai julkisia maksuja koskeissa asioissa. Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.	

1) Jos toimitettava muulle kuin valitusviranomaiselle

Liitetään pöytäkirjaan