

Rakennuslupahakemus R17-2015 (4. kaupunginosan korttelin 481 tontti 1, Asematie 2, 3-kerroksisen rakennuksen 2-kerroksisen osuuden päälle rakennetaan kolme lisäkerrosta, toimistohuoneita muutetaan asuinhuoneistoiksi ja lisäkerrokseen rakennetaan uusia asuntoja)

204/10.03.00/2015

RAKL 16.09.2015 § 47

#### RAKENNUSLUPA R17-2015

##### **RAKENNUSPAIKKA:**

Kaupunginosa: 4  
Kortteli: 481  
Tontti: 1  
Osoite: Asematie 2  
Tontin pinta-ala: 2116m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 1836+260(at)+300(tel)=1836kem<sup>2</sup>+560kem<sup>2</sup>  
Käytetty rakennusoikeus: 1170kem<sup>2</sup> (rekisteritietojen mukaan käytetty kerrosala, ei tarkistettu)  
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 22.3.2013,IV / V, 1836+260(at)+300(tel)=

##### **TOIMENPIDE:**

3-kerroksista kerrostaloa korotetaan siten, että matalamman 2-kerroksisen osan päälle rakennetaan kolme lisäkerrosta. Laajennusosaan rakennetaan uusia asuntoja ja laajennuksen alapuoliset toimistotilat muutetaan asunnoiksi.

**Kerrosala:** Toimenpiteen jälkeen:  
1883+343(at)+231(tel)  
1836+294(at)+204(tel)  
(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

**Tilavuus:** Lisäys: 5777m<sup>3</sup>  
Toimenpiteen jälkeen: 10312m<sup>3</sup>

**Kerrosuku:** Toimenpiteen jälkeen: 5

**Kokonaisala:** Lisäys: 1606 m<sup>2</sup>  
Toimenpiteen jälkeen: 2456 m<sup>2</sup>

**Paloluokka:** P1  
**Asuntoja:** 15  
**Autopaikkoja** Kaavan mukainen vaatimus 1/85kem<sup>2</sup> tai vähintään 1/asunto  
Asuntoja yhteensä 9 + 15  
Pihalla 6 ap, sisällä 3 ap  
Loput rasitesopimuksella LPA alueella

HAKIJA:  
Asunto Oy Kauniaisten Jalavapiha

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys	2.7.2015
Rasitesopimukset:	
pelastus/huoltotierasite	6.8.2015
autopaikkarasite	25.8.2015
HSY: liitoskohtalausunto	11.06.2015
Pelastusviranomaisen kuittaama palomuistio	27.04.2015
Perustamistapalausunnot	17.02.2015
Runkomeluselvitys	8.9.2015
Energiaselvitys	30.03.2015
E-luokka = C	
(e-luku = 130 kWh/m <sup>2</sup> xa, raja-arvo 130 kWh/m <sup>2</sup> xa, ilmanvuotoluku q50= 1,55	
LTO vuosihyötysuhde 66 %, säleiköt kaikissa ikkunoissa)	
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	ehdollinen sokkelin pintamateriaalin osalta

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa vuonna 1968 rakennetun 3-kerroksisen asuinrakennuksen toimistosiiven päälle rakennettaville kolmelle kerrokselle. Lisäkerrokseen rakennetaan asuinhuoneistoja. Lisäksi olemassa oleva toimistokerros muutetaan asuinkäyttöön ja osa maantasokerroksen teletiloista muutetaan asuntoja palveleviksi aputiloiksi.

**Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:**

Laajennus ylittää rakennusruudun pohjois- ja itäjulkisivun kohdalla n. 400mm.

Ylitys tulee laajennuksen ulkoseinistä. Laajennusosaa ei ole nähty mahdolliseksi perustaa vanhojen rakenteiden päälle joten ylitykselle on hyvät erityiset syyt.

Asuntoa palveleville tiloille on kaavassa annettu 260 kem<sup>2</sup> ja teletiloille 300 kem<sup>2</sup>.

Suunnitelmissa asuntoja palvelevien tilojen kerrosala ylittyy 83 m<sup>2</sup>, 250mm seinäpaksuuden osuus vähennettynä ylitys on 34 kem<sup>2</sup>.

Vastaavasti teletilojen kerrosala alittuu siten, että alitus on – 69 kem<sup>2</sup>, 250mm seinäpaksuuden osuus vähennettynä alitus on -96 kem<sup>2</sup>.

Asuntoja palvelevien tilojen kerrosalan ylitys on hyväksyttävissä, koska koko rakennuksen käytetty kerrosala alittaa kaavan salliman kerrosalan.

Asuintilojen osalta:

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

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 puuttuvista rasitesopimuksista tontin 2 kanssa ja siitä että LPA-tontille on tehty sopimus 15 autopaikan sijoittamisesta. **(naapurikuulemiset liitemateriaalina).**

Rasitesopimukset on laadittu.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:  
*Laatoitus tulee jatkua laajennusosan sokkelin ympäri.*

## **EHDOTUS:**

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

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

Jos rakennusluvan toteutuksen yhteydessä joudutaan kaatamaan puita tontilta, 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.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmuksia:

- sijaintikatselmus
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- erityinen palotarkastus
- loppukatselmus

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 käyttöönottokatselmusta tulee kaikki asuntojen autopaikat olla käytettävissä.

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

Ilmastointi ja rakennesuunnitelman palo-osastointivaateet ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä paloviranomaisella ennen aloituskokousta, irtainvarastojen (K05 ja K03) osalta.

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

- pohjatutkimus ja perustamistapalausunnot
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pelastustiesuunnitelma
- rakennepiirustukset
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston 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 viemärlaitteiston rakennustyön johtajan (MRL 122 §, MRA 71 §)
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston rakennustyön johtajan (MRL 122 §, MRA 71 §)

Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty:

arkkitehti Mari Matomäki  
Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy  
Suolakivenkatu 20  
00810 Helsinki

Muiden suunnittelijoiden pätevyyttä ei hyväksytä luvan myöntämisen yhteydessä.

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.

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 pyydettyäessä katselmuksien yhteydessä.

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.