

Aika: 16.09.2015 klo 17:30 - 18:30

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuone 3

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
43	Kokouksen järjestäytyminen	3
44	Viranhaltijan päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)	4
45	Osavuosikatsaus 2/2015 sekä loppuvuoden ennuste	5
46	Rakennuslupahakemus R44-2015 (2. kaupunginosan korttelin 15 tontti 14, Borgintie 4 B, erillispientalon rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen)	7
47	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)	13

Puheenjohtaja Agneta Andersson-Lundström

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

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

Käsitellyt asiat	43 - 47
------------------	---------

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Christel Lamberg-Allardt	Jahn-Christer Karle
------------------	--------------------------	---------------------

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä	Kauniaisissa 22.9.2015
-----------------------------------	------------------------

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

Rakennuslautakunta

§ 43

16.09.2015

Kokouksen järjestäytyminen

RAKL § 43

Rakennuslautakunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Christel Lamberg- Allardt ja Jahn-Christer Karle.

Rakennuslautakunta

§ 44

16.09.2015

Viranhaltijan päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)

RAKL § 44

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 19.8.-9.9.2015

Rakennuslautakunta

§ 45

16.09.2015

Osavuositarkastus 2/2015 sekä loppuvuoden ennuste

164/02.02.02/2015

RAKL § 45

Talousarvion toteutumista seurataan raportoinnilla, joka toteutetaan kuntatasolla, toimielintasolla sekä tulosalueitasolla. Raportoinnissa seurataan taloudellisen tuloksen, tavoitteiden ja tunnuslukujen toteutumista.

Kuntatason raportointi laaditaan kaupunginhallitukselle lautakuntien raportoinnin pohjalta kaksi kertaa vuodessa, 30.4. ja 31.8. toteutumien perustella.

Vuoden 2015 talousarviossa on määritelty käyttötalous- ja tuloslaskelmaosa sekä investointi- ja rahoitusosa. Toiminnoille on määritelty sitovat määräraha- ja tuloarviotasot. Osavuositarkastus tulee laatia siten, että siitä ilmenevät tavoitteiden toteutuminen, toimintaympäristön muutokset sekä tuloarvioiden ja määrärahojen toteutuminen. Näiden merkittävät poikkeamat tulee erikseen selostaa.

Toiminta:

Alkuvuodesta rakennuslautakunta myönsi luvan yhdelle pientalolle, muita pienempiä lupia käsiteltiin yhteensä 13. Myönnettyjen lupien määrä oli suhteellisen pieni alkukeväästä.

Viimeisimmän osavuositarkastuksen jälkeen lupia on myönnetty mm. yhdelle pientalolle ja yhdelle kerrostalolle. Lisäksi myönnettiin lupa Villa Bredan hoivakodin saneeraus- ja laajennushankkeelle. Muita pienempiä lupia käsiteltiin yhteensä 31.

Talous:

Alkuvuosi on ollut rakentamisessa rauhallista. Isojen hankkeiden lupamaksut kuten Villa Breda on vielä laskuttamatta joten tulos on todellisuudessa esitettyä parempi. Lisäksi loppuvuoden aikana tullaan käsittelemään mm. Asematie 2 kerrostalon laajennushanke, jolla tulee olemaan vaikutusta loppuvuoden tulokseen. Toimintatuottojen ja – menojen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Henkilöstö:

Henkilöstössä ei ole tapahtunut muutoksia, eikä henkilöstövajausta ole.

Rakennuslautakunnan tulosalueen osavuositarkastuksessa on kuvattu tavoitteiden ja käyttötalouden toteutuminen välillä 1.5.–31.8.2015 sekä loppuvuoden ennuste.

Rakennuslautakunta

§ 45

16.09.2015

YHDYSKUNTATOIMI	TP	TA	Toteutuma	Toteutuma	Ennuste
				%	
Käyttötalous (1000 €)	2014	2015	1-8 2014	%	2016
Rakennusvalvonta - Byggnadstillsyn					
TOIMINTATULOT YHT - INKOMSTER TOTALT	90	100	52	52,8 %	150
TOIMINTAMENOT YHT - UTGIFTER TOTALT	-190	-217	-134	61,5 %	-225
TOIMINTAKATE - VERKSAMHETSBIDRAG	-99	-117	-81	69,8 %	-75

TUNNUSLUVUT

Rakennusvalvonta	TP	TA	Toteuma
Suoritteet/Tunnusluvut - Prestationer/	Bokslut	BG	Utfall
	2014	2015	1-8 2015
Rakennuslautakunnan myöntämät luvat kpl - Av byggnadsnämndenbeviljade lov st.	25	40	12
Kaupunkikuvatoimikunnan kokouksissaan antamat lausunnot kpl - Av fasadsynemännens vid sina möten givna utlåtanden st.	73	60	39
Valmistuneet asunnot, kpl/ v - Färdiga bostäder, st./år	210	70	17

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta merkitsee talousarvion toteutumistilanteen 31.8.2015 ja loppuvuoden talousennusteen tiedoksi sekä antaa asian edelleen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Rakennuslautakunta

§ 46

16.09.2015

Rakennuslupahakemus R44-2015 (2. kaupunginosan korttelin 15 tontti 14, Borgintie 4 B, erillispientalon rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen)

276/10.03.00/2015

RAKL § 46

RAKENNUSLUPA R44-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 2
Kortteli: 15
Tontti: 14
Osoite: Borgintie 4
Tontin pinta-ala: 1984m²
Rakennusoikeus: 700kem²
Käytetty rakennusoikeus: 348 kem²
Peittoala: 350 m²
Käytetty peittoala 235 m²
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 12.11.1964

TOIMENPIDE:

Toimenpide: Erillistalon rakentaminen, maalämpökaivo
Rakennetaan: Kerrosala: 215kem²,
202 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden
mukaan)
Peittoala: 122 m²
115m² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Tilavuus: 764 m³
Kerrosuku: 2
Kokonaisala: 215 brm²
Paloluokka: P3

Pinta-alat toimenpiteen jälkeen:
Kerrosala: 348 + 215= 563kem²
348+ 202=**550kem²**(250mm
ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Peittoala: 235+122=357 m²
235+115=**350m²** (250mm ulkoseinäpaksuuden
mukaan)

Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija.

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Pääsuunnittelijan selvitys
HSY: liitoskohtalausunto

2.6.2015

Rakennuslautakunta

§ 46

16.09.2015

Puustokatselmus	5.8.2015
Pohjatutkimuslausunto (alustava)	6.7.2015
Energiaselvitys, ET luokka (B)	20.7.2015
(e-luku = 115 kWh/m ² xa, raja-arvo 124 kWh/m ² xa, ilmanvuotoluku q50=4)	
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto	4.6.2015 (ehdollinen)

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa erillispientalon rakentamiselle sekä maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt takuita vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta (**pääpiirustukset liitemateriaalina**).

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Myönteisen poikkeamispäätöksen mukainen poikkeaminen:
Kaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden kaksi huoneistoa käsittävän asuinrakennuksen. Kiinteistölle on saatu myönteinen poikkeamispäätös kahden erillistalon rakentamiselle.

Muut poikkeamat:

Rakennus ylittää kaavassa annetun peittoalan.

Tämä ylitys (7 m²) tulee kokonaisuudessaan 250 mm seinäpaksuuden ylittävältä osuudelta. Ylityksen osuus rakennuksen rakennusoikeudesta on 2 %.

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

Vanhoissa kaavoissa (ennen 1.1.2000) ulkoseinän 250 mm paksummaksi rakentamisesta johtuva rakennusoikeuden ylitys saa olla enintään 5 % tontin kerrosalasta. Kyseinen ylitys tulee perustua lämpötaloudellisiin, julkisivun elävöittämis- tai meluntorjuntasyihin. Kyseistä perustelua on käytetty myös peittoalan ylityksessä.

Hanke poikkeaa rakennusjärjestyksestä seuraavasti:

Hakija hakee rakennuslupaa toiselle tieliittymälle.

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

Erityisinä syinä poikkeamalle rakennusjärjestyksen 18 §:stä on hakija esittänyt arvokkaan männyn säilyttämistä, tontin korkeuseroja ja sitä että yhden liittymän rakentaminen johtaisi mittavaan istutettavan tontinosan käyttämiseen ajotienä (**hakijan selvitys perusteluineen liitemateriaalina**).

Rakennuslautakunta

§ 46

16.09.2015

Erityiset syyt toiselle tieliittymälle on hyväksyttävissä kun ottaa huomioon että vanhan rakennuksen autotalli määrittelee tieliittymän. Jos samaa tieliittymää käytetään takatontille rakennettavan rakennuksen tieliittymänä tarkoittaa se tien rakentamista olemassa olevan Borgintien suuntaisesti siten, että istutettavaa tontinosaa jouduttaisiin käyttämään suurelta osin tien rakentamiseen. Tien rakentaminen taas rajan 17-16 puolelta olisi kohtuuttoman hankalaa maastopengerryksen ja olemassa olevien autotallin/terassirakenteiden johdosta.

Kyseiset erityiset syyt on hyväksyttävissä.

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

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapurit ovat esittäneet huomautuksia koskien mm. tonttiliittymää ja tontin sisäisen tien rakentamista sekä porakaivon vaikutuksista pohjaveteen.

Naapurikuulemisessa on huomautettu rakennuksen sijainnista

(naapurikuulemiset liitemateriaalina).

Rakennuksen paikka on kaavanmukainen.

Huomautuksilla ei ole vaikutusta luvan myöntämiseen.

Naapurihuomautusten johdosta lupaehtoihin on lisätty määräyksiä, joilla rakentamisesta aiheutuvia häiriöitä / haittoja saadaan pienennettyä niin, että lupa on myönnettävissä.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Tulisi tutkia voisiko tontille ajo tapahtua naapurikiinteistön kanssa yhteisen ajoliittymän kautta. Muilta osin suunnitelmia puolletaan esitetyn mukaisesti.

Naapurin kanssa ei ole päästy sopimukseen yhteisestä tieliittymästä.

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:

Hakijan on asetettava $42\text{€}/\text{brm}^2 \times 215 \text{ brm}^2 = 9030$ euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

Pääsuunnittelijan tulee tarkistaa hätäpoistumistien vapaan kulkuaukon todelliset mitat ennen toteutusta.

Tontin sisäinen tie on rakennettava siten, ettei sillä ole vaikutusta maanpinnankorkoihin naapuritontin rajalla. Hulevesiä ei saa johtaa

Rakennuslautakunta

§ 46

16.09.2015

naapuritontin puolelle. Tien suunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen sen toteuttamista. Tien rakentamisen yhteydessä on otettava huomioon olemassa oleva aita ja naapurin puolella oleva vaja. Myös näkemäalueen toteutuminen, myös naapuritontin puolella (jos aita tullaan siirtämään tontin rajalle) tulee huomioida tien suunnittelussa. Jos aita siirretään tontin rajalle, on asiasta sovittava naapuritontin omistajan kanssa kirjallisesti.

Ennen maalämpökaivon poraamista hakijan tulee selvittää naapuritontin puolella olevat kaivot.

Maalämpökaivon etäisyys naapuritontin kaivosta tulee täyttää pks-kortin MRA 6208 etäisyysuositukset (**kortti liitemateriaalina**).

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

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.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä tarkempi pohjatutkimus jossa kairaukset on tehty vähintään metrin etäisyydellä rakennuksen nurkkakohdista. Myös autokatoksen nurkista on tehtävä kairaukset.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä www.pksrava.fi sivuilta löytyvä lomake (Rakennustyönaikainen sää- ja olosuhdesuojaus, pientalot). Kyseinen lomake tulee esittää täytettynä viimeistään aloituskokouksessa.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä työmaasuunnitelma työmaan järjestelyistä. Työmaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

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

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 §)

Rakennuslautakunta

§ 46

16.09.2015

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

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

- sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pinnantasaussuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
- rakennepiirustukset
- johtokartat
- kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- radonpoistojärjestelmän suunnitelmat
- työmaasuunnitelma

Hanke on pääsuunnittelun ja rakennussuunnittelun osalta vaativa.

Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty:
Anne Fagerholm, Rak ark.

Koska hakija ei ole esittänyt riittäviä selvityksiä rakenne- ja pohjarakennesuunnittelijan sekä alustavan pohjatutkimuksen laatijan pätevyydestä näiden henkilöiden hyväksyntää ei käsitellä kyseisen luvan 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.

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

Rakennuslautakunta

§ 46

16.09.2015

tulee käyttää Rakennusteollisuuden laatimaa lomakemallia. Lomakemalli löytyy Kauniaisten rakennusvalvonnan nettisivuilta.

Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonalle aloituskokouksessa ja pyydettyä katselmuksien yhteydessä.

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

Energiatodistus on päivitettävä ennen käyttöönottokatselmusta. Jos toteutus ei vastaa energialainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, on ennen hyväksytyn käyttöönottokatselmuksen pitämistä tehtävä tarvittavat muutokset. Energiaselvityksen laatijan päivittämä energiaselvitys on esitettävä aina käyttöönottokatselmuksessa, huolimatta siitä onko energiaselvitykseen tullut rakennusaikaisia muutoksia. Energiaselvityksen laatijan on varmennettava energiaselvityksen toteutuksenmukaisuus allekirjoituksellaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

- | | |
|----|---|
| 2 | Liite: Asemapiirros, Borgintie 4 B |
| 3 | Liite: Julkisivut, Borgintie 4 B |
| 4 | Liite: Leikkaus, Borgintie 4 B |
| 5 | Liite: Maastoleikkaus, Borgintie 4 B |
| 6 | Liite: Pohjat, Borgintie 4 B |
| 7 | Liite: Pääsuunnittelijan selvitys tieliittymästä, Borgintie 4 B |
| 8 | Liite: Naapurikuulemiset, Borgintie 4 B |
| 9 | Liite: PKS-kortti, Borgintie 4 B |
| 10 | Liite: Valokuvia, Borgintie 4 B |

Rakennuslautakunta

§ 47

16.09.2015

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 § 47

RAKENNUSLUPA R17-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 4
Kortteli: 481
Tontti: 1
Osoite: Asematie 2
Tontin pinta-ala: 2116m²
Rakennusoikeus: 1836+260(at)+300(tel)=1836kem²+560kem²
Käytetty rakennusoikeus: 1170kem² (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: 5777m³
Toimenpiteen jälkeen: 10312m³

Kerrosluku: Toimenpiteen jälkeen: 5

Kokonaisala: Lisäys: 1606 m²
Toimenpiteen jälkeen: 2456 m²

Paloluokka: P1
Asuntoja: 15
Autopaikkoja Kaavan mukainen vaatimus 1/85kem² tai vähintään 1/asunto
Asuntoja yhteensä 9 + 15
Pihalla 6 ap, sisällä 3 ap
Loput rasitesopimuksella LPA alueella

Rakennuslautakunta

§ 47

16.09.2015

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 ² xa, raja-arvo 130 kWh/m ² 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 kem² ja teletiloille 300 kem².

Suunnitelmissa asuntoja palvelevien tilojen kerrosala ylittyy 83 m², 250mm seinäpaksuuden osuus vähennettynä ylitys on 34 kem².

Vastaavasti teletilojen kerrosala alittuu siten, että alitus on – 69 kem², 250mm seinäpaksuuden osuus vähennettynä alitus on -96 kem².

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

Asuintilojen osalta:

Rakennuslautakunta

§ 47

16.09.2015

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 pykälä 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 katselmuks:

- 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.

Rakennuslautakunta

§ 47

16.09.2015

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 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 §)

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

Rakennuslautakunta

§ 47

16.09.2015

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.

Liitteet

- | | |
|----|---|
| 11 | Liite: Asemapiirros, Asematie 2 |
| 12 | Liite: Aluejulkisivu, Asematie 2 |
| 13 | Liite: Julkisivut itään, länteen ja etelään (MV), Asematie 2 |
| 14 | Liite: Julkisivut itään, länteen ja etelään (väri), Asematie 2 |
| 15 | Liite: Leikkaukset A-A ja B-B ja julkisivut pohjoiseen (MV), Asematie 2 |
| 16 | Liite: Leikkaukset A-A ja B-B ja julkisivut pohjoiseen (väri), Asematie 2 |
| 17 | Liite: Pohjapiirros 2. ja 3. krs, Asematie 2 |
| 18 | Liite: Pohjapiirros 4. ja 5. krs, Asematie 2 |
| 19 | Liite: Pohjapiirros kellari ja 1. krs, Asematie 2 |
| 20 | Liite: Vesikatto, Asematie 2 |

Rakennuslautakunta

§ 47

16.09.2015

- 21 Liite: Havainnekuva, Asematie 2
- 22 Liite: Naapurikuulemiset, Asematie 2
- 23 Liite: Pääsuunnittelijan selvitys, Asematie 2

Kunta

KAUNIAISTEN KAUPUNKI

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Rakennuslautakunta

Kokouspäivämäärä

16.9.2015

Pykälät

§ 43 - 47

MUUTOKSENHAKUKIELLOT

Kieltojen perusteet	Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 91 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua ja täytäntöönpanoa Pykälät § 43 - 45
	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 viranomais 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-viranomainen ja -aika	Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Viranomais, 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

Valitusviranomainen 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 § 46 - 47	Valitusaika	30 päivää
	Valitusaika alkaa päätöksen antamispäivästä lukien 22.9.2015		
	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, sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.		
Valitusasiakirjojen toimittaminen	Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaisille ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse, sähköpostitse tai lähtetin 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 Pykälät		
Lisätietoja	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 sosiaalialasioissa, julkisoikeudellista palvelussuhdetta tai vaaleja koskevista asioista eikä verotusta, kunnallisverosta vapauttamista, valtion avustusta tai julkisia maksuja koskevista asioista. Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.		

1) Jos toimitettava muulle kuin valitusviranomaiselle

Liitetään pöytäkirjaan