

Rakennuslupahakemus, R39-2016 (Kauniaistentie 7 / 2-250-2 , vanhan kauppakeskuksen muutos)

1032/10.03.00/2014

RAKL 31.08.2016 § 55

**Lisätiedot:**

rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 09 5056 211  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

**RAKENNUSLUPA R39-2016**

**RAKENNUSPAIKKA:**

Kiinteistö: 2-250-2  
Osoitteet: Kauniaistentie 7

Tontin pinta-ala: 4433m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 5700 kem<sup>2</sup>  
Käytetty rakennusoikeus: 5700 kem<sup>2</sup>  
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 8.5.2006

**TOIMENPIDE:**

Toimenpide: olemassa olevan kauppakeskuksen muutos  
Puretaan: -111 kem<sup>2</sup>  
Tilavuus: -350 m<sup>3</sup>  
Kerroslukku: 1  
Kokonaisala: -111brm<sup>2</sup>  
Paloluokka: P1  
Vaativuusluokka: vaativa

**HAKIJA:**

Kiinteistö Oy Granin Kauppakeskus Oy

**SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:**

Palotekninen suunnitelma, paloselvitys

12.08.2016

**RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:**

Rakennuslupa on aina kiinteistökohtainen. Vanhaa kauppakeskus Grania laajennetaan (kiinteistölle 2-252-1 ja torialueelle), jonka yhteydessä vanhassa kauppakeskuksessa (kiinteistöllä 2-250-2) joudutaan tekemään muutostöitä.

Kiinteistölle 2-252-1 on haettu rakennuslupaa (R40-2016), jossa on esitetty, että kauppakeskusta laajennetaan myymälällä ja pienemmillä liiketiloilla. Kyseiset tilat yhdistetään olemassa olevaan kauppakeskukseen galleriakäytävällä. Laajennus sijoittuu osin yleiselle torialueelle. Laajennuksen yhteydessä joudutaan tekemään joitain muutoksia myös tontilla 2-250-2 ole-

vaan vanhaan kauppakeskukseen. **Nyt käsiteltävä lupa sisältää nämä vanhaan kauppakeskukseen tehtävät muutokset.**

Tehtävät muutokset:

Vanhan kauppakeskuksen autokannelta rakennetaan ajoyhteys laajennusosan paikoitusalueelle. Paikoitusalue sijaitsee laajennusosan katolla (laajennukselle haettu erikseen lupaa R40-2016). Ajoyhteyden rakentamisen yhteydessä joudutaan purkamaan yksi liiketila. Laajennusosaan rakennettava galleriakäytävän vastainen seinä muutetaan osastoivaksi seinäksi ensimmäisen kerroksen yläpuolella olevilta osiltaan. Lisäksi galleriakäytävän viereen jäävien pienten liiketilojen välipohja muutetaan osastoivaksi. Tarkemmat osastointirajaukset ja suunnitelmat on esitetty pääpiirustuksissa **(pääpiirustukset liitemateriaalina).**

Luvat R39-2016 ja R40-2016 muodostavat yhdessä hankekokonaisuuden, joten niitä on käsiteltävä joiltain osin toistensa luvissa. Jos toinen luvista jää toteutumatta ei toisenkaan toteutuminen kaikkina ole mahdollista, vaan vaatii joiltain osin muutoslupaa. Esim. kyseisessä luvassa katolle rakennettavan rampin osalta lupasuunnitelmia tulee muuttaa, ellei laajennus toteudu.

Paloteknisiä määräyksiä on tarkasteltu kokonaisuutena laajennuksen ja muutosluvan osalta.

Vaativustaso laajennuksen osalta toteutuu kokonaisuudessaan vasta, kun nyt käsiteltävä lupa toteutetaan. Laajennusta ei siis voida ottaa käyttöön ennen kuin nyt käsiteltävä lupa on hyväksytysti käyttöönottokatselmoitu.

#### **Hanke poikkeaa rakentamiselle asetetuista laista tai asetuksista seuraavasti:**

Paloteknisen selvityksen mukaan:

Laajennusosa muodostuu toiminnallisesta kokonaisuudesta, jonka suurimman palo-osaston koko on noin 3170 m<sup>2</sup>. Palo-osastokoko ylittää E1:n mukaisen 2400 m<sup>2</sup> ja se on kompensoitu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla sekä automaattisella paloilmottimella.

Galleriakäytävään rajautuvien vanhojen liiketilojen julkisivu 2-3.kerroksessa ja 1.-2 kerrosten välinen välipohja muutetaan laajennusosan toteutuksen yhteydessä osastoivaksi. Osastointi toteutetaan luokkaan EI 60 vanhojen kantavien rakenteiden mukaisena. Toteutustapa poikkeaa E1:n mukaisesta toteutustavasta ja se on perusteltu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla ja automaattisella paloilmottimella.

Galleriatilaan rajautuvien vanhojen liiketilojen kantavat rakenteet säilytetään ja ne vastaavat luokkaa R60. Palonkestävyys poikkeaa E1:n mukaisesta ja on perusteltu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla sekä automaattisella paloilmottimella.

Isossa myymälätilassa kulkureitin pituus ylittyy noin 18 metriä, poikkeama on perusteltu varustamalla tila automaattisella savunpoistolla.

Poikkeamat toteutuvat laajennusta koskevan luvan (R40-2016) toteutuksessa.

Naapureita ei ole kuultu vanhan ostoskeskuksen luvan yhteydessä koska tässä luvassa käsitellään lähinnä sisäisiä muutoksia, jotka eivät vaikuta naapureiden oikeuksiin tai asemaan. Naapureita on sen sijaan kuultu laajennusluvan yhteydessä jossa tapahtuu naapureihin vaikuttavia muutoksia.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa (käsittelyssä oli sekä laajennulupa- että muutoslupa- liittyvät toimenpiteet):

*Kauniaistentien puoleisessa julkisivussa 1 kerroksessa tulee jatkaa vanhan kauppakeskuksen 1 krs sisäänvetoa. Lastauslaiturin kohdalla sisäänvetoa ei tarvita. Näin lastauslaituri erottuu selvästi omaksi osaksi ja tulee paremmin havaituksi parantaen liikenneturvallisuutta.*

*Ely on myöntänyt hankkeessa poikkeamispäätöksen mm. sille että rakennus voidaan rakentaa etelärajaan kiinni (arkadia ei edellytetä rakentaa, rakentaminen tontin rajaan asti).*

*Perusteluina poikkeamalle on esitetty seuraavaa (KH 14.10.2015): poikkeamisessa on kyse ensisijaisesti asuinrakennuksen toteuttamisesta erillisinä, jolloin sen kohdalla arkadin toteuttamiselle ei ole enää toiminnallisia tai kaupunkikuvallisia perusteita. Liikerakennuksen osalta suunnitelman lähtökohtana on keskittää palvelut säältä suojassa olevan galleriakäytävän varrelle, jolloin alkuperäisestä suunnitelmasta muuttuneessa tilanteessa ei ole myöskään tarkoituksenmukaista edellyttää arkadin toteuttamista liikerakennusosuuteen. Eli kaavapoikkeaman osalta edellä esitetyt edellytykset eivät toteudu liikerakennuksen osalta.*

*Kaupunkikuvatoimikunta näkee että arkadia on ehdottoman tärkeä edellytys liikkeiden toiminnan kannalta, koska galleriakäytävä ei palvele Kauniaistentien puoleisia liiketiloja. Arkadiaa pidettiin tärkeänä myös siitä syystä, että se rikkoo ison yhtenäisen julkisivupinnan ja tuo siihen eloa.*

*Kaikille kaupunkikuvaan vaikuttaville rakennusaikaisille muutoksille tulee saada sekä pääsuunnittelijan että rakennusvalvonnan hyväksyntä ennen niiden toteutusta.*

*Myös jatkosuunnittelun/detaljisuunnittelun ja rakennusaikaisen toteutuksen laatutaso tulee säilyttää korkeana.*

Hakija on ottanut kaupunkikuvatoimikunnan huomautukset huomioon suunnittelussa.

## **PÄÄTÖSEHDOTUS:**

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

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

Vanhojen rakenteiden osalta tulee varmistua erityissuunnittelijoiden toimesta, että olemassa olevat rakenteet täyttävät niille esitetyt tekniset vaatimukset. Tarvittavat muutostoimenpiteet tulee tehdä vanhoihin rakenteisiin, jotta nämä vaatimukset täyttyvät.

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.

Jos viereiselle kiinteistölle suunniteltu kauppakeskuksen laajennus ei jostain syystä toteudu suunnitellusti, tulee kyseisen luvan suunnitelmat päivittää siten, että vanha kauppakeskus täyttää myös ilman laajennusosaa laissa rakentamiselle edellytetyt vaatimukset.

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 §)

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmukset:

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

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

- sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- työmaasuunnitelma

Luvan hakuvaiheen arvio hankkeen vaativuustasosta:  
pääsuunnittelun ja rakennussuunnittelun osalta **vaativa**  
Pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty:  
Stefan Ahlman

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

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

Tarkastusasiakirjan tulee sisältää rakennushankkeessa käytetyt keskeiset tuotteet ja selvitykset niiden kelpoisuudesta pääkaupunkiseudun yhtenäisten käytäntöjen kortin A1-701 mukaisesti. Tarkastuslomakemallina tulee käyttää Rakennusteollisuuden laatimaa lomakemallia. Lomakemalli löytyy Kauniaisten rakennusvalvonnan nettisivuilta. Kyseinen selvitysdokumenttimalli esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokouksessa ja pyydettyä katselmuksien yhteydessä.

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

-----

Kokouksessa esiteltiin päivityt suunnitelmat:

Suunnitelmia on päivitetty siten että ne vastaavat myös laajennuksen osalta kokouksessa esitettyjä muutoksia. Päivitetyt suunnitelmat ovat pöytäkirjan **liitteenä**.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.