

Aika: 26.10.2016 klo 17:30 - 19:00

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuone 3

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
64	Kokouksen järjestäytyminen	3
65	Viranhaltijan päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)	4
66	Aloittamisoikeutta koskeva hakemus koskien kiinteistölle 235-5-137-2 myönnettyä rakennuslupaa R59-2016 (Yrjö Liipolantie 14, tilapäinen käyttötarkoituksen muutos kolmeksi vuodeksi)	5
67	Helsingin Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö koskien rakennuslupahakemuksesta R40-2016 (Kauniaistentie 9 / 2-252-1 ja torialue 2-9902-100, kauppakeskuksen laajennus) tehtyä valitusta	6
68	Helsingin Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö koskien rakennuslupahakemuksesta R39-2016 (Kauniaistentie 7 / 2-250-2, vanhan kauppakeskuksen muutos) tehtyä valitusta	19
69	Lausunto asemakaavan muutosluonnokseen, Ak 217, Osa korttelia 49 (Bredantie 15-17)	32
70	Rakennuslupahakemus R69-2016 (1. kaupunginosan korttelin 10 tontti 14, Leantie 6 A, asuinpientalon rakentaminen sekä maalämpökaivo)	33

Puheenjohtaja Agneta Andersson-Lundström

Läsnä:	Andersson-Lundström Agneta Herkama Pekka Lindqvist Christoffer Lamberg-Allardt Christel Saari Atte Halme Erin Lamberg Sirkka	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen varajäsen nuva edustaja esittelijä/siht.
Poissa:	Artjoki Risto Ant-Wuorinen Lauri	jäsen Kh:n edustaja
Allekirjoitukset	Agneta Andersson-Lundström puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 28.10.2016	Sirkka Lamberg sihteeri
Käsitellyt asiat	64 - 70	
Pöytäkirja tarkastettu		
Allekirjoitukset	Christoffer Lindqvist Tarkastettu sähköpostitse 27.10.2016	Atte Saari Tarkastettu sähköpostitse 27.10.2016
Pöytäkirja yleisesti nähtävänä	Kauniaisissa 31.10.2016	
Todistaa	Karola Nyman ilmoitustaulun hoitaja	

Rakennuslautakunta	§ 64	26.10.2016
--------------------	------	------------

Kokouksen järjestäytyminen

RAKL 26.10.2016 § 64

Rakennuslautakunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Christoffer Lindqvist ja Atte Saari.

Rakennuslautakunta	§ 65	26.10.2016
--------------------	------	------------

Viranhaltijan päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)

RAKL 26.10.2016 § 65

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

Rakennustarkastajan päätökset 23.9.-18.10.2016

Rakennuslautakunta

§ 66

26.10.2016

Aloittamisoikeutta koskeva hakemus koskien kiinteistölle 235-5-137-2 myönnettyä rakennuslupaa R59-2016 (Yrjö Liipolantie 14, tilapäinen käyttötarkoituksen muutos kolmeksi vuodeksi)

290/10.03.00/2016

RAKL 26.10.2016 § 66

Lisätiedot:

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

Rakennuslautakunta on myöntänyt kiinteistölle rakennusluvan 28.09.2016 (§ 61) tilapäiselle käyttötarkoituksen muutokselle (**päätös liitemateriaalina**).

Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan rakennuslupa tulee lainvoimaiseksi 4.11.2016. Hakija anoo lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta.

Perusteena hakemukselle on esitetty tarvetta aloittaa perheryhmäkotitointa mahdollisimman pikaisesti (**hakemus liitemateriaalina**).

Rakennusluvassa katsotaan, että tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset täyttyvät ja rakennus on mahdollista ottaa hakemuksen mukaiseen käyttöön.

Päätösehdotus:

Rakennuslautakunta päättää myöntää MRL 144§ mukaisen aloittamisoikeuden rakennusluvalle R59-2016 seuraavin ehdoin.

Hakijan on asetettava 1 000 euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Lopullinen loppukatselmus rakennuslupaan voidaan pitää vasta siinä vaiheessa kun lupa on lainvoimainen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Hakemus
Päätös RAKLK 28.9.16 § 61 Lupa R59-2016

Rakennuslautakunta

§ 67

26.10.2016

Helsingin Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö koskien rakennuslupahakemuksesta R40-2016 (Kauniaistentie 9 / 2-252-1 ja torialue 2-9902-100, kauppakeskuksen laajennus) tehtyä valitusta

284/10.03.00/2015, 1032/10.03.00/2014

RAKL 26.10.2016 § 67

Lisätiedot:

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

Helsingin hallinto-oikeuteen on tehty valitus rakennuslautakunnan päätöksistä 31.08.2016 § 55 ja 31.08.2016 §56.

Samassa valituksessa on käsitelty molempaa lupapäätöstä. Koska rakennuslautakunta on käsitellyt päätökset eri luissa, on rakennuslautakunnan vastauskin lupien osalta erillinen, vaikkakin lähes samansisältöinen. Vastineissa hanketta on käsitelty kokonaisuutena (käsittää sekä laaennuksen että vanhan kauppakeskuksen muutoksen) kuten on tehty myös valituksessa.

Valituksessa vaaditaan, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa Kauniaisten kaupungin rakennuslautakunnan päätökset rakennusluvista, koska rakennusluvat ovat myönnetty ilman päivitettyjä alueen rakennusaikaisia ja pysyviä liikenne- ja pysäköintisuunnitelmia.

Valituksen mukaan Kauniaistentieltä (ja sen eri liittymistä) puuttuu liikennesuunnitelma, joka huomioisi alueen kokonaisuudessaan laajennetun kauppakeskuksen rakentamisen jälkeen. Myös tilapäiset liikenne- ja pysäköinti-järjestelyt rakennustöiden aikana on täysin suunnittelematta.

HHO on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa koskien kyseistä valitusta (**valituskirja 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/ hallitsevat kiinteistöt.

Kyseiset asiakirjat ja alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 14.11.2016.

Valituksenalainen päätös:

RAKL 31.08.2016 § 56

Lisätiedot:

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

RAKENNUSLUPA R40-2016

RAKENNUSPAIKKA:

Kiinteistöt:

2-252-1 ja 2-9902-100

Osoitteet:

Kauniaistentie 9, Promenaadiaukio

Rakennuslautakunta

§ 67

26.10.2016

Tontin 2-252-1 tiedot
Tontin pinta-ala: 3984m²
Rakennusoikeus: 5600(kok. Ro) / 3000(liik./tsto vähim.)kem²
Käytetty rakennusoikeus: 0 kem²

Kaava: Voimassaoleva asemakaava 8.5.2006

Poikkeamispäätös: Ely 10.12.2015 (UUELY/7130/2015)

Poikkeamispäätöksen mukaiset rakennusoikeudet:

6600(kok Ro)/2600-2700(liik./tsto vähim.) kem², josta korttelialueelle/tontille sijoittuu 1600-1800 k-m²

Asuinrakennusoikeuden kerrosala:

3400 kem²

TOIMENPIDE:

Toimenpide: kauppakeskuksen laajennus, liiketilat + galleriakäytävä

Rakennetaan: 2415 (liiketilat) + 425 (galleria) + 56,5 (ylätason ph)= 2897 kem²
2393,5 (liiketilat) + 424 (galleria) + 50,5(ylätason ph)=
2868 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Galleriakäytävä lasketaan kaavanmukaisiin liiketiloihin

Liiketilän kerrosala: 2840 kem², 2818 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan) josta torialueelle sijoittuu: 1387 kem²

Tilavuus: 21000 m³
Kerrosuku: 1
Kokonaisala: 3393brm²
Paloluokka: P1
Vaativuusluokka: vaativa

HAKIJA:

Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab
Kiinteistö Oy Granin Kauppakeskus
Kauniaisten kaupunki

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Rasitesopimus	24.08.2016
Sopimus koskien käyttöoikeuden luovuttamista	24.08.2016
Kiinteistöjen vaihtokirja	24.08.2016
HSY: liitoskohtalausunto	20.05.2016
Johtokartta	06.04.2016
Alustava pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto	01.06.2016
Palotekninen suunnitelma, paloselvitys	12.08.2016
VSS tarkastelu	14.06.2016
Energiaselvitys, ET luokka (C)	01.06.2016

Rakennuslautakunta

§ 67

26.10.2016

(e-luku = 230 kWh/m²xa, raja-arvo 240 kWh/m²xa, ilmanvuotoluku q₅₀= 2,0)
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 24.05.2016
Kaavoittajan lausunto 17.06.2016
Taloteknisten laitteiden melupäästöselvitys 19.08.2016

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa kauppakeskus Granin laajennuksen rakentamiselle **(pääpiirustukset liitemateriaalina)**.

Kiinteistölle 2-252-1 rakennetaan myymälä ja liiketilaa. Kyseiset tilat yhdistetään olemassa olevaan kauppakeskukseen galleriakäytävällä. Galleriakäytävä ja osa liiketiloista sijoittuvat yleiselle torialueelle. Asiasta on Elyn myönteinen poikkeamispäätös (**liitteenä**).

Liiketilojen autopaikotus on sijoitettu laajennuksen kattotasanteelle. Paikotusalueelle ajo tapahtuu olemassa olevan, kiinteistöllä 235-2-250-2 sijaitsevan rampin kautta. Ajoyhteyden rakentamiselle haetaan erillistä lupaa.

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Myönteisen poikkeamispäätöksen mukaiset poikkeamat:

- ylitys kokonaisrakennusoikeudesta (kaavassa 5600 kem², myönnetty 6600 kem²)
- rakentaminen torialueelle (laajennus sijoittuu osin korttelialueen ulkopuolelle)
- poikkeama liiketilan vähimmäiskerrosalasta (kaavassa 3000 kem², myönnetty 2600-2700 kem², josta korttelialueelle sijoittuu 1600-1800 kem²)
- poikkeama asuinrakennusoikeudesta (kaavassa 2600 kem², myönnetty 3400 kem²)
- poikkeama kerrosluvusta
- poikkeama rakennusala tontin etelärajalla (arkadia ei edellytetä rakentaa, rakentaminen tontin rajaan asti)

Muut asemakaavasta poikkeamat:

- Kauniaistentien puoleiselle julkisivulle rakennetaan lippa, joka ylittää tontin rajan 1,5 metrillä.

Kauniaisten rakennusjärjestyksessä §:ssä 6 sanotaan mm. seuraavaa: *Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katu- tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti: kohta 2. Sisääntulokatokset, perustukset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat saavat ulottua tontin ulkopuolelle rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan. Asiasta on pyydettävä aina kuntatekniikan lausunto.*

Kauniaistentielle tuleva lippa on nähty tärkeäksi mm. kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa. Säältä suojattua kulkuyhteyttä kaikkiin liiketiloihin pidettiin lausunnossa tärkeänä.

Ylityksistä on saatu kaavoittajan ja kuntatekniikan puoltava lausunto ja ylityksistä on laadittu rasitesopimukset.

Kaavassa on annettu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeelliseksi korkeusasemaksi +34,25.

Kyseisissä suunnitelmissa räystäslinjan korkeusasema on +29,70. Poikkeama kaavassa esitetystä korkeusasemasta on 6,5 metriä.

Koska korkeusero on merkittävä kaavassa määrättyyn ohjeelliseen räystäskorkoon nähden, on lupakäsittelyssä katsottu, että asia tulee käsitellä poikkeamana.

Poikkeamispäätöksessä on annettu lupa poiketa rakennuksen kerrosluvusta. Liiketilat ja niiden päälle sijoittuva paikoitusalue muodostavat suhteellisen korkean julkisivun kerroslukuunsa nähden.

Vaikkei poikkeamispäätöksessä ole käsiteltykään ohjeellisesta räystäskorosta poikkeamista, voidaan se hyväksyä sillä erityisellä syyllä, että kerrosluvusta on annettu myönteinen poikkeamispäätös. Poikkeamispäätöksen mukainen toteutus johtaa väistämättä kaavan ohjeellista räystäskorkoa huomattavasti matalampaan räystäskorkeuteen.

Poikkeamista, joille ei ole saatu myönteistä poikkeamispäätöstä, on saatu kaavoittajan myönteinen lausunto (**kaavoittajan lausunto liitemateriaalina**)

Edellä esitetyn johdosta voidaan kyseisiä poikkeamia pitää vähäisinä ja rakennuslautakunnan hyväksyttävänä.

Hanke poikkeaa rakentamiselle asetetuista laista tai asetuksista seuraavasti:

Palomuurin rakentamatta jättäminen, kyseisestä asiasta on laadittu rasitesopimus rajanaapurin kanssa.

Paloteknisessä suunnitelmassa poikkeamia määräyksistä on selvitetty seuraavasti: Laajennusosa muodostuu toiminnallisesta kokonaisuudesta, jonka palo-osastokoko on noin 3170 m². Palo-osastokoko ylittää E1:n mukaisen 2400 m² ja se on kompensoitu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla sekä automaattisella paloilmioittimella.

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 (kyseinen toteutus on käsitelty luvassa R39-2016). Toteutustapa poikkeaa E1:n mukaisesta toteutustavasta ja se on perusteltu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla ja automaattisella paloilmioittimella.

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 paloilmioittimella.

Isossa myymälätilassa kulkureitin pituus ylittyy noin 16 metriä, poikkeama on perusteltu varustamalla tila automaattisella savunpoistolla.

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. koskien katolle sijoittuvan paikoitusalueen näkyvyyteen, ilmastointikoneen sijoittumiseen ja liikennejärjestelyjen toimivuuteen (**naapurihuomautukset liitemateriaalina**).

Kaavassa ei edellytetä autokatosten rakentamista. Kattotasanteen kohdalla julkisivua on jatkettu niin, että se muodostaa yhdessä pergolan kanssa näkösuojaa pysäköintialueelle.

Ilmastointikoneiden melutasosta on laadittu selvitys, jonka perusteella esitetyn suunnitelman mukaisesti toteutettuna määräykset täyttyvät. Laitteiden äänitasot tullaan tarkistamaan ennen rakennuksen käyttöönottotarkastusta.

Naapurihuomautukset on lähetetty kaupungin yleisistä liikennealueista vastaavalle taholle tiedoksi. Liikennealueiden suunnittelusta vastaava taho on antanut asiasta lausunnon (**kuntatekniikan vastine naapurihuomautuksiin liitemateriaalina**).

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Kauniaistentien puoleisessa julkisivussa 1 kerroksessa tulee jatkaa vanhan kaupakeskuksen 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 erillisenä, 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 edellytetyt edellytykset eivät toteudu liikerakennuksen osalta.

Kaupunkikuvatoimikunta näkee että arkadia on ehdottoman tärkeä edellytys liikkeen 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:

Rakennettavan rakennuksen iv-laitteiden melutaso ei saa aiheuttaa määräysten vastaista meluhaittaa naapurikiinteistöillä. Ennen käyttöönottotarkastusta tulee tehdä mittaukset, joissa äänitasojen määräystenmukaisuudesta varmistutaan.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

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.

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.

Kyseistä laajennusta ei voida ottaa käyttöön ennen kuin käyttöönottokatselmus ole-massa olevan kauppakeskuksen muutoslupa (R39-2016) on tehty (ajoyhteyden rakentaminen ym.).

Lastaustilan verkkoseinä on toteutettava riittävän avoimena, jotta savunpoisto ym. tilalta vaadittavat tekniset ominaisuudet täyttyvät.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasiiteena naapurikiinteistöjä rasit-tavat, 24.8.2016 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset, oikeudet.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hank-keelle:

- 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 rakennuk-sen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Kauniaisten kaupungin maankäyttö-yksiköstä ennen rakentamisen aloittamista.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmuksat:

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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettä-vä seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

Rakennuslautakunta

§ 67

26.10.2016

- sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pohjatutkimus
- rakennesuunnitelmat
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- radonpoistojärjestelmän 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.

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.

Kokouksessa esiteltiin päivitetty suunnitelmat:

Päivitetyissä suunnitelmissa lauhtutintila on melusuojattu ulkoseinärakenteilla naapurirakennukseen päin, jolloin uloin räystäslinja on kyseisen tilan kohdalla noussut metrillä (+28,7=>+29,7). Rakennuksen katolla parkkialueen reunassa sijainnut säleikköaitaus (yläreunan korkeus +30,04) on sen sijaan poistunut suunnitelmista. Päivitetyt suunnitelmat ovat pöytäkirjan **liitteenä**.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Rakennuslautakunta

§ 67

26.10.2016

Rakennustarkastajan selvitys Helsingin hallinto-oikeudelle tehdyn valituksen johdosta

Valittajan valitusoikeus:

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.

Valittaja hallitsee vuokrasopimuksen nojalla yhden osan kauppakeskuksesta. Kauppakeskuksessa on lisäksi useita muita liiketiloja ja vuokralaisia. Oikeuskäytännössä on katsottu, että rakennuksen yksittäisellä osakkeenomistajalla ei ole naapurin ominaisuudessa valitusoikeutta, vaan valitusoikeuden tulee perustua siihen, että lupapäätös välittömästi vaikuttaa tämän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Vastaava koskee yksittäisen tilan vuokralaista.

Todettakoon, että valittaja ei ole lupahakemuksen vireillä ollessa huomauttanut valituksessa esiin tuoduista seikoista. Voidaan perustellusti kyseenalaistaa onko yhdellä kiinteistön vuokralaisella oikeus valittaa kiinteistön omistajan hakemasta rakennuslupapäätöksestä. Se, miten kyseinen päätös vaikuttaa kiinteistön vuokralaisten toimintaan, riippuu pitkälti siitä, minä sisältöisen vuokrasopimuksen osapuolet ovat tehneet, ja siitä, onko kyseinen lupapäätös ristiriidassa kyseisen vuokrasopimuksen kanssa. Tämä on kuitenkin yksityisoikeudellisesti ratkaistava asia, eikä kuulu rakennuslupa-asian käsittelyyn. Oikeuskäytännössä on myös katsottu, ettei vuokralaisella ole valitusoikeutta (KHO 3.6.1983/2096), ei edes silloin kun päätöksestä aiheutuu vuokralaiselle huomattavia taloudellisia menetyksiä (Turun HAO 28.01.2015 15/0018/1). Viimeksi mainitussa tapauksessa hallinto-oikeus katsoi, että kysymyksessä on ravintolatoimintaan ja vuokrasopimukseen liittyvät vaikutukset, joita on pidettävä vain päätöksestä johtuvina välillisinä vaikutuksina eikä kyseinen päätös maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetulla tavalla välittömästi vaikuttanut ravintolatilat vuokranneen B Oy:n oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Se, että kauppakeskuksen laajennuksen myötä alueelle tulee lisää liikkeitä, mukaan lukien toinen päivittäistavarakauppa, ei ole rakennuslupa-asiaan liittyvä asia. Hankkeesta mahdollisesti syntyvä lisääntyvä kilpailu asiakkaista ja pysäköintipaikoista on pidettävä päätöksestä johtuvina välillisinä vaikutuksina eikä myönnetty rakennuslupa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetulla tavalla välittömästi vaikuta valittajan oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Koska valittajalla ei ole katsottava olevan asiassa valitusoikeutta, valitus on jätettävä tutkimatta.

Lausuntoa varten annetut lisäselvitykset ja liitteet:

Pääsuunnittelijan lisäselvitys
Kaavoittajan lausunto
Kuntatekniikan lausunto

Tilastokartta liikenneonnettomuuksista

Valituksessa on esitetty että rakennuslautakunnan päätös tulee kumota, koska rakennusluvat on myönnetty ilman päivitettyjä alueen rakennusaikaisia ja pysyviä liikenne- ja pysäköintisuunnitelmia.

Valituksen mukaan Kauniaistentieltä (ja sen eri liittymistä) puuttuu liikennesuunnitelma, joka huomioisi alueen kokonaisuudessaan laajennetun kaupakeskuksen rakentamisen jälkeen. Myös tilapäiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt rakennustöiden aikana on täysin suunnittelematta.

Vastine valituksessa esitettyihin perusteluihin:

Yleistä:

Rakennusaikainen työmaasuunnitelma, johon liittyy myös työmaa-aikainen liikennesuunnitelma, laaditaan ennen rakennustöiden aloittamista. Rakennusvalvonta tulee vaatimaan, että kyseinen suunnitelma on laadittu ennen rakentamisen aloittamista ja että sekä kaupungin kuntatekniikka että maankäyttö on sen hyväksynyt. Työmaasuunnitelmassa tulee ottaa huomioon se, ettei rakentamisesta aiheudu kohtuutonta haittaa ympäristölle. Kyseinen menettely on suurten hankkeiden osalta yleisesti voimassa olevien käytäntöjen mukainen.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksissä (MRL 135§:n 1momentin kohdassa 4) sanotaan ainoastaan, että rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

Kiinteistön ulkopuolisen liikenne- ja pysäköintisuunnitelman puuttuminen ei, kun vielä ottaa huomioon sen, että kyseisen laajennuksen autopaidat eivät sijaitse kiinteistön ulkopuolisilla alueilla, ole peruste olla myöntämättä rakennuslupaa.

Rakennuslupaa haetaan laajennukselle, joka sijoittuu kiinteistölle 2-252-1 ja kiinteistön viereiselle yleiselle alueelle. Laajennuksen vaatimat autopaidat sijoittuvat kokonaisuudessaan kyseisen laajennuksen katolla sijaitsevalle paikoitusalueelle. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä ei lähdetä tarkastelemaan alueen autopaidoista tai liikennejärjestelyjä laajemmin, nämä asiat tutkitaan ja ratkaistaan muissa kaupungin päätöksentekokierroksissa. Valituskirjelmässä on nostettu esille naapurihuomautus, joka koskee alueen laajempaa liikennesuunnittelua. Valituskirjelmässä siinä yhteydessä mainittu ajoramppi sijaitsee huomattavasti kauppakeskusta etäämmällä (54 m), eikä sen liikennejärjestelyt kuulu nyt käsiteltävänä olevaan rakennuslupakäsittelyyn.

Naapuri on lähettänyt rakennuslautakunnalle kirjeen valituksen johdosta, jossa se ilmoittaa, että se ei vastusta hankkeita (**kirje liitemateriaalina**).

Alueella on voimassa oleva kaava (2006) ja vuonna 2015 myönnetty poikkeamispäätös, joiden yhteydessä autopaidkojen tarve ja liikennejärjestelyt yleisellä tasolla on selvitetty (**kaavoittajan ja kuntatekniikan lausunto asiasta liitteenä**).

Rakennusluvan yhteydessä tarkastellaan ainoastaan sitä, että hanke on kaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen.

Rakennuslautakunta

§ 67

26.10.2016

Autopaikkojen kaavanmukainen toteutuminen ratkaistaan aina rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusluvan myöntämisen perusteet:

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

MRL 135 §:ssä määritellään rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella seuraavasti:

1. rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen

2. rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset; (117 d käyttöturvallisuus)

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 1 momentin kohdat 1, 2 ja 4. Viitaten edellä valitusoikeuden yhteydessä lausuttuun, MRL 135 §:n 1 momentin 6 kohta ei tule sovellettavaksi, koska valittaja ei ole asiassa katsottava olevan naapuri.

MRL §135 mom.1 kohta 1.

rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen

Kyseisessä valituksessa viitataan autopaikkojen määrään.

Kiinteistöllä on voimassaoleva asemakaava.

Asemakaavasta ei ole haettu poikkeamaa autopaikkamäärän osalta.

Asemakaavassa ratkaistaan autopaikkavaatimus kunkin kiinteistön osalta. Kyseisellä kiinteistöllä kaavassa autopaikkojen määrä on määritelty siten, että autopaikkoja on rakennettava 1 ap/45 (liikerakentaminen) kem². Lu-
vassa käsiteltävä rakentaminen on liikerakentamista. Liikerakentamisen
kerrosala laajennusluvassa (R40-2016) on 2868 kem², jolloin kaavanmu-
kainen autopaikkavaatimus on 64 ap. Autopaikkoja hankkeessa toteute-
taan 68, joka on neljä autopaikkaa yli sen, mitä kaava vaatii. Muutosluvas-
sa (R39-2016) kerrosala ei lisäännä, joten vaadittava autopaikkamäärä-
kään ei lisäännä.

Rakennushanke on siis voimassaolevan asemakaavan mukainen valituk-
sessa esitetyiltä osin.

Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös ja rakennusluvassa on vähäi-
siä rakennusluvassa luvitettuja kaavapoikkeamia, joista valituskirjelmässä
ei ole esitetty valitusta.

Voidaan siis katsoa, että kyseinen rakennushanke täyttää MRL 135 §:n 1 momentin kohdan 1 rakennusluvan edellytyksistä.

MRL §:n135 mom. 1 kohta 2.

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

Kyseisessä valituksessa on viitattu MRL:n pykälään 117 d, käyttöturvallisuus.

Kyseisessä pykälässä sanotaan mm. seuraavaa:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta eikä sen ulkotoista ja kulkuväylistä saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

Valituksessa on esitetty, että ajoramppi, joka johtaa liikerakennuksen katolla sijaitsevalle paikoitusalueelle on hyvin kapea, vaikea ja vaarallinen ajaa. Edelleen valituksessa on esitetty, että ajoramppiin päästäkseen autoilijat joutuvat ylittämään kevyen liikenteen väylän edessä olevan suojatien, jossa liikkuu paljon jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.

Ramppi olemassa olevan kauppakeskuksen katolle on luvitettu olemassa olevan kauppakeskuksen rakennusluvan yhteydessä, eikä ole mitään syytä olettaa, että se ei olisi turvallinen jatkossakin. Kyseinen ramppi ei liity nyt käsiteltävään laajennuslupaun, eikä muutoslupaun.—

Rakennuksen omistajalla on kuitenkin kaikissa tilanteissa velvollisuus pitää rakennus siinä kunnossa, ettei se vaaranna käyttöturvallisuutta.

Nykyisen liikerakennuksen katolla on ollut paikoitusta vuodesta 2001 lähtien. Kattotasolla toimii myös useita liiketiloja (mm. Posti vuoteen 2015 asti), joten voidaan olettaa, että liikenne rampin ja kattopysäköinnin alueella on ollut ajoittain suhteellisen vilkasta. Lisäksi ramppi on lämmitetty, joka parantaa liikenneturvallisuutta liikeyttäessä Kauniaistentien katualueeseen. Poliisin tilastojen mukaan ko. paikassa ei ole tapahtunut yhtään onnettomuutta viiden viimeisimmän vuoden aikana (**tilastokartta liikenneonnettomuuksista liitemateriaalina**).

Kyseisen lupahakemuksen yhteydessä ramppia ei ole pidetty ajoyhteytenä, joka olisi vaarantanut MRL 117 d § mukaisen käyttöturvallisuuden ja edellä esitetty tilasto vahvistaa tätä näkemystä (**pääsuunnittelijan lisäselvitys liitemateriaalina**).

Laajennuksen huoltoliikenne on järjestetty omanaan siten, että se on toisessa reunassa uutta kauppakeskusta, eikä se vaikuta millään lailla nykyisen rampin liikennöintiin. Kaikilta muilta osin vanhat huoltoyhteydet ja toiminnot nykyiseen kauppakeskukseen pysyvät entisellään.

Voidaan siis katsoa, että kyseinen rakennushanke täyttää MRL §:n 135 momentin 1 kohdan 2.

Rakennuslautakunta

§ 67

26.10.2016

MRL §135 mom. 1 kohta 4.

rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen

Rakennuspaikka rajautuu suoraan LPA-1 alueeseen (paikoitusalue), jonka lisäksi kattotasanteella olevalle paikoitusalueelle on ajoyhteys rampin kautta. Paikoitusalueelta on suora yhteys kaupungin yleiseen katuverkostoon.

Voidaan siis katsoa, että kyseinen rakennushanke täyttää MRL §:n 135 kohdan 4.

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä ei siis tarkastella liikennemääriä, vaan ne ovat suunnitteluperusteita kaava- ja liikennesuunnittelussa (**ks. kaavoittajan ja kuntatekniikan lausunto**). Valituksessa esitetyt liikennesuunnitelmia ja tilapäisiä rakennusaikaisia liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä koskevat väitteet eivät ole esteenä rakennusluvan myöntämiselle.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta että rakennusluvan edellytykset täyttyvät ja valitus on näin ollen aiheeton.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta katsoo, että valitus tulee jättää tutkimatta tai että se tulee hylätä edellä esitetyn perusteella aiheettomana.

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.

.....

Todettakoon, että tämän pykälän osalle jaettiin kokouksessa pöydälle päivitetty lausuntoehdotus, päivitetty maankäytön ja kuntatekniikan lausunnot sekä As Oy Kauniaisten Sebastos Bostad Ab:n Rakennuslautakunnalle osoittama, 24.10.2016 päivätty kannanotto (**oheismateriaali**), jotka oli jo aiemmin toimitettu sähköpostitse lautakunnan jäsenille.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Rakennuslautakunta

§ 67

26.10.2016

55 ja 56, kauppakeskuksen muutosta sekä laajennusta. Valittaja: Osuuskauppa
Varuboden. Määräaika 14.11.2016

Tilastokartta alueen liikenneonnettomuuksista

Pääsuunnittelijan lausunto

Pääsuunnittelijan lausunto_liitekartta

Kaavoittajan lausunto

Kuntatekniikan lausunto

Kuntatekniikan lausunto_Karttaliite

As Oy Kauniaisten Sebastos Bostads Ab:n kirje 24.10.2016

Rakennuslautakunta

§ 68

26.10.2016

Helsingin Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö koskien rakennuslupahakemuksesta R39-2016 (Kauniaistentie 7 / 2-250-2, vanhan kauppakeskuksen muutos) tehtyä valitusta

1032/10.03.00/2014

RAKL 26.10.2016 § 68

Lisätiedot:

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

Helsingin hallinto-oikeuteen on tehty valitus rakennuslautakunnan päätöksistä 31.08.2016 § 55 ja 31.08.2016 §56.

Samassa valituksessa on käsitelty molempaa lupapäätöstä. Koska rakennuslautakunta on käsitellyt päätökset eri luissa, on rakennuslautakunnan vastauskin lupien osalta erillinen, vaikkakin lähes samansisältöinen. Vastineissa hanketta on käsitelty kokonaisuutena (käsittää sekä laaennuksen että vanhan kauppakeskuksen muutoksen) kuten on tehty myös valituksessa.

Valituksessa vaaditaan, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa Kauniaisten kaupungin rakennuslautakunnan päätökset rakennusluvista, koska rakennusluvut ovat myönnetty ilman päivitettyjä alueen rakennusaikaisia ja pysyviä liikenne- ja pysäköintisuunnitelmia.

Valituksen mukaan Kauniaistentieltä (ja sen eri liittymistä) puuttuu liikennesuunnitelma, joka huomioisi alueen kokonaisuudessaan laajennetun kauppakeskuksen rakentamisen jälkeen. Myös tilapäiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt rakennustöiden aikana on täysin suunnittelematta.

HHO on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa koskien kyseistä valitusta (**valituskirja 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/ hallitsevat kiinteistöt.

Kyseiset asiakirjat ja alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 14.11.2016.

Valituksenalainen päätös:

RAKL 31.08.2016 § 56

Lisätiedot:

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

RAKENNUSLUPA R40-2016

RAKENNUSPAIKKA:

Kiinteistöt:

2-252-1 ja 2-9902-100

Osoitteet:

Kauniaistentie 9, Promenaadiaukio

Rakennuslautakunta

§ 68

26.10.2016

Tontin 2-252-1 tiedot
Tontin pinta-ala: 3984m²
Rakennusoikeus: 5600(kok. Ro) / 3000(liik./tsto vähim.)kem²
Käytetty rakennusoikeus: 0 kem²

Kaava: Voimassaoleva asemakaava 8.5.2006

Poikkeamispäätös: Ely 10.12.2015 (UUDELY/7130/2015)

Poikkeamispäätöksen mukaiset rakennusoikeudet:

6600(kok Ro)/2600-2700(liik./tsto vähim.) kem², josta korttelialueelle/tontille sijoittuu 1600-1800 k-m²

Asuinrakennusoikeuden kerrosala:

3400 kem²

TOIMENPIDE:

Toimenpide: kauppakeskuksen laajennus, liiketilat + galleriakäytävä

Rakennetaan: 2415 (liiketilat) + 425 (galleria) + 56,5 (ylätason ph)= 2897 kem²
2393,5 (liiketilat) + 424 (galleria) + 50,5(ylätason ph)=
2868 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)
Galleriakäytävä lasketaan kaavanmukaisiin liiketiloihin

Liiketilan kerrosala: 2840 kem², 2818 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan) josta torialueelle sijoittuu: 1387 kem²

Tilavuus: 21000 m³
Kerrosuku: 1
Kokonaisala: 3393brm²
Paloluokka: P1
Vaativuusluokka: vaativa

HAKIJA:

Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab
Kiinteistö Oy Granin Kauppakeskus
Kauniaisten kaupunki

SELVITYKSIÄ, SUUNNITELMIA JA LAUSUNTOJA:

Rasitesopimus	24.08.2016
Sopimus koskien käyttöoikeuden luovuttamista	24.08.2016
Kiinteistöjen vaihtokirja	24.08.2016
HSY: liitoskohtalausunto	20.05.2016
Johtokartta	06.04.2016
Alustava pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto	01.06.2016
Palotekninen suunnitelma, paloselvitys	12.08.2016
VSS tarkastelu	14.06.2016
Energiaselvitys, ET luokka (C)	01.06.2016

Rakennuslautakunta

§ 68

26.10.2016

(e-luku = 230 kWh/m²xa, raja-arvo 240 kWh/m²xa, ilmanvuotoluku q₅₀= 2,0)
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 24.05.2016
Kaavoittajan lausunto 17.06.2016
Taloteknisten laitteiden melupäästöselvitys 19.08.2016

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo rakennuslupaa kauppakeskus Granin laajennuksen rakentamiselle **(pääpiirustukset liitemateriaalina)**.

Kiinteistölle 2-252-1 rakennetaan myymälä ja liiketilaa. Kyseiset tilat yhdistetään olemassa olevaan kauppakeskukseen galleriakäytävällä. Galleriakäytävä ja osa liiketiloista sijoittuvat yleiselle torialueelle. Asiasta on Elyn myönteinen poikkeamispäätös (**liitteenä**).

Liiketilojen autopaikotus on sijoitettu laajennuksen kattotasanteelle. Paikoitusalueelle ajo tapahtuu olemassa olevan, kiinteistöllä 235-2-250-2 sijaitsevan rampin kautta. Ajoyhteyden rakentamiselle haetaan erillistä lupaa.

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Myönteisen poikkeamispäätöksen mukaiset poikkeamat:

- ylitys kokonaisrakennusoikeudesta (kaavassa 5600 kem², myönnetty 6600 kem²)
- rakentaminen torialueelle (laajennus sijoittuu osin korttelialueen ulkopuolelle)
- poikkeama liiketilan vähimmäiskerrosalasta (kaavassa 3000 kem², myönnetty 2600-2700 kem², josta korttelialueelle sijoittuu 1600-1800 kem²)
- poikkeama asuinrakennusoikeudesta (kaavassa 2600 kem², myönnetty 3400 kem²)
- poikkeama kerrosluvusta
- poikkeama rakennusala tontin etelärajalla (arkadia ei edellytetä rakentaa, rakentaminen tontin rajaan asti)

Muut asemakaavasta poikkeamat:

- Kauniaistentien puoleiselle julkisivulle rakennetaan lippa, joka ylittää tontin rajan 1,5 metrillä.

Kauniaisten rakennusjärjestyksessä §:ssä 6 sanotaan mm. seuraavaa: *Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katu- tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti: kohta 2. Sisääntulokatokset, perustukset, tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat saavat ulottua tontin ulkopuolelle rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan. Asiasta on pyydettävä aina kuntatekniikan lausunto.*

Kauniaistentielle tuleva lippa on nähty tärkeäksi mm. kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa. Säältä suojattua kulkuyhteyttä kaikkiin liiketiloihin pidettiin lausunnossa tärkeänä.

Ylityksistä on saatu kaavoittajan ja kuntatekniikan puoltava lausunto ja ylityksistä on laadittu rasitesopimukset.

Kaavassa on annettu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeelliseksi korkeusasemaksi +34,25.

Kyseisissä suunnitelmissa räystäslinjan korkeusasema on +29,70. Poikkeama kaavassa esitetystä korkeusasemasta on 6,5 metriä.

Koska korkeusero on merkittävä kaavassa määrättyyn ohjeelliseen räystäskorkoon nähden, on lupakäsittelyssä katsottu, että asia tulee käsitellä poikkeamana.

Poikkeamispäätöksessä on annettu lupa poiketa rakennuksen kerrosluvusta. Liiketilat ja niiden päälle sijoittuva paikoitusalue muodostavat suhteellisen korkean julkisivun kerroslukuunsa nähden.

Vaikkei poikkeamispäätöksessä ole käsiteltykään ohjeellisesta räystäskorosta poikkeamista, voidaan se hyväksyä sillä erityisellä syyllä, että kerrosluvusta on annettu myönteinen poikkeamispäätös. Poikkeamispäätöksen mukainen toteutus johtaa väistämättä kaavan ohjeellista räystäskorkoa huomattavasti matalampaan räystäskorkeuteen.

Poikkeamista, joille ei ole saatu myönteistä poikkeamispäätöstä, on saatu kaavoittajan myönteinen lausunto (**kaavoittajan lausunto liitemateriaalina**)

Edellä esitetyn johdosta voidaan kyseisiä poikkeamia pitää vähäisinä ja rakennuslautakunnan hyväksyttävänä.

Hanke poikkeaa rakentamiselle asetetuista laista tai asetuksista seuraavasti:

Palomuurin rakentamatta jättäminen, kyseisestä asiasta on laadittu rasitesopimus rajanaapurin kanssa.

Paloteknisessä suunnitelmassa poikkeamia määräyksistä on selvitetty seuraavasti: Laajennusosa muodostuu toiminnallisesta kokonaisuudesta, jonka palo-osastokoko on noin 3170 m². Palo-osastokoko ylittää E1:n mukaisen 2400 m² ja se on kompensoitu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla sekä automaattisella paloilmoittimella.

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 (kyseinen toteutus on käsitelty luvassa R39-2016). Toteutustapa poikkeaa E1:n mukaisesta toteutustavasta ja se on perusteltu varustamalla tilat automaattisella savunpoistolla ja automaattisella paloilmoittimella.

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 paloilmoittimella.

Isossa myymälätilassa kulkureitin pituus ylittyy noin 16 metriä, poikkeama on perusteltu varustamalla tila automaattisella savunpoistolla.

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. koskien katolle sijoittuvan paikoitusalueen näkyvyyteen, ilmastointikoneen sijoittumiseen ja liikennejärjestelyjen toimivuuteen (**naapurihuomautukset liitemateriaalina**).

Rakennuslautakunta

§ 68

26.10.2016

Kaavassa ei edellytetä autokatosten rakentamista. Kattotasanteen kohdalla julkisivua on jatkettu niin, että se muodostaa yhdessä pergolan kanssa näkösuojaa pysäköintialueelle.

Ilmastointikoneiden melutasosta on laadittu selvitys, jonka perusteella esitetyn suunnitelman mukaisesti toteutettuna määräykset täyttyvät. Laitteiden äänitasot tullaan tarkistamaan ennen rakennuksen käyttöönottotarkastusta.

Naapurihuomautukset on lähetetty kaupungin yleisistä liikennealueista vastaavalle taholle tiedoksi. Liikennealueiden suunnittelusta vastaava taho on antanut asiasta lausunnon (**kuntatekniikan vastine naapurihuomautuksiin liitemateriaalina**).

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunut hankkeesta seuraavaa:

Kauniaistentien puoleisessa julkisivussa 1 kerroksessa tulee jatkaa vanhan kaupakeskuksen 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 erillisenä, 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 edellytetyt edellytykset eivät toteudu liikerakennuksen osalta.

Kaupunkikuvatoimikunta näkee että arkadia on ehdottoman tärkeä edellytys liikkeen 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:

Rakennuslautakunta

§ 68

26.10.2016

Rakennettavan rakennuksen iv-laitteiden melutaso ei saa aiheuttaa määräysten vastaista meluhaittaa naapurikiinteistöillä. Ennen käyttöönottotarkastusta tulee tehdä mittaukset, joissa äänitasojen määräystenmukaisuudesta varmistutaan.

Arkkitehdin valitsemat julkisivujen värimallit on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla ennen julkisivupintojen toteuttamista.

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.

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.

Kyseistä laajennusta ei voida ottaa käyttöön ennen kuin käyttöönottokatselmus ole-massa olevan kauppakeskuksen muutoslupa (R39-2016) on tehty (ajoyhteyden rakentaminen ym.).

Lastaustilan verkkoseinä on toteutettava riittävän avoimena, jotta savunpoisto ym. tilalta vaadittavat tekniset ominaisuudet täyttyvät.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee perustaa rasitteena naapurikiinteistöjä rasittavat, 24.8.2016 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset, oikeudet.

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 maankäyttö-yksiköstä ennen rakentamisen aloittamista.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmuksia:

- sijaintikatselmus (myös mahdollinen 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:

Rakennuslautakunta

§ 68

26.10.2016

- sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pintavesi ja hulevesisuunnitelma
- pohjatutkimus
- rakennesuunnitelmat
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
- radonpoistojärjestelmän 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.

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.

Kokouksessa esiteltiin päivitetyt suunnitelmat:

Päivitetyissä suunnitelmissa lauhtutintila on melusuojattu ulkoseinärakenteilla naapurirakennukseen päin, jolloin uloin räystäslinja on kyseisen tilan kohdalla noussut metrillä (+28,7=>+29,7). Rakennuksen katolla parkkialueen reunassa sijainnut säleikköaitaus (yläreunan korkeus +30,04) on sen sijaan poistunut suunnitelmista. Päivitetyt suunnitelmat ovat pöytäkirjan **liitteenä**.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Rakennustarkastajan selvitys Helsingin hallinto-oikeudelle tehdyn valituksen johdosta

Valittajan valitusoikeus:

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.

Valittaja hallitsee vuokrasopimuksen nojalla yhden osan kauppakeskuksesta. Kauppakeskuksessa on lisäksi useita muita liiketiloja ja vuokralaisia. Oikeuskäytännössä on katsottu, että rakennuksen yksittäisellä osakkeenomistajalla ei ole naapurin ominaisuudessa valitusoikeutta, vaan valitusoikeuden tulee perustua siihen, että lupapäätös välittömästi vaikuttaa tämän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Vastaava koskee yksittäisen tilan vuokralaista.

Todettakoon, että valittaja ei ole lupahakemuksen vireillä ollessa huomauttanut valituksessa esiin tuoduista seikoista. Voidaan perustellusti kyseenalaistaa onko yhdellä kiinteistön vuokralaisella oikeus valittaa kiinteistön omistajan hakemasta rakennuslupapäätöksestä. Se, miten kyseinen päätös vaikuttaa kiinteistön vuokralaisten toimintaan, riippuu pitkälti siitä, minä sisältöisen vuokrasopimuksen osapuolet ovat tehneet, ja siitä, onko kyseinen lupapäätös ristiriidassa kyseisen vuokrasopimuksen kanssa. Tämä on kuitenkin yksityisoikeudellisesti ratkaistava asia, eikä kuulu rakennuslupa-asian käsittelyyn. Oikeuskäytännössä on myös katsottu, ettei vuokralaisella ole valitusoikeutta (KHO 3.6.1983/2096), ei edes silloin kun päätöksestä aiheutuu vuokralaiselle huomattavia taloudellisia menetyksiä (Turun HAO 28.01.2015 15/0018/1). Viimeksi mainitussa tapauksessa hallinto-oikeus katsoi, että kysymyksessä on ravintolatoimintaan ja vuokrasopimukseen liittyvät vaikutukset, joita on pidettävä vain päätöksestä johtuvina välillisinä vaikutuksina eikä kyseinen päätös maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetulla tavalla välittömästi vaikuttanut ravintolatilat vuokranneen B Oy:n oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Se, että kauppakeskuksen laajennuksen myötä alueelle tulee lisää liikkeitä, mukaan lukien toinen päivittäistavarakauppa, ei ole rakennuslupa-asiaan liittyvä asia. Hankkeesta mahdollisesti syntyvä lisääntyvä kilpailu asiakkaista ja pysäköintipaikoista on pidettävä päätöksestä johtuvina välillisinä vaikutuksina eikä myönnetty rakennuslupa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetulla tavalla välittömästi vaikuta valittajan oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Koska valittajalla ei ole katsottava olevan asiassa valitusoikeutta, valitus on jätettävä tutkimatta.

Lausuntoa varten annetut lisäselvitykset ja liitteet:

Pääsuunnittelijan lisäselvitys
Kaavoittajan lausunto
Kuntatekniikan lausunto

Tilastokartta liikenneonnettomuuksista

Valituksessa on esitetty että rakennuslautakunnan päätös tulee kumota, koska rakennusluvat on myönnetty ilman päivitettyjä alueen rakennusaikaisia ja pysyviä liikenne- ja pysäköintisuunnitelmia.

Valituksen mukaan Kauniaistentielle (ja sen eri liittymistä) puuttuu liikennesuunnitelma, joka huomioisi alueen kokonaisuudessaan laajennetun kaupakeskuksen rakentamisen jälkeen. Myös tilapäiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt rakennustöiden aikana on täysin suunnittelematta.

Vastine valituksessa esitettyihin perusteluihin:

Yleistä:

Rakennusaikainen työmaasuunnitelma, johon liittyy myös työmaa-aikainen liikennesuunnitelma, laaditaan ennen rakennustöiden aloittamista. Rakennusvalvonta tulee vaatimaan, että kyseinen suunnitelma on laadittu ennen rakentamisen aloittamista ja että sekä kaupungin kuntatekniikka että maankäyttö on sen hyväksynyt. Työmaasuunnitelmassa tulee ottaa huomioon se, ettei rakentamisesta aiheudu kohtuutonta haittaa ympäristölle. Kyseinen menettely on suurten hankkeiden osalta yleisesti voimassa olevien käytäntöjen mukainen.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksissä (MRL 135§:n 1momentin kohdassa 4) sanotaan ainoastaan, että rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

Kiinteistön ulkopuolisen liikenne- ja pysäköintisuunnitelman puuttuminen ei, kun vielä ottaa huomioon sen, että kyseisen laajennuksen autopaikat eivät sijaitse kiinteistön ulkopuolisilla alueilla, ole peruste olla myöntämättä rakennuslupaa.

Rakennuslupaa haetaan laajennukselle, joka sijoittuu kiinteistölle 2-252-1 ja kiinteistön viereiselle yleiselle alueelle. Laajennuksen vaatimat autopaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan kyseisen laajennuksen katolla sijaitsevalle paikoitusalueelle. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä ei lähdetä tarkastelemaan alueen autopaikoitusta tai liikennejärjestelyjä laajemmin, nämä asiat tutkitaan ja ratkaistaan muissa kaupungin päätöksentekokoelmissä. Valituskirjelmässä on nostettu esille naapurihuomautus, joka koskee alueen laajempaa liikennesuunnittelua. Valituskirjelmässä siinä yhteydessä mainittu ajoramppi sijaitsee huomattavasti kauppakeskusta etäämmällä (54 m), eikä sen liikennejärjestelyt kuulu nyt käsiteltävänä olevaan rakennuslupakäsittelyyn.

Naapuri on lähettänyt rakennuslautakunnalle kirjeen valituksen johdosta, jossa se ilmoittaa, että se ei vastusta hankkeita (**kirje liitemateriaalina**).

Alueella on voimassa oleva kaava (2006) ja vuonna 2015 myönnetty poikkeamispäätös, joiden yhteydessä autopaikkojen tarve ja liikennejärjestelyt yleisellä tasolla on selvitetty (**kaavoittajan ja kuntatekniikan lausunto asiasta liitteenä**).

Rakennusluvan yhteydessä tarkastellaan ainoastaan sitä, että hanke on kaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen.

Rakennuslautakunta

§ 68

26.10.2016

Autopaikkojen kaavanmukainen toteutuminen ratkaistaan aina rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusluvan myöntämisen perusteet:

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

MRL 135 §:ssä määritellään rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella seuraavasti:

1. rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen

2. rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset; (117 d käyttöturvallisuus)

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 1 momentin kohdat 1, 2 ja 4. Viitaten edellä valitusoikeuden yhteydessä lausuttuun, MRL 135 §:n 1 momentin 6 kohta ei tule sovellettavaksi, koska valittaja ei ole asiassa katsottava olevan naapuri.

MRL §135 mom.1 kohta 1.

rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen

Kyseisessä valituksessa viitataan autopaikkojen määrään.

Kiinteistöllä on voimassaoleva asemakaava.

Asemakaavasta ei ole haettu poikkeamaa autopaikkamäärän osalta.

Asemakaavassa ratkaistaan autopaikkavaatimus kunkin kiinteistön osalta.

Kyseisellä kiinteistöllä kaavassa autopaikkojen määrä on määritelty siten,

että autopaikkoja on rakennettava 1 ap/45 (liikerakentaminen) kem². Lu-

vassa käsiteltävä rakentaminen on liikerakentamista. Liikerakentamisen

kerrosala laajennusluvassa (R40-2016) on 2868 kem², jolloin kaavanmu-

kainen autopaikkavaatimus on 64 ap. Autopaikkoja hankkeessa toteute-

taan 68, joka on neljä autopaikkaa yli sen, mitä kaava vaatii. Muutosluvas-

sa (R39-2016) kerrosala ei lisäännä, joten vaadittava autopaikkamäärä-

kään ei lisäännä.

Rakennushanke on siis voimassaolevan asemakaavan mukainen valituk-

sessä esitetyiltä osin.

Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös ja rakennusluvassa on vähäi-

siä rakennusluvassa luvitettuja kaavapoikkeamia, joista valituskirjelmässä

ei ole esitetty valitusta.

Voidaan siis katsoa, että kyseinen rakennushanke täyttää MRL 135 §:n 1 momentin kohdan 1 rakennusluvan edellytyksistä.

MRL §:n135 mom. 1 kohta 2.

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

Kyseisessä valituksessa on viitattu MRL:n pykälään 117 d, käyttöturvallisuus.

Kyseisessä pykälässä sanotaan mm. seuraavaa:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta eikä sen ulkotoista ja kulkuväylistä saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

Valituksessa on esitetty, että ajoramppi, joka johtaa liikerakennuksen katolla sijaitsevalle paikoitusalueelle on hyvin kapea, vaikea ja vaarallinen ajaa. Edelleen valituksessa on esitetty, että ajoramppiin päästäkseen autoilijat joutuvat ylittämään kevyen liikenteen väylän edessä olevan suojatien, jossa liikkuu paljon jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.

Ramppi olemassa olevan kauppakeskuksen katolle on luvitettu olemassa olevan kauppakeskuksen rakennusluvan yhteydessä, eikä ole mitään syytä olettaa, että se ei olisi turvallinen jatkossakin. Kyseinen ramppi ei liity nyt käsiteltävään laajennuslupaun, eikä muutoslupaun.—

Rakennuksen omistajalla on kuitenkin kaikissa tilanteissa velvollisuus pitää rakennus siinä kunnossa, ettei se vaaranna käyttöturvallisuutta.

Nykyisen liikerakennuksen katolla on ollut paikoitusta vuodesta 2001 lähtien. Kattotasolla toimii myös useita liiketiloja (mm. Posti vuoteen 2015 asti), joten voidaan olettaa, että liikenne rampin ja kattopysäköinnin alueella on ollut ajoittain suhteellisen vilkasta. Lisäksi ramppi on lämmitetty, joka parantaa liikenneturvallisuutta liikeyttäessä Kauniaistentien katualueeseen. Poliisin tilastojen mukaan ko. paikassa ei ole tapahtunut yhtään onnettomuutta viiden viimeisimmän vuoden aikana (**tilastokartta liikenneonnettomuuksista liitemateriaalina**).

Kyseisen lupahakemuksen yhteydessä ramppia ei ole pidetty ajoyhteytenä, joka olisi vaarantanut MRL 117 d § mukaisen käyttöturvallisuuden ja edellä esitetty tilasto vahvistaa tätä näkemystä (**pääsuunnittelijan lisäselvitys liitemateriaalina**).

Laajennuksen huoltoliikenne on järjestetty omanaan siten, että se on toisessa reunassa uutta kauppakeskusta, eikä se vaikuta millään lailla nykyisen rampin liikennöintiin. Kaikilta muilta osin vanhat huoltoyhteydet ja toiminnot nykyiseen kauppakeskukseen pysyvät entisellään.

Voidaan siis katsoa, että kyseinen rakennushanke täyttää MRL §:n 135 momentin 1 kohdan 2.

Rakennuslautakunta

§ 68

26.10.2016

MRL §135 mom. 1 kohta 4.

rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen

Rakennuspaikka rajautuu suoraan LPA-1 alueeseen (paikoitusalue), jonka lisäksi kattotasanteella olevalle paikoitusalueelle on ajoyhteys rampin kautta. Paikoitusalueelta on suora yhteys kaupungin yleiseen katuverkostoon.

Voidaan siis katsoa, että kyseinen rakennushanke täyttää MRL §:n 135 kohdan 4.

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä ei siis tarkastella liikennemääriä, vaan ne ovat suunnitteluperusteita kaava- ja liikennesuunnittelussa (**ks. kaavoittajan ja kuntatekniikan lausunto**). Valituksessa esitetyt liikennesuunnitelmia ja tilapäisiä rakennusaikaisia liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä koskevat väitteet eivät ole esteenä rakennusluvan myöntämiselle.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta että rakennusluvan edellytykset täyttyvät ja valitus on näin ollen aiheeton.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta katsoo, että valitus tulee jättää tutkimatta tai että se tulee hylätä edellä esitetyn perusteella aiheettomana.

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.

.....

Todettakoon, että tämän pykälän osalle jaettiin kokouksessa pöydälle päivitetty lausuntoehdotus, päivitetty maankäytön ja kuntatekniikan lausunnot sekä As Oy Kauniaisten Sebastos Bostad Ab:n Rakennuslautakunnalle osoittama, 24.10.2016 päivätty kannanotto (oheismateriaali), jotka oli jo aiemmin toimitettu sähköpostitse lautakunnan jäsenille.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Oheismateriaali

Lausuntopyyntö valituksen johdosta rakennuslautakunnan päätökset 31.8.2016 § 55 ja 56, kauppakeskuksen muutosta sekä laajennusta.
Valittaja: Osuuskauppa Varuboden. Määräaika 14.11.2016
Tilastokartta alueen liikenneonnettomuuksista
Pääsuunnittelijan lausunto
Pääsuunnittelijan lausunto_karttaliite

Rakennuslautakunta

§ 68

26.10.2016

Kaavoittajan lausunto
Kuntatekniikan lausunto
Kuntatekniikan lausunto_karttaliite
As Oy Kauniaisten Sebastos Bostads Ab:n kirje 24.10.2016

Rakennuslautakunta

§ 69

26.10.2016

Lausunto asemakaavan muutosluonnokseen, Ak 217, Osa korttelia 49 (Bredantie 15-17)

411/10.02.03/2014

RAKL 26.10.2016 § 69

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 09 5056 204
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten yhdyskuntalautakunta pyytää lausuntoa asemakaavan muutosluonnoksesta, joka koskee 4. kaupunginosan korttelin 49 osaa (Ak 217, Osa korttelia 49, Bredantie 15-17).

Luonnos on asetettu nähtäville 27.9.–27.10.2016 väliseksi ajaksi
(lausuntopyyntö sekä ote yhdyskuntalautakunnan pöytäkirjasta liitteenä).

Kartta kaavamuutosluonnoksesta sekä selostus liitteineen löytyvät Kauniaisten kaupungin Internet-sivuilla osoitteesta:

http://www.kauniainen.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/ajankohtaista/maankayton_kuulutukset/asemakaavoja_nahtavilla.18266.nets

Lausunto pyydetään **viimeistään 1.11.2016.**

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta puoltaa asemakaavan muutosluonnosta esitetyn mukaisesti.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Lausuntopyyntö 411/10.02.03/2014
Pöytäkirjanote YLK 13.9.2016 § 80

Rakennuslautakunta

§ 70

26.10.2016

Rakennuslupahakemus R69-2016 (1. kaupunginosan korttelin 10 tontti 14, Leantie 6 A, asuinpientalon rakentaminen sekä maalämpökaivo)

271/10.03.00/2015

RAKL 26.10.2016 § 70

Lisätiedot:

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

Hakija anoo lupaa asuinpientalon rakentamiselle sekä maalämpökaivolle. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennuslupan päätösehdotus, pääpiirustukset ym. lupaan liittyvät asiakirjat ovat esityslistan **liitemateriaalina**.

EHDOTUS:

Lupa myönnetään liitteen mukaisesta päätösehdotuksesta ilmenevin määräyksin.

.....

Kokouksessa jaettiin pöydälle 25.10.2016 saapunut naapurin huomatus (Leantie 10 A) sekä päivitetty päätösehdotus.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Päätös RAKLK 26.10.2016 § 70_Rakennuslupa R69-2016_Leantie 6 A

Oheismateriaali

Leantie 6 A_Asemapiirros
Leantie 6 A_pohjat
Leantie 6 A_leikkaukset
Leantie 6 A_julkisivut etelä_itä
Leantie 6 A_julkisivut_pohjoinen_länsi
Leantie 6 A_naapurien kuuleminen nr 1
Leantie 6 A_naapurien kuuleminen nr 2
Leantie 6 A_naapurien kuuleminen nr 3
Leantie 6 A_naapurihuomautus nro 1
Leantie 6 A_naapurihuomautus nro 2
Leantie 6 A_naapurihuomautus nro 3
Leantie 6 A_naapurihuomautus nro 4

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kauniaisten kaupungin kirjaamosta (katso yhteystiedot oikaisuvaatimusohteen alla).

Muutoksenhakukiellot ja kieltojen perusteet

Kuntalain 91 §:n (365/1995) mukaan seuraavista päätöksistä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: 64, 65, 67, 68 69

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja lakiviittaukset:

Oikaisuvaatimusohtje

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi kuntalain 89 §:n 1 mom. (365/1995) mukaan tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Pykälät:

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Työsopimussuhteeseen ottamisesta tai päättämisestä voidaan kuitenkin tehdä oikaisuvaatimus vain jos perusteina ovat, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Rakennuslautakunta	Sähköposti:	kirjaamo@kauniainen.fi
Kauniaisten kaupunki	Puh.	09 50561
Kirjaamo	Faksi:	09 5056 535
Kauniaistentie 10	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–15.45
PL 52, 02701 KAUNIAINEN		

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava 1) päätös, johon haetaan oikaisua, 2) se, millaista oikaisua vaaditaan ja 3) millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimuspäätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitusosoitus

Alla mainittuihin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen. Valitusperusteena ei voida käyttää sitä, että päätös on yksityisoikeudellisten säännösten vastainen. Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Muun lain nojalla tehdyn oikaisuvaatimuksen tai valituksen osalta muutoksenhakuoikeus määräytyy sen lain mukaan.

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle valitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Tuomioistuimet-talo	Puh.	029 56 42000
Kirjaamo	Faksi:	029 56 42079
Radanrakentajantie 5	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00520 HELSINKI		

Kunnallisvalitus, pykälät: Valitusaika 30 päivää

Hallintovalitus, pykälät: 66, 70 Valitusaika 30 päivää
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Valitusaika alkaa päätöksen antamispäivästä lukien **1.11.2016**

Muu valitusviranomainen (katso erillinen muutoksenhakuohje)

pykälät: Valitusaika päivää

Kunnallisvalitusaika ja sen alkaminen

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava valitusviranomaisen kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Kunnallisvalituksen sisältö ja muoto

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- sähköpostiosoite, jos valitusviranomaisen päätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta ja postiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun (1.1.2016: 250 euroa).