

Rakennuslupahakemus tilapäiselle käyttötarkoituksen muutokselle, R58-2014 (4. kaupunginosan korttelin 49 tontti 11, Palokunnantie 9, osittainen ja tilapäinen käyttötarkoituksen muutos viideksi vuodeksi)

713/10.03.00/2014

RAKL § 46

RAKENNUSLUPA R58-2014

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 4
Kortteli: 49
Tontti: 11
Osoite: Palokunnantie 9
Kaava: Y, Ak 42, 24.02.1966

HAKIJA:

Kiinteistön omistaja

TOIMENPIDE:

Rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan siten, että yksi huonetila rakennuksesta otetaan ryhmäperhepäiväkotikäyttöön tilapäisesti. Lupaa haetaan 5 vuoden tilapäiskäytölle.

Sitä, että lupaa haetaan viiden vuoden tilapäiselle käytölle, on perusteltu sillä että alueella on kaavoitus vireillä.

Huoneala: n.56 m²
Henkilömäärä: 8 lasta
hoitohenkilökuntaa 2

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan siten, että yksi huonetila rakennuksesta otetaan ryhmäperhepäiväkotikäyttöön tilapäisesti. Hakija anoo rakennuslupaa rakennuksen osittaiselle käyttötarkoituksen muutoksella viideksi vuodeksi. Lisäksi hakija hakee lupaa aitojen rakentamiselle.

Saatujen selvitysten ja paikallakäynnin perusteella tehtyjen havaintojen pohjalta rakennus voidaan tulkita olevan lähempänä paloluokkaa P3 kuin paloluokkaa P2. Kyseisiin ryhmäperhepäiväkotitiloihin tulee sijoittumaan 8 lasta ja 2 henkilökuntaan kuuluvaa aikuista.

Aidat on esitetty tontin pohjapiirustuksessa.

Aidoista ei ole esitetty tarkempia suunnitelmia eikä ne ole olleet kaupunkikuvatoimikunnan lausuttavana. Jos aita rakennetaan tonttien väliselle rajalle, tulisi naapurilta saada myös suostumus rakentamiselle.

Tila, joka otetaan ryhmäperhepäiväkotikäyttöön, on aikaisemmin toiminut VPK:n pienenä salina.

Kaava mahdollistaa päiväkotikäytön.

Päiväkotitoiminnalla on sama käyttötaluokitus kun tilan aiemmalla käytöllä, joten muutos ei vaikuta rakennuksen palo-osastointiin (ks. palotarkastajan lausunto).

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa oleva keittiö, aula ja wc-tilat tulevat palvelemaan ryhmäperhepäiväkotitoimintaa ja näissä tiloissa tehdään terveystarkastajan vaatimat toimenpiteet.

Muutoksesta on pelastusviranomaisen sähköpostilausunto, jossa paloviranomainen ei näe muutokselle estettä. Lausunnossa on edellytetty tiettyjä toimenpiteitä muutoksen johdosta. **(sp. lausunto liitemateriaalina)**

Naapureita on kuultu hakijan toimesta. Allekirjoitetut naapurinkuulemislomakkeet toimitetaan rakennusvalvontaan ennen luvan päättämistä.

LAUSUNNOT JA SELVITYKSET:

Palotarkastajan lausunto sp lausunto	21.7.2014
Espoon seudun ympäristöterveys, tarkastuskertomus	26.5.2014
Varhaiskasvatuspäällikön alustava lausunto	10.06.2014

Kaavoittaja on lausunut hankkeesta seuraavaa: Alueella on vireillä asemakaavan muutos, jolla tarkastellaan mm. alueen käyttötarkoitusta, rakennusoikeutta ja kerroksisuutta sekä suojeluarvoja. Nyt haettu toiminta ei kohtaa tällä hetkellä kaavamuutokselle asetettujen tavoitteiden kanssa, jolloin kaavan tultua lainvoimaiseksi mahdollisuudet toiminnan jatkumiselle tulisi tarkastella uudelleen.

EHDOTUS:

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

Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestyksessä aitojen rakentaminen on tietyin edellytyksin vapautettu luvan hakemisesta. Kyseisessä luvassa ei aidoille myönnetä lupaa, koska suunnitelmat ovat puutteelliset näiltä osin.

Espoon seudun terveystarkastajan lausunnossa (26.5.2014) esitetyt toimenpiteet tulee ottaa huomioon toteutuksessa.

Päivitetyt suunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen tilan käyttöönottoa.

Ennen tilojen käyttöönottoa terveystarkastajalle tulee esittää selvitys huoneilman laadusta, tämän jälkeen terveystarkastajalta on saatava puoltava lausunto tilojen käytöstä ryhmäperhepäiväkotitoimintaan.

MRL:n §176 mukainen tilapäisen rakennusluvan yhteydessä voidaan poiketa rakentamista koskevista rajoituksista, tilapäinen rakennuslupa antaa viranomaiselle enemmän harkintavaltaa.

Tilapäiselle luvalla ei voida myöntää jatkoaikaa, vaan viiden vuoden kuluttua toiminta on joko palautettava lupaa edeltävään tilanteeseen tai toiminnalle on haettava pysyvää käyttötarkoituksen muutoslupaa.

Koska käyttötarkoituksen muutosta haetaan tilapäiselle käytölle, ei kuntoarvion tekemiselle nähdä tarvetta. Tämän edellytyksenä on kuitenkin se, että huoneilman laadussa ei ole ongelmia.

Alueella on syksyllä 2009 toteutettu pohjaveden tarkkailua silloisen Uudenmaan ympäristökeskuksen (nykyisin Uudenmaan Ely-keskus) päätöksen mukaisesti. URS Nordic Ab raportti tarkkailutuloksista on toimitettu mm. Uudenmaan ympäristökeskukselle joulukuussa 2009. Raportissa todetaan että pohjavedessä todetut hiilivetypitoisuudet eivät aiheuta haittaa ihmisille tai eliöstöille kohteella tai kohteen ulkopuolella. Hakijan tulee kuitenkin vielä toimittaa rakennusvalvonnalle ennen rakennuksen käyttöönottokatselmusta kopio Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnosta koskien em. raporttia.

Muutoksen yhteydessä on tarkastettava, että oleskelutilojen ja kulkuväylien kohdalla on F2 mukaiset lumiesteet. Jos niitä ei ole, ne tulee asentaa.

Rakennuksen tulee olla ryhmäperhepäiväkodin tilojen osalta esteetön tai helposti muunnettavissa esteettömiksi.

Ennen käyttöönottokatselmusta on leikkiapiha aidattava asianmukaisesti. Mikäli toteutettava aita edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen myöntämän luvan, tulee lupa olla ennen käyttöönottokatselmusta hyväksytty.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmukset:

- käyttöönottokatselmus
- loppukatselmus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön aloittamista.

Aloituskokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Palotarkastajan edellyttämät lisäykset ja puutteet tulee huomioida toteutuksessa:

Ryhmäperhepäiväkotitilat on varustettava sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla.

Ryhmäperhepäiväkotitilan lepohuoneesta on oltava varatie.

Tilat on varustettava alkusammutuskalustolla.

Tiloista on oltava mahdollisuus savunpoistoon.

Poistumisreitit tulee opastaa poistumisreitivalaistuksella.

Ryhmäperhepäiväkotitoiminnasta on laadittava pelastussuunnitelma.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

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

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

- jätteidenkäsittelysuunnitelma
- piha- ja istutussuunnitelma
- pelastussuunnitelma
- kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat

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

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

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.

Toiminnanharjoittajan on tehtävä viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista terveydensuojelulain (TSL) 13§:n mukainen ilmoitus toiminnan aloittamisesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa



Eeva Hyvärinen
Kauniaisissa 27.8.2014

Kunta

KAUNIAISTEN KAUPUNKI

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Rakennuslautakunta

Kokouspäivämäärä

21.8.2014

Pykälät

§ 39 - 46

MUUTOKSENHAKUKIELLOT

Kieltojen perusteet	<p>Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 91 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua ja täytäntöönpanoa</p> <p>Pykälät § 39 - 41</p> <hr/> <p>Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 89 §:n 1 mom mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Työsopimussuhteeseen ottamista tai päättämistä koskevasta päätöksestä voidaan kuitenkin tehdä oikaisuvaatimus vain jos valitusperusteina ovat, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.</p> <p>Pykälät</p> <hr/> <p>Hallintolainkäyttölain tai muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.</p> <p>Pykälät ja valituskieltojen perusteet</p>
----------------------------	---

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimus-viranomaisen ja -aika	<p>Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite:</p> <p style="text-align: center;">Kauniaisten rakennuslautakunta Kauniaistentie 10 02700 KAUNIAINEN</p> <p>Pykälät</p> <hr/> <p>Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.</p>
Oikaisuvaatimuksen sisältö	<p>Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.</p>

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomaisen ja valitusaika	Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Kuntalain nojalla oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös asianosainen sekä kunnan jäsen. Muun lain nojalla tehdyn oikaisuvaatimuksen osalta muutoksenhakuoikeus määräytyy sen lain mukaan.
	Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite Helsingin hallinto-oikeus aukioloaika 8.00-16.15 Radanrakentajantie 5 00520 HELSINKI puh. 029 56 42000 faksi: 029 56 42079 sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
	Kunnallisvalitus Valitusaika 30 päivää Hallintovalitus, pykälät Valitusaika § 42 - 46 30 päivää
	Valitusaika alkaa päätöksen antamispäivästä lukien 26.8.2014
	Muu valitusviranomainen, osoite ja postiosoite Valitusaika päivää Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista
Valituskirja	Valituskirjassa on ilmoitettava - valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite - päätös johon haetaan muutosta - miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi - muutosvaatimuksen perusteet. Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.
Valitusasiakirjojen toimittaminen	Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaisille ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä. Pykälät - Valitusasiakirjat voi toimittaa myös: nimi, osoite ja postiosoite Kauniaisten kaupungintalo Kirjaamo Kauniaistentie 10 02700 KAUNIAINEN fax: (09) 5056 535 e-mail: kirjaamo@kauniainen.fi Valitusasiakirjat on toimitettava ¹⁾ : nimi, osoite ja postiosoite 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 sosiaaliasioiden, julkisoikeudellista palvelussuhdetta tai vaaleja koskeissa asioissa eikä verotusta, kunnallisverosta vapauttamista, valtion avustusta tai julkisia maksuja koskeissa asioissa. Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.

1) Jos toimitettava muulle kuin valitusviranomaiselle