

Rakennuspaikka

235-1-200-1
Pinta-ala 50593.0

Gresantie 1-5
02700 KAUNIAINEN

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	YS3
Kaavanmukainen rakennusoikeus	10600.0 k-m ²
Lisärakennusoikeus	0.0 k-m ²

Kerrosalat:
Rakennettu 1963.0 k-m²
Vertailu 0.0 k-m²
(US250
mm)
Vireillä 19.0 k-m²

Hakija

Rakennuspaikan haltija

Toimenpide

Käyttötarkoituksen muutos

Villa Bensowin käyttötarkoituksen muutosta haetaan asuintilojen muuttamiseksi toimistotiloiksi.

Rakennus peruskorjataan ja siinä tehdään ennallistavia toimenpiteitä.

Lisäksi haetaan lupaa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta, väistötilatarpeen välttämiseksi.

Rakennus on kaksikerroksinen puurakennus.

Valmisteilla olevassa asemakaavassa on rakennukselle annettu suojelumääräys sr-1.

Kunnostuksen myötä Villa Bensow on tarkoitus saattaa teknisesti ja toiminnallisesti sellaiseen asuun, että se voi toimia säätiön päärakennuksena.

Kunnostuksen yhteydessä jäsennetään rakennuksen sisätiloja siten, että sen yläkertaan voidaan sijoittaa toimistotiloja ja alakertaan monikäyttöistä ryhmätyöskentelytilaa tupakeittiöineen.

Rakennuksessa nykyisellään olevat riskialttiit rakenteet puretaan ja rakennuksen vaippa palautetaan kokonaisuudessaan hengittäväksi. Rakennuksen nykyinen ilmanvaihtojärjestelmä puretaan ja uusi toteutetaan painovoimaisena koneellisesti avustettuna.

Rakennuksen ulkoasua eheytetään myöhemmin tehtyjen laajennusten osalta,

jotta näyttävä huvila saatettaisiin julkisivuiltaan rakennustaiteellisesti eheämmäksi. Rakennuksen ulkoseinäpinnat ja ikkunat kunnostetaan ja maalataan. Alkuperäinen väri (keltainen vuoden 1908 piirustuksissa) etsitään maalikerrosten alta. Kattopintaa nostetaan 50mm alustatilan tuulettamiseksi. Katto uusitaan peltikattona ja maalataan.
Uusi pergola rakennetaan entiselle paikalleen. Muurin yläpintaan kiinnitetään aita turvallisuuden parantamiseksi.
Lämpö tuotetaan maalämmöllä, mitä varten rakennetaan kaksi uutta lämpökaivoa.

Pääsuunnittelun osalta poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaavoittaja	09.03.2021	Puoltava
Museo	07.04.2021	Puoltava
Pelastuslaitos	04.05.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Korjausrakentamisen energiaselvitys
Leikkauspiirustus B
Naapurin kuuleminen
Pohjapiirustus: Katto
Julkisivupiirustukset
Leikkauspiirustus A
Ullakko
2. krs
1. krs
Kellari
Aitapiirustus, graniittiportaiden kaiteet
Huvimaja ja pergola
Aitapiirustus, pihan aidat ja avokaide
Puustokatselmus
Palotekninen suunnitelma
Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Suunnittelija on selvityksessään esittänyt, että kaiteet eivät täysin täytä käyttöturvallisuusmääräyksiä. Kyseiselle poikkeamalle käyttöturvallisuudesta ei anneta hyväksyntää kyseisellä päätöksellä. Suunnitelmia tulee muuttaa näiltä osin ja pääsuunnittelijan tulee kuitata asia ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ensimmäisessä kerroksessa alitetaan kulkukorkeus 2100mm portaan lepotason alla. Korkeus on 1941mm, mitä ei voida rakenteellisista syistä korottaa. Rakennus ei ole esteetön. Piha-alue rakennuksen vierustalla on suhteellisen kapea luiskan rakentamista varten. Se ei kaupunkikuvassa olisi onnistunut.

Hissin rakentaminen rakennuksen sisälle kahden kerroksen välille suojeltavassa rakennuksessa ei olisi suojeluarvon mukaista.

Koska rakennus on vanha ja vanhat rakenteet rajaavat toteutusta kyseinen poikkeama on hyväksyttävissä.

Kyseinen poikkeama on vähäinen (MRL 175§) ja rakennustarkastajan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

Naapureita on kuultu viranomaisen toimesta.
Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeelle.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan todennut seuraavaa:
Suunnitelmia pidettiin ansiokkaina.

Katon korotusta pidettiin haastavana suunnittelutehtävänä. Laadukkaan lopputuloksen aikaansaamiseksi tulee detaljisuunnitteluun kiinnittää erityistä huomiota.

Julkisivudetaljitsuunnitelmat tulee esittää kaupunkikuvatoimikunnalle ennen niiden toteuttamista.

Myös värivalinta tulee esittää kaupunkikuvatoimikunnalle hyvissä ajoin ennen toteutusta.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on puoltanut hanketta, mutta lausunut väryksestä seuraavaa:

Villa Bensowin alkuperäisvärytystä on tutkittu, mutta ilmeisesti varsinaista väritutkimusta ei ole tehty.

Rakennuspiirustusten mukaan huvila oli alun perin esitetty värykseltään keltaisena. Julkisivuvärytyksen valinnan olisi hyvä perustua väritutkimuksen tulokseen.

Kaavoittaja ei näe lausunnossaan estettä luvan myöntämiselle.

Paloteknisessä selvityksessä arvioidaan rakennuksen paloteknistä toimivuutta ja määräystenmukaisuutta seuraavasti:

848/2017 paloturvallisuusasetuksen soveltamisalan mukaisesti, asetus ei koske korjausrakentamista vaan paloturvallisuuden osalta olemassa olevan turvallisuustason säilyttäminen ja mahdollisten olennaisten henkilöturvallisuuspuutteiden korjaaminen on riittävä toimenpide.

Rakennus esitetyillä muutostöillä täyttää olennaiset paloturvallisuusvaatimuksen nykyisen paloturvallisuusasetuksen mukaisesti, seuraavin poikkeamin:

- rakennuksen palo-osastokoko on 400 m² sijaan noin 495 m²
 - rakennuksen ulko-ovet on toteutettu rakennusajankohdan leveyksien mukaisina.
- Poikkeamat on perusteltu korjausrakentamisen soveltamisohjeiden mukaisilla määrityksillä.

Rakennukseen toteutetaan lisäksi sisäpintojen kipsilevyverhouksia ja automaattinen paloilmoitin, joka on liitetty hätäkeskukseen.

Länsi Uudenmaan pelastuslaitos on lausunnossaan puoltanut suunnitelmia.

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Luku 1 §1 Soveltamisala sanotaan seuraavaa:

Asetusta sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen sekä rakennuksen

laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Asetusta sovelletaan myös rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, jos rakennus tai sen osa muuttuu korjaus- ja muutostyön seurauksena paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi ja rakennuksen paloturvallisuuden parantaminen on sen vuoksi perusteltua korjaus- ja muutostyön laatu ja henkilöturvallisuuden vaarantumisen estäminen huomioon ottaen.

Edellä esitetty asetuksen pykälä huomioiden esitetyt poikkeamat kyseisestä asetuksesta on hyväksyttävissä, kun vielä ottaa huomioon, että rakennuksessa tehdään paloteknisiä parannuksia.

Kaavassa autopaikoista on seuraavan määräys:

Autonsäilytyspaikkoja on rakennettava vähintään yksi kutakin asuntoa kohti, sekä pysäköintipaikkoja yksi kutakin kerrosalan 200 m² kohti.

Kyseisessä rakennuksessa on 483 m² kerrosalaa joten autopaikkavaatimus on 3 autopaikkaa.

Kyseisen rakennuksen välittömään läheisyyteen on suunniteltu yhteensä 6 autopaikkaa.

Päätös

Lupa myönnettiin

Rakennustarkastaja päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja aloitusoikeuden sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat esitetyin ehdoin.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Kosteudenhallintaselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Rakennesuunnitelmat
Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnitelmat
Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiston suunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Työmaasuunnitelma
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä pyydettyä yllä olevat suunnitelmansa rakennusvalvonnalle ennen aloituskokousta ja huolehdittava siitä, että kaikista esitetyistä suunnitelmista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta, viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista on varmistettava että suunnitelmat on päivitetty toteutuksen mukaisiksi

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous
Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin
Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Hakijan on asetettava 42€/brm² x 578 brm² = 24 276 euron suuruinen vakuus aloittamisoikeutta vastaan. Vakuus on toimitettava ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Kaiteet tulee toteuttaa kaikilta osin määräystenmukaisiksi. Pääsuunnittelijan tulee esittää selvitys asiasta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Julkisivudetaljitsuunnitelmat tulee esittää kaupunkikuvatoimikunnalle ennen niiden toteuttamista.

Myös värivalinta tulee esittää kaupunkikuvatoimikunnalle ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseolle hyvissä ajoin ennen toteutusta.

Koska kiinteistön alueella on hulevesiviemäriverkosto, tulee siihen liittyä, ellei kunta ole antanut vapautusta liittymisestä. Ennen hulevesisuunnitelmien toteuttamista tulee saada vapautuspäätös hulevesiviemäriverkoston liittymisestä.

Paloteknisten laitteiden erityissuunnitelmat tulee esitellä pelastusviranomaiselle ennen asennustyön aloittamista.

Hankkeessa tulee tehdä erityinen palotarkastus pelastusviranomaisen toimesta ennen käyttöönottotarkastusta.

Ilmanvaihdon toimivuus tulee varmistaa huolellisesti ennen käyttöönottoa. Ennen käyttöönottoa on laadittava suunnitelma miten varmistetaan käytönaikainen ilmanvaihdon toimivuus.

HK Museoviraston lausunnot tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Aloituskokouksessa määritellään tarkemmin tarvittavat viranomaiskatselmuksset.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön / rakennustyön valmistelevien töiden 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.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä kosteudenhallintaselvitys ja -suunnitelma.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoodinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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 esim.

Rakennusteollisuuden laatimaa lomakemallia. 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.

Loppukatselmus edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n mukaista ilmoitusta.

Päätöksen tekijä

Sirkka Lamberg
johtava rakennustarkastaja

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Lisätietoja tästä päätöksestä antaa johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, sirkka.lamberg@kauniainen.fi.