

Tunnus	43-1002-22-A LP-091-2021-02392
Hakija	Markoski Oy
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-9902-0006 Annikanlaituri
Pinta-ala	630 m ²
Kaava	Asemakaava 12234
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	110 m ²
Alueen käyttö	Katuaukio, jolla jalankulku, pyöräily ja huoltoajo on sallittu. Kahvilarakennuksen rakennusala. Katto on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattona. (kah) Rakennukset tulee perustaa siten, että rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta.
Pääsuunnittelija	Hytönen Pekka Eero Pellervo arkkitehti arkkitehti Pekka Hytönen

Rakennustoimenpide	Kahvilarakennus (0330) ja aloittamisoikeus HEL 2022-004225 Rakennetaan yksikerroksinen kahvilarakennus rantaraitin katuaukiolle. Rakennus on puurunkoinen corten-verhoiltu paviljonki, jonka katto on hulevesiä pidättävä viherkatto. Lasitetuissa terassikatoksissa on peltikate. Annikanlaituri on valmis ja viimeistelty katuaukio, jonka pintarakenteena on luonnonkivilaatoitus. Aukiolla on muutama metallikehikoin suojattu puu ja katuvalaisimia, joista kaksi siirretään rakennuksen tieltä toiseen paikkaan. Rannassa on luonnonkivipäälysteiset reunamuurit betonista ja reunamuurien päällä teräskaiteet. Huoltoliikenne kahvilalle hoidetaan asemakaavan mukaisesti huoltoajon mahdollistavan rantaraitin mukaisesti. Asemakaavan määräämät pysäköintipaikat edellyttävät erillistä sopimusta kaupungin alueidenkäytön kanssa. Hankkeelle haetaan aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Eriyisselvitykset - Valokuvat rakennuspaikasta 5 kpl - Perustamistapalausunto ja leikkaus - Haitta-aineselvitys - Sijaintilausunto
---------------------------	--

- Vesi- ja viemäriiltilausunto ja -kartta
- Energiaselvitys ja -todistus (B-luokka, E-luku 111), ilmanvuotoluku (4.0)
- Lämpöhäviöiden tasauslaskelma
- Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan
- Alueleikkaukset

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselostus
- Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä
- Lyhytaikainen vuokrasopimus
- Valtakirja
- Naapurien kuuleminen, huomautus 91-43-282-1
- Vastine naapurin huomautukseen
- Kaavoituksen puoltava kannanotto
- Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun puoltava kannanotto
- Lausunto vuokrasopimuksen mukaisuudesta
- Aloittamisoikeushakemus liitteineen

Lisäselvitys

Rakennusalueen raja sijoittuu rannan tuki- ja suojamuurin ulkoreunalle sisällyttäen säilytettävän muurin ja sen korjaukseen varatun huoltoalueen rakennusalaan, jolloin osoitettu rakennusoikeus ei mahdu rakennusalan sisälle ja rakennusoikeutta ei voi käyttää sellaisenaan ylittämättä annettua rakennusalueen rajaa.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritontin (91-43-282-1) haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset.

Naapuri on huomauttanut rakennuksen julkisivumateriaalista ja värityksestä sekä rakennuksen laajuudesta, sijoittumisesta rakennusalueelle ja korkeudesta, vedoten asemakaavaan sekä rakennusjärjestyksessä mahdollistettuihin rakennusalan ylityksiin. Lisäksi naapuri on ottanut kantaa kahvila-alueen vuokrasopimukseen, rakennuksen jätehuoltoon ja huoltoajoon, sisäänkäynteihin ja vuokra-alueella tapahtuvaan vuokrasopimuksen mukaiseen toimintaan.

Hakijan edustaja toteaa vastineessaan, että asemakaavassa otetaan kantaa ainoastaan kahvilarakennuksen rakennusalaan ja vesikattoon, jolle tulee sijoittaa hulevesiä pidättävä viherkatto.

Suunnitelmia on kuulemisen jälkeen muokattu pihajärjestelyn osalta. Lisäksi julkisivumateriaalia on täsmennetty ja julkisivuja on pienempien seikkojen osalta hiottu rakennusvalvonnan ohjauksessa.

Lisäksi hakijan edustaja toteaa vastineessaan, että rakennus vastaa asemakaavassa asetettuja tavoitteita ja noudattelee asemakaavan viitesuunnitelmaa, jolla ei ole samanlaista sitovuutta kuin asemakaavamääräyksillä. Huoltoliikenne on asemakaavassa mahdollistettu rantaraittia pitkin (pp/h) ja jätetilat on sijoitettu kahvilarakennukseen sisälle.

Rakennusalan ylityksistä hakija toteaa, että rakennusjärjestys sallii

ylityksiä kevyillä rakenteilla 1.2 metriin asti ja toisaalta rakennusalueen raja on asemakaavassa osoitettu rantamuurin päälle, jota ei voi purkaa eikä siihen voi rakentaa kiinni, joten rakennusta on siirretty rakennusalueen rajan ylitse sen verran, mikä on muurin ja siitä irti rakentamiseen vaadittava määrä.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavassa merkitty rakennusalueen raja.

Vuokra-alueen sisäisen rakennusalan rajan ylitys siten, että rakennuksen luoteinen lasiterassi ja katos ylittävät noin 0.35 metrillä rakennusjärjestyksen salliman 1.2 metrin tontin (vuokra-alueen) sisäisen rakennusalueen rajan ylittämisen.

Hakija perustelee rakennusalueen rajan ylitystä sillä, että laiturireunamuureineen on rakennettu valmiiksi, jolloin rakennus on sijoitettava vähintään noin 0.5 metrin etäisyydelle muurista ja tällöin sekä rakennus että liittyvät lasitetut terassit siirtyvät saman verran, jotta annettu rakennusoikeus voidaan käyttää.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuja, eikä niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille.

Rakennusoikeus 110 m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus liikerakennusten kerrosalaa	Käytetty	Uusi 108	Purku	Yhteensä 108
Autopaikat	Vähintään	2			
	Enintään	2			
	Rakennetut	2			
	Kiinteistön ulkopuoliset	2			
	Yhteensä	2			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 108 m²
Tilavuus 372 m³
Paloluokka P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	20.05.2021
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	17.01.2022
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	09.03.2022
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	12.01.2022
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Lausunto pvm	19.01.2022
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Lausunto pvm	10.03.2022
Lausunnon tulos	puollettu
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji	Pankkitalletus
Vakuus	23560 euroa
Vakuuden perusteet	Rakennuksen perustukset ja runkotyöt, rakennuspaikan ennallistaminen
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu. Naapurin huomautus on huomioitu.

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- Detaljisuunnitelmat
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- valaistussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista. Asemakaavan mukaiset kaksi autopaikkaa on sovittava kaupungin alueidenkäytön kanssa ja sopimus on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan ja turvataan rantareitin kevyenliikenteen kulku.

Katukiveyksen purkamisen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten materiaalien hyväksi käyttämisestä.

Työmaalla ja rakentamisessa on noudatettava rakennusvalvonnan hyväksymiä ohjetta:

- Työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje

Uudisrakentamisen yhteydessä on noudatettava pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportissa esitetyjä toimenpiteitä.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen työn toteuttamista on pidettävä mallitarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen detaljointia (detalji- ja värisuunnitelmat eli puupintojen käsittely, cortenjulkisivun ja ovien sekä lasitusten liitokset ja asennustapa sekä värisuunnitelmat) ja joihin on kutsuttava paikalle

pääsuunnittelijan ja hakijan edustajien lisäksi rakennusvalvontapalvelujen edustaja. Mallitarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennusjärjestys 7 §

Asemakaavassa merkitty rakennusalueen raja.

Vuokra-alueen sisäisen rakennusalan rajan ylitys siten, että rakennuksen luoteinen lasiterassi ja katos ylittävät noin 0.35 metrillä rakennusjärjestyksen salliman 1.2 metrin tontin (vuokra-alueen) sisäisen rakennusalueen rajan ylittämisen.

Hakija perustelee rakennusalueen rajan ylitystä sillä, että rakennusalueen raja on reunamuurin meren puoleisessa reunassa ja laiturin reunamuureineen on rakennettu valmiiksi, jolloin rakennus on sijoitettava vähintään noin 0.5 metrin etäisyydelle muurista ja tällöin sekä rakennus että liittyvät lasitetut terassit siirtyvät saman verran, jotta annettu rakennusoikeus voidaan käyttää.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä eikä siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j ja l §:t, 121 a §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 144 §, 149 a §, 150 a §, 156 § ja 175 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Anne Vähätalo
arkkitehti