

27.02.2020

1

Tunnus	45-0337-20-A LP-091-2019-08211
Hakija	Kiinteistöt Hamad Oy
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-405-0004-0229 Viilarintie 1
Pinta-ala	552969 m ²
Kaava	12400
Lainvoimaisuus	2017
Alueen käyttö	mea: Rautatiealueen osa, jolle saa rakentaa metroaseman ohjeelliselle rakennusalueelle.
Pääsuunnittelija	Lindqvist Terho Eljas rakennusarkkitehti Arkkited Oy

Rakennustoimenpide Tilapäisen katsastusaseman (käyttötarkoitusluokka 0310) rakentaminen vajaaksi viideksi vuodeksi.

HEL 2020-001790

Kaupungin vuokraamalle määräalalle rakennetaan tilapäinen katsastusasema konttimaisista esivalmistetuista elementeistä, joiden julkisivuilla on pääosin harmaa profiilipelti. Alue on vuokrattu 30.9.2024 saakka.

Katsastusasema on laajuudeltaan 390 m² liikerakennusten kerrosalaa.

Rakennuksella on oma talotekninen järjestelmä eikä sitä liitetä kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Hulevedet johdetaan sijoitusluvan mukaisesti vähäisesti viivytäten kaupungin avo-ojaan. Vuokra-alue pinnoitetaan kivituhkalla käytännössä lähes kokonaan. Ainoastaan katuliittymän osuus asfaltoidaan.

Hankkeen toteutuksen mahdollisesta vaiheistuksesta ja katuliittymän toteutuksesta on annettu erillinen lupamääräys.

Erityisselvitykset:

- piha- ja hulevesisuunnitelma (alustava)
- pihapiirustus (mahdollinen vaihe 1)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- maanvuokrasopimus 2 kpl

- valtakirja
- naapureiden kuuleminen 3 kpl
- hankeselostus
- kaavoituksen kannanotto (puollettu)
- tonttiosaston lausunto
- vapautus liittymisestä hulevesiviemäriin
- hulevesien sijoitussopimus avo-ojaan 2 kpl

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut poikkeamisen johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Alue on asemakaavassa rautatiealuetta (mea) eikä alueella ole rakennusoikeutta kyseiselle rakennukselle.

Rakennusoikeus Ohjeellinen rakennusala metroasemalle (mea)

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Liikerakennus		390		390
Autopaikat	Yhteensä	17			
	Rakennetaan	17			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	390 m ²
Tilavuus	1910 m ²
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 31.10.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 16.01.2020
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	19.12.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	07.02.2020
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	30.12.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Alueidenkäyttö (Sijoitussopimustiimi)
Lausunto pvm	13.11.2019
Lausunnon tulos	puollettu
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää tilapäisen luvan myöntämisen edellytykset.
	Poikkeaminen asemakaavasta on perusteltu, koska rakennushanke on tilapäinen.
	Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- aitapiirustus

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.

Rakennus saa olla paikoillaan kauintaan 30.9.2024 saakka, mihin mennessä rakennus on oltava purettu ja rakennuspaikka maisemoitu rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Viimeistään aloituskokouksessa on myös esitettävä hankkeen toteutuksen mahdollinen vaiheistussuunnitelma sekä katutyöluva uuden liittymän rakentamiseksi.

Vaiheistussuunnitelman yhteydessä on esitettävä tarkennetut piha- ja hulevesijärjestelyt.

Vuokra-alueen kadunpuoleiselle rajalle, alueen sisäpuolelle on asennettava legi-tyyppinen metallinen aita (korkeus 1200-1500 mm). Aitapiirustus on oltava toimitettuna viimeistään aloituskokoukseen mennessä. Aita on oltava toteutettuna ennen kuin mahdollinen ensimmäinen toteutusvaihe hyväksytään otettavaksi käyttöön. Koko vuokra-alue tulee olla rajattu aloituskokouksen yhteydessä. Vuokra-alueen ulkopuolisia alueita ei saa käyttää mihinkään työmaajärjestelyihin, kuten varastointiin tms. Kaikista aluetta rajaavista aidoista on tilattava erillinen sijaintikatselmus.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakennusvalvontapalvelulta on tilattava erillinen katselmus (osittainen loppukatselmus), kun rakennus hyväksytään otettavaksi käyttöön ja toinen erillinen katselmus (lopullinen

loppukatselmus), kun tilapäisyyden määräaika on päättynyt ja rakennus on purettu ja rakennuspaikka on maisemoitu rakennusvalvontapalveluiden hyväksymällä tavalla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 §, 173 § ja 176 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Anne Vähätalo arkkitehti