
Tunnus	40-2409-18-A LP-091-2018-01743
Hakija	Den Finland Oy
Rakennuspaikka	Suutarila, 091-040-0149-0011 Lampputie 12
Pinta-ala	9957 m ²
Kaava	11460
Lainvoimaisuus	2007
Sallittu kerrosala	7468 m ²
Alueen käyttö	Teollisuusrakennusten korttelialue TY
Pääsuunnittelija	RÄTY JUSSI MIKA PAAVALI arkkitehti Arkkitehtuuri-toimisto Rätty Oy

Rakennustoimenpide	<p>Kolmen varastohallin ja lämpökaivon rakentaminen sekä aloittamisoikeuden myöntäminen</p> <p>HEL 2018-010021</p> <p>Rakennetaan 3 rakennusta (A, B ja C), jotka ovat pääkäyttötarkoitukseltaan varastorakennuksia. Osaan rakennuksista tulee toimitiloja. Rakennus B on kokonaan yksikerroksinen. Rakennukset A ja C ovat pieneltä osaltaan kaksikerroksisia. Tontille rakennetaan myös lämpökaivo.</p> <p>Hankkeen tarvitsema S1 luokan väestösuoja 49 henkilölle rakennetaan rakennukseen A.</p> <p>Kohteeseen on myönnetty maisematyölausunto, 40-2445-18-MLA, louhimis-, kaivu-, massanvaihto ja paalutustöiden aloittamiseksi.</p> <p>Julkisivut Rakennuksen julkisivujen pääasiallinen julkisivumateriaali on pelti.</p> <p>Pihajärjestelyt Pysäköintipaikat, 32AP, sijoittuvat tontin kaakkois- ja luoteissivuille. Tontin ympärille rakennetaan uusi verkkoaita. Lisäksi tontin koillisen puoleiselle rajalle rakennetaan 350 mm korkea tukimuuri. Tontille on tehty pilaantuneiden maa-ainesten puhdistustyö.</p> <p>Eriyisselvitykset:</p> <ul style="list-style-type: none">- Energiaselvitykset. Energiatohokkuusluokka on B (2018).- Palotekninen suunnitelma- Paloturvallisuuden riskiarvio (Paloturvallisuuden riskitasoluokka on alin luokka R1)- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskitasoluokka on alin luokka R1)- Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio (Rakenteellisen turvallisuuden riskitasoluokka on alin luokka R1)- Kosteudenhallintaselvitys
---------------------------	--

- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Perustamistapalausunto
- Loppuraportti maaperän puhdistuksesta
- Rakenteiden suunnitteluperusteet
- Pinnantasaussuunnitelma
- Vesi- ja viemäriiitoskohtalausunto
- Sijaintilausunto
- Väestösuojailmoitus
- Selvitys toiminnasta
- Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Hankeselvitys
- Valtakirja
- Naapureiden kuuleminen
- Aloittamisoikeushakemus
- Vakuusasiakirjat

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimiala / maankäyttö ja kaupunkirakenne / asemakaavoitus toteaa kannanotossaan, ettei se näe estettä suunnitellulle toiminnalle, jossa tontille rakennetaan pääkäyttötarkoitukseltaan varastorakennuksia.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kaavamääräys: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja vastaaviin tiloihin sekä varastomyymälöihin enintään 25% ellei tässä asemakaavassa ole toisin erikseen määrätty.

Poikkeama: Rakennukset ovat pääkäyttötarkoitukseltaan varastoja. Osaan rakennuksista tulee myös toimitiloja.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista yritystoiminnalla ja ympäristön laadulla.

Asemakaavoittaja on antanut kannanoton, jossa puoltaa poikkeamista.

Poikkeamista voidaan pitää perusteltuna tontin tarkoituksen mukaisen käytön kannalta ja vähäisenä poikkeuksena asemakaavasta.

Rakennusoikeus 7468 m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennus- ten kerrosalaa	Käytetty	Uusi 4106	Purku	Yhteensä 4106
Autopaikat	Yhteensä	32			
	Rakennetaan	32			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m2 43.6	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	4120 m ²				
Tilavuus	21645 m ³				
Paloluokka	P3				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto				
Lausunto pvm	20.03.2018				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto				
Lausunto pvm	10.08.2018				
Lausunnon tulos	lausunto				
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.				
Vakuus	285000 euroa				
Vakuuden perusteet	Aloittamisoikeutta haetaan, jotta perustusrakenteita voitaisiin tehdä otolliseen vuodenaikaan.				
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.				
	Poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu.				
	Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.				

Lupamääräykset

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- lv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalveluista.

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun ja työtä johtamaan on hyväksytty vastaava työnjohtaja.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Lämpökaivon porareikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Kaupunkimittauspalvelulta pyydetään reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareiän pituudesta ja porareiän kaltevuudesta esitetään kaupunkimittausosastolle karttatietojen päivittämistä varten.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta

(ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).

Piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun kaupunkikuvayksikköön maisema-arkkitehdille.

Tontilta pois johdettavia hulevesiä on viivytettävä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Kattovedet sisältyvät viivytettäviin hulevesiin.

Raja-aidan ja tukimuurin sijoitus omalle tontille on varmistettava.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 § a- i, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 175 §

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