

---

<b>Tunnus</b>	16-0046-22-A LP-091-2021-07450
<b>Hakija</b>	Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Ruskeasuo, 091-016-0725-0001 Nauvontie 3
<b>Pinta-ala</b>	63357 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 11865
<b>Lainvoimaisuus</b>	2009
<b>Sallittu kerrosala</b>	50686 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	16343 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Palo Jussi Teemu Ilari arkkitehti Arkkitehtityöhuone APRT Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	Varikkorakennus ja bussien pysäköintialue, maalämpökaivot, aloittamisoikeus  HEL 2021-012783  Rakennuspaikka sijaitsee Hakamäentien ja Nauvontien kulmauksessa Ruskeasuon siirtolapuutarha-alueen pohjoispuolella. Tontilla sijaitseville bussien vuorokausihuoltorakennukselle, sen yhteydessä olevalle väestönsuojalle, dieselsäiliöille ja teknisille rakennelmille on myönnetty purkamislupa 16-3007-21-P. 2007 valmistunut bussivarikko sekä tontin pohjoislaidalla sijaitsevat kaksi kaasuntankkauskatosta jäävät tontille. Rakennuspaikan eteläpuolella noin kaksi metriä sitä alempana sijaitsee siirtolapuutarha-alue.  Uudisrakennus  Tontille rakennetaan raitiovaunujen varikkorakennus, jossa on tilat vaunujen päivittäisille tarkastuksille ja vaunujen puhdistukselle sekä säännölliselle huollolle ja tarvittaville korjauksille. Huoltopaikoille tulee työtasoja eri korkeuksille. Varikolle mahtuu säilytykseen noin sata vaunua. Rakennukseen sijoitetaan myös kuljettajien ja varikkohenkilökunnan toimisto- ja sosiaalitilat. Varikkorakennuksen katolle sijoitetaan bussien pysäköintialue 203 bussille ja sen yhteyteen bussien vuorokausihuoltorakennus. Kellariin tulee henkilöautojen pysäköintihalli sekä kolme väestönsuojaa.  Rakennuksen ulkoseinät ovat betonisandwich-elementtejä sekä peltiverhoiltuja elementtejä. Rakennuksen yläreunaa kiertää puuverhous.  Liikenne  Raitiovaunuilla ja busseilla on erilliset kulkuportit. Jäteauto liikennöi pohjoissuunnasta. Henkilöautopaikkoja on 120, niitä on kellarin
---------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

lisäksi ulkona tontin eteläosassa. Polkupyöräpaikat, kaikkiaan 169, sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen, kellariin sekä pohjoisen sisäänkäynnin yhteyteen.

#### Piha-alueet

Piha-alue aidataan ja varustetaan porteilla. Siirtolapuutarhaa rajaavilla reunoilla on istutusalueisiin integroitu melumuuri, joka on osa viheraluetta. Varikon piha-alue on pääosin asfalttipintainen, eteläosan rataosuudella on nurmikiveys. Rakennuksen lounais- ja luoteisnurkat ovat katettuja piha-alueita, joissa on betonipinnoite. Ulkovalaisimet integroidaan ajolankapylväisiin. Valaisimet sijoitetaan siten, etteivät ne häiritse viereistä siirtolapuutarha-aluetta.

#### Energia, maalämpökaivot

Tontille porataan 30 maalämpökaivoa. Vuokrasopimuksen maalämpöehtoa koskevaa pykälää on muutettu vastaamaan uutta tilannetta. Kirjaus muutetusta ehdosta on liitetty hakemukseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 l §:n edellyttämä vaatimus uusiutuvan energian osuudesta toteutuu.

#### Rasitteet

Tontille muodostuu rasitteita kulkuyhteyttä, dieselsäiliön suojaetäisyyttä ja rakennuksen perustusten nauha-anturan sijaintia koskien. Rasitteet kirjataan vuokrasopimukseen.

#### Aloittamisoikeus

Haetaan aloittamisoikeutta paalutus- ja perustustöille, pohjaviemäreiden, ympäristötäyttöjen ja paikallavalurungon rakentamiselle ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen.

Hakemuksen mukana on toimitettu:

#### Päätös meluilmoituksesta

Lvi-suunnittelun toteutuksen ja käyttöönoton perusteet

Selvitys uusiutuvien energioiden osuudesta

Kosteudenhallintaselvitys

Ympäristötekniinen maaperätutkimus

Ilmoitus pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta

Pelastuslaitoksen hyväksymät palotekninen lausunto ja

paloturvallisuussuunnitelma

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka 2 (R 1-3):

Hakijan ilmoituksen mukaan rakennesuunnittelussa käytetään omaa sisäistä laadunvarmistus- ja asiakirjojen tarkastusmenettelyä.

Urakoitsija laatii kantavien rakenteiden toteutuksen

laatusuunnitelman, joka tarkastetaan ja jonka toteutumista valvotaan vastaavan rakennesuunnittelijan toimesta. Lisäksi

rakennesuunnitelmat tarkastaa tilaajan hankkima ulkopuolinen tarkastaja.

Muut päätöksen liitteet:

Hankeselostus  
Poikkeamat asemakaavasta  
Rakennusoikeuslaskelma  
Naapurien kuuleminen  
Selvitys tarvittavista muutoksista vuokrasopimukseen

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Brunakärr Koloniträdgårdsförening on huomauttanut siirtolapuutarhan rajan tuntumaan Nauvontien varteen suunnitellun meluseinän korkeudesta ja esittää, että meluseinä korotettaisiin suunnitellusta 1,50 metristä 1,80 metriin varikon sisäänajolle.

Hakija on muuttanut suunnitelmaa naapurin huomautuksen mukaisesti siten, että meluseinä toteutetaan 1,80 metrin korkuisena varikon sisäänajolle.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennuksen eteläseinä ylittää asemakaavassa määritellyn rakennusalueen rajan enimmillään 661mm, kaikkiaan 53,4m<sup>2</sup>:n alueella. Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:  
Varikkorakennus on sijoitettu samaan koordinaatistoon olemassa olevan bussivarikkorakennuksen kanssa. Rakennusalueen raja ei ole tontin eteläreunalla koko mitaltaan suora. Raidegeometria ohjaa siihen, että varikon eteläseinä ylittää rakennusalueen rajan. Raidejärjestelyjen ja vaihteiden vähäinen poikkeuttaminen suorakulmaisesta koordinaatistosta ei ole toiminnallisesti järkevää.

Raiteet kulkevat asemakaavassa määrättyllä istutusalueella noin 38 m<sup>2</sup>:n alueella. Hakijan perustelut poikkeamiselle ovat seuraavat:  
Raideyhteyden tonttiliittymän sijainti on määritelty aiemmin Nauvontien katusuunnitelmassa. Raitiovaunuvarikon sisään- ja ulosajon yhteyteen on varikon alueella järjestettävä riittävän pitkä suora osuus, jolla liikennettä saadaan tasattua varikon sisään- ja ulosajo-ovilla. Olemassa olevan bussivarikkorakennuksen pysäköintikannen kulma ja sen kantavat rakenteet määrittelevät omalta osaltaan raiteiden sijainnin. Ainoa turvallinen raideyhteys kulkee istutusalueen yli. Poistuvan istutusalueen mukanaan tuoma haitta on korvattu nurmiraitteella ja henkilöautojen ja bussien pysäköintialueen väliin tulevalla istutusalueella.

Poikkeamiset ovat vähäisiä, perusteltuja ja siten todettavissa hyväksyttäviksi.

Rakennusoikeus

50 686 k- m<sup>2</sup>

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
toimitilarakennus ten kerrosalaa	16343	23132		39475

Autopaikat	Rakennetut	120		
	Yhteensä	120		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	433	3	Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	29878 m <sup>2</sup>			
Tilavuus	224500 m <sup>3</sup>			
Paloluokka	P0			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos			
Lausunto pvm	09.11.2021			
Lausunnon tulos	lausunto			
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto			
Lausunto pvm	08.11.2021			
Lausunnon tulos	lausunto			
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)			
Lausunto pvm	08.11.2021			
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa			
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.			
	Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. Naapurien huomautus on otettu suunnitelmassa huomioon.			

## 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
- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- savunpoistosuunnitelma

- valaistussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Pilaantunut maaperä ja pohjavesi on puhdistettava ennen rakennustyöhön ryhtymistä, ja siitä on esitettävä dokumentti rakennusvalvonnan rakennetekniselle yksikölle.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Hankkeen 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.

Lupahtona vaaditulla lausunnolla tarkoitetaan TUKES:in puoltavaa, kaasutankkausasemaa koskevaa lausuntoa, joka tulee ennen kaasutankkausaseman toteuttamista esittää rakennusvalvonnalle.

Tarkennettu pihasuunnitelma ja valaistussuunnitelma on hyvässä ajoin ennen piha- ja valaistustöihin ryhtymistä esitettävä rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille.

Hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvonnan rakenneyksikölle.

Maalämpökaivot on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Hankkeeseen ryhtyvän on pyydetty kaupunkimittauspalveluilta reikien sijaintikatselmus ennen reikien peittämistä, jotta niiden täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on

huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareikien pituudesta ja porareikien kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspäiväkirjoille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reiät porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspäiväkirjoilla.

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Jos lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines on varastoitava työn aikana niin, ettei se kulkeudu tuulen mukana pölynä tai sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rasitteenluontoisten asioiden pysyvyys on varmistettava ottamalla sopimus tai sen sisältämät asiat osaksi osapuolten pitkäaikaisia vuokrasopimuksia ennen kuin rakennus osittainkaan otetaan käyttöön.

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.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteutumamalli ifc-tiedostona.

Lupapäätös lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille (Brunakärr Koloniträdgårdsförening).

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i§:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 144 §, 150 c § ja 175 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Leena Makkonen  
arkkitehti  
puh. 310 37262

