

Tunnus	45-0376-20-A LP-091-2019-08744
Hakija	Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos
Rakennuspaikka	Vartiokylä, 091-045-0196-0021 Viilarintie 5
Pinta-ala	166285 m ²
Kaava	Asemakaava 12400
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	83360 m ²
Rakennettu kerrosala	50340 m ²
Alueen käyttö	Kaavatontti 45196/(21) muodostuu tontista 20. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)
Pääsuunnittelija	Palo Jussi Teemu Ilari arkkitehti Arkkitehtityöhuone APRT Oy

Rakennustoimenpide	<p>Raitiovaunuvarikon rakentaminen (0511) ja kolmen huoltorakennuksen purkaminen sekä aloittamisoikeus</p> <p>HEL 2020-002237</p> <p>Rakennus sijoittuu tonteille 45196/18 ja 21. Tontin 18 päätöstunnus on HEL 2020-002238 (Facta-asiakirja 45-0404-20-A).</p> <p>Hakemus perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.5.2019 myöntämään poikkeamispäätökseen HEL 2019-002218. Poikkeamispäätös koskee tontteja 45196/18 ja 21.</p> <p>Maanrakennustyöt on aloitettu maisematyölausunnolla 45-2303-19-M.</p> <p>Alueelle rakennetaan raitiovaunujen varikkorakennus, jonne keskitetään Raide-Jokerin raitiovaunujen säilytys- ja huoltotoiminta.</p> <p>Varikolla on tilat vaunujen säännölliselle huollolle ja tarvittaville korjauksille, samoin kuin päivittäisille tarkastuksille ja vaunujen puhdistukselle. Rakennukseen tehdään kuljettajien, varikkohenkilökunnan toimisto- ja sosiaalityttilat. Varikolle mahtuu säilytykseen 30 vaunua.</p> <p>Poikkeamispäätöksessä on esitetty poikkeamiselle seuraavat ehdot:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alueet, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintiin, on istutettava tai jätettävä läpäiseväksi pinnaksi. Ehto otettu huomioon jättämällä kaikki alueet, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintiin, läpäiseväksi pinnaksi (nurmi, istutus, murske) 2. Rakennuspaikan hulevesien viivyttämistä varten on toteutettava viivytyalue. <p>Ehto otettu huomioon, tontille rakennetaan hulevesiallas asemapiirustuksessa esitettyyn sijaintiin</p>
---------------------------	--

3. Varikkoalueelta valuvia hulevesiä varten on rakennettava tarvittaessa öljynerotuskaivo.

Ehto otettu huomioon: korjaamon vedet johdetaan öljynerotuskaivoon, hulevesiin ei johdeta öljypitoisia vesiä.

4. Geoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntämiseen alueella tulee varautua.

Ehto otettu huomioon, kattorakenteet mahdollistavat aurinkokeräinten lisäämisen rakennuksen katolle.

Tontilta puretaan 3 tarpeettomaksi jäävää huoltorakennusta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan ELY-keskukselle ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Tontille sijoitetaan hulevesiallas hulevesien viivyttämiseen. Altaaseen johdetaan myös muiden tonttien hulevesiä hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Hakija on hakenut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta. Perusteluna on yhteiskunnallisesti merkittävän julkisen liikenteen yhteyden aikataulun varmistaminen. Vaativat alapohjarakenteiden ja alueelle sijoitettavien muuta yhdyskuntarakennetta palvelevat rakenteiden mahdolliset aikataulumuutokset vaikuttavat suoraan Raide-Jokerin kokonaisaikatauluun.

Päätökseen liittyvät asiakirjat:

Valtakirja
Poikkeamispäätös
Rakennusoikeuslaskelma
Rasitepiirustus

Toimitetut selvitykset:

Hulevesiselvitys
Alustava pihasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R2 Asiantuntijatarkastus)
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (R1)
Meluselvitys liitteineen
Energiaselvitys ja -todistus (B)
Kosteudenhallintaselvitys
Palotekninen suunnitelma
Perustamistapalausunto
Pohjatutkimus liitteineen
Pintavaaitus
Väestönsuojailmoitus
Liitoskohtalausunto
Pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvät asiakirjat
Purkutyöselostus

Lisäselvitys

Rakennus sijoittuu kahdelle tontille. Rakennusta koskevat selvitykset ovat yhteiset luvan HEL 2020-002238 (Facta-asiakirja 45-0404-20-A).

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen

vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Tontin eteläosan uusi katulinjaus poikkeaa nykyisestä asemakaavasta. Katu on osittain tontilla 45196/11. Kyseisen naapurin suostumus työmaa-aikaiseen linjaukseen on lupahakemuksen liitteenä. Katu toimii työmaa-aikaisena yhteytenä ja tulevaisuudessa ajoyhteytenä raitiovaunu- ja metrovarikolle. Se on myös pelastusreitti molemmille varikoille. Katulinjaus huomioidaan tulevassa asemakaavassa ja se on huomioitu tämän lupapäätöksen lupamääräyksissä.

Tonttien 45196/18 ja 21 välille ei rakenneta palomuuria koska kyseessä on yksi rakennus.

Poikkeamispäätöksen ehtoja noudatetaan.

Rakennusoikeus

e=0,5
83 360 k-m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus kerrosalaa	Käytetty 50301	Uusi 8813	Purku 8491	Yhteensä 50623
Autopaikat	Vähintään Yhteensä Rakennetaan	68 71 71			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 69	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei	
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	8944 m ²				
Tilavuus	89988 m ³				
Paloluokka	P1				

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 18.12.2019
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen

mukainen ja muu poikkeaminen asemakaavasta ja rakentamisen säädöksestä 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
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

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.

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 §).

Hankkeen kantavien rakenteiden työvaiheiden vastuuhenkilöksi on nimettävä pätevä asiantuntija.

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

Aitojen ja tukimuurien suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava naapuritonttien suunnitelmat ja katusuunnitelmat. Aitasuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaan pihasuunnitelman yhteydessä ennen toteutusta.

Tontille sijoitettava hulevesiallas on mitoitettava hulevesisuunnitelman ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaan ja huomioitava mahdolliset muutokset vettäläpäisemättömien pintojen määrässä.

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

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

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava kääntöraiteet ja rakennuksen osa tontille 45-196-18. Tontteja yhdistettäessä on haettava rakennusten yhdistämiselle rakennuslupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tontin 45196/11 kautta kulkevan tonttiliittymän ja katulinjauksen käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 144 §, 150 b § ja 175 §

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

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Salla Mustonen
arkkitehti
puh. 310 26445