
Tunnus	24-1895-24-A LP-091-2024-01587
Hakija	Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy
Rakennuspaikka	Kumpula, 091-024-0954-0001 Koskelantie 39
Pinta-ala	78624 m ²
Kaava	Asemakaava 3133
Lainvoimaisuus	1951
Alueen käyttö	Yleisen rakennuksen tontti
Pääsuunnittelija	Palo Jussi Teemu Ilari arkkitehti Arkkitehtityöhuone APRT Oy

Rakennustoimenpide Raitiovaunuvarikkorakennuksen (rakennusluokka 0512) rakentaminen ja neljän varikkorakennuksen purkaminen

HEL 2024-011561

Rakennetaan 1-3 kerroksinen varikkorakennus, johon sijoitetaan raitiovaunujen säilytys-, korjaus- ja huoltotilat, ratakunnossapidon ja ratasähkön tilat sekä varikkotoimintaa ja kuljettajia palvelevat toimisto- ja sosiaalityilat.

Tontin käyttö

Rakennus sijoittuu Kustaa Vaasan tien, Koskelantien ja Valtimontien sekä Annalankentän rajaamalle varikkotontille ja sen alta puretaan neljä pienempää varikkorakennusta. Jäljelle jää Kaarihalli ja ns. Ananastalo. Tontti sijaitsee alempana suhteessa Koskelantiehen, joten rakennuksen katto muodostaa kaupunkikuvassa näkyvän aiheen.

Pohjaratkaisu

Toiminnot sijoitetaan rinnakkaisiin vyöhykkeisiin: Raitiovaunut Kustaa Vaasan tien puolelle, ratakunnossapito Koskelantien puolelle ja toimisto Annalankentän puolelle kolmeen tasoon. Sisäänkäynneiltä on esteetön yhteys sosiaali- ja toimistotiloihin.

Julkisivut

Julkisivuissa käytetään betonia, tontilta purettavien rakennusten purkutiiltä sekä rasteroitua ja UV-käsiteltyä lasia. Viherköynnösalueet ja uritetut osuudet rytmittävät betonielementtiseiniä. Katon lappeille sijoitetaan aurinkopaneelit ja ketokasvillisuutta. Tonttia rajataan meluseinillä ja tukimuureilla, jotka Annalankentän suuntaan verhoillaan luonnonkivellä ja Kustaa Vasas tien puolelle köynnöksillä.

Pihajärjestelyt ja hulevedet

Tontin eteläkärkeen rakennetaan sisääntulo- ja huoltopiha, länsipuolelle huolto- ja parkkipiha ja pohjoiskärkeen sadepuutarha. Hulevesiä imeytetään ja viivytetään tontilla ja ketokatolla ennen hulevesiviemäriin johtamista. Pihalle rakennetaan 114 autopaikkaa,

joista 2 LE-paikkaa, 72 latauspistettä sekä 100 polkupyöräpaikkaa. Väestönsuojaan sijoitetaan 68 pyöräpaikkaa.

Lausunnot

Hanke on valmisteltu yhdessä kaavoituksen ja liikennesuunnittelun kanssa. Suunnitelmasta on toimitettu alueryhmän, kaupunkikuvatyöryhmän, kaupunginmuseon, kaavoituksen ja liikennesuunnittelun lausunnot sekä vuokranmukaisuuslausunto. Suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle, joka on puoltanut sitä. Lausunnoissa esiin tuodut asiat on huomioitu jatkosuunnittelussa ja lupaehtoissa.

Toimitetut erityisselvitykset mm.

- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, rakennus A, B ja K
- Purkumateriaaliselvitys
- Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
- Ympäristöpalveluiden PIMA-päätös
- Ympäristöselvitys
- Perustamistapalausunto GEO
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys (A-luokka, E-luku 49)
- Energiatodistus
- Kosteudenhallintaselvitys (koordinaattori nimetty)
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (arvioitu luokka 2)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (arvioitu luokka 1)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (arvioitu luokka 1)
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma
- Kerrostulkintaselvitys
- Lasijulkisivujen lintuturvallisuusselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat mm.

- Valtakirja
- Maanvuokrasopimus
- Sijoitussopimus, 2 kpl

Lisäselvitys

Tontilta puretaan tämän luvan yhteydessä:

A-rakennus VTJ-PRT 1033095847

A-rakennuksen laajennusosa VTJ-PRT 103309591E

B-rakennus VTJ-PRT 1033095836

K-rakennus VTJ-PRT 103309587A

N-rakennus on purettu luvalla 24-1111-24-P.

HSY:n hulevesilinjan siirtäminen ja tontin esirakennustyöt on käsitelty lausunnossa 24-1320-24-Z.

Maalämpökaivoille haetaan erillistä lupaa.

Kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisen poikkeamisen johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia.

Poikkeamiset perusteluineen

Kaavan käyttötarkoituksesta poiketaan seuraavasti: ajoväylä Valtimontieltä varikkotontille ulottuu noin 592 m² Annalankentän puistoalueeseen.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että raideliikenteen sisäänajo on sovitettu tulevien raidehankkeiden mukaisesti. Ylitys on käsitelty väliaikaisessa sijoitussopimuksessa ja se sisällytetään myöhemmin uusittavaan maanvuokrasopimukseen (lupaehto). Järjestely on suunniteltu yhteistyössä kaavoittajan kanssa ja se on tulevan kaavan ja tonttijaon mukainen.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus

Kortteliin no 954 saadaan rakentaa liikennelaitoksen halleja ja huoltorakennuksia sekä asuntoja sitä kiinteistön hoitokuntaa varten, jonka asuminen paikalla on välttämätöntä.

Enimmäiskerrosalaa ei ole asemakaavassa määritelty.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
Kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennukset	60957	35261	21642	74576

Autopaikat

Yhteensä	114
Rakennetaan	114

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	143	1	Ei
S1	95	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	40898 m ²
Tilavuus	442024 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena. Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

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
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- 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 rakennusvalvontaan.

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.

Purkamisesta on tehtävä purkamissuunnitelma.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan (työmaa-alueen rajaus, pöly, melu tai muut ympäristölle haitalliset aineet).

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sekä muun katuliikenteen sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Purkamisessa on noudatettava kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

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

Hakijan on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien uudelleenkäytöstä ja kierrätyksestä. Loppukatselmuksessa tulee esittää selvitys siitä, mitä käyttökelpoisille rakennusosille on tehty.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle.

Puretut rakennukset tulee ilmoittaa osoitteeseen purku.kmo@hel.fi purkamisen jälkeen. Sähköpostissa tulee mainita osoite, kiinteistötunnukset ja VTJ-PRT-tunnukset.

Annalankentän ja tulevan ajoväylän rajan tuntumassa on kaksi liito-oraville ja kaupunkikuvaa ajatellen tärkeää mäntyä. Purkutyö, tontin rakentaminen ja puiden rakennusaikainen suojaaminen tulee tehdä niin, että männyt säilyvät. Puiston lehmusrivit tulee suojata latvusprojektion alalta, jos puistoa käytetään rakentamisen aikana logistisena tilana. Rakennettavaa ajoväylää ympäröivän puiston istutuksia ja rakenteita ei saa vahingoittaa, eikä puita saa kaataa ilman rakennusvalvonnan lupaa.

Kaupungin ohjeiden mukaisen työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelman tulee toimittaa Lupapisteeseen

Tarvittaessa on tehtävä lisää maaperätutkimuksia, mm pohjaveden tasosta ja tarkennettava tulevat rakenteet ja tuleva rakennus.

PIMA-asioista on oltava yhteydessä Ympäristöpalveluihin (Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, Ympäristöpalveluiden PIMA-päätös).

Geoteknisten ominaisuuksien, tärinän jne. vaikutukset ympäröiviin

infra-rakenteisiin kuten siltoihin ja tukimuureihin tulee huomioida pohjarakenteiden suunnittelussa ja työmaan aikana.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa.

Hyvässä ajoin ennen julkisivuun liittyvien töiden aloittamista tulee kaikista julkisivujen oleellisista rakennusosista ja niiden liittymisestä ympäröiviin rakennusosiin, sekä tukimuureista, meluseinistä ja aidoista toimittaa ARK detaljisuunnitelma Lupapisteeseen.

Hyvässä ajoin ennen julkisivuun liittyvien töiden aloittamista tulee pääsuunnittelijan johdolla järjestää julkisivujen malli- ja väritarkastus, jotta julkisivuratkaisun tavoiteltu kaupunkikuvallinen ilme voidaan varmistaa. Vaihtoehtoiset mallit on toteutettava riittävän isokokoisina paikan päällä ja tarkastus tehdä päivänvalossa sääsuojan ulkopuolella. Tarkastuksen valokuvallinen muistio tulee toimittaa rakennusvalvontaan (eli liittää Lupapisteeseen ja siitä lähettää sähköpostiheräte lupakäsittelijälle).

Erityistä huomiota tulee kiinnittää materiaalien ja työn laatuun, betonielementtien väriin, tekstuuriin, detailointiin, uritettujen osuuksien profilointiin yms. sekä elementtien yhteen liittymiseen mahdollisimman huomaamattomasti. Kuten myös tiilimuuraukseen ja laastisaumoihin, lasipintojen rasterointiin ja köynnösten kiipeilyrakenteisiin.

Tukimuurien, meluseinien ja aitojen suunnittelun, materiaalien ja työn laatuun tulee myös kiinnittää huomiota, jotta ne ja erityisesti kivillä verhoiltavien muurien luonnonkiven laji ja väri, muoto ja koko sekä ladontatyyppi sopivat yhteen Ananastalon ja korttelin vanhojen kivimuurien ja rakennusten kanssa.

Kustaa Vaasan tien varrella tonttia rajaavan aidan jäsentelyä on vielä syytä jatkokehitellä etenkin lähiympäristön vaihtelevuuden ja mahdollisesti läpinäkyvyydenkin näkökulmasta.

Köynnösten istuttamisesta seinustoille ja melumuurin eteen tulee toimittaa detaljisuunnitelma. Köynnökset tulee toteuttaa kadun varressa kaikissa mahdollisissa paikoissa. Köynnöksille on taattava riittävät kasvuedellytykset.

Kaarihallin kaikilla puolilla tulee pyrkiä säilyttämään vanhat pihakiveysalueet. Jos suunnitellulta ET-korttelialueelta mahdollisesti joudutaan purkamaan kiveykset, tulee ne pyrkiä uudelleen käyttämään korttelissa.

Puistosta tulee tulevaisuudessa johtaa hulevesien tulvareitti Kustaa Vaasan tien varren hulevesiputkiin. Tulvareitti on toteutettava rakennustyön yhteydessä tai suunniteltava mahdolliseksi toteuttaa myöhemmin.

Hankkeen mukainen uusi maanvuokrasopimus on allekirjoitettava ennen uudisrakennuksen käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - I §:t, 118 §, 125 §, 127 §, 133 §, 135 §, 139 § 141 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 § ja 69 §

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Johanna Nordman
arkkitehti