

Lupatunnus	LP-092-2018-07306
Kiinteistötunnus	92-61-9906-1
Kiinteistön osoite	Unikkotie 5
Tilan nimi	LP-ALUE K61204 ETELÄPUOLELLA
Pinta-ala	0.1891 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Keskustatoimintojen korttelialue (C)
Hankkeeseen ryhtyvä	FIM Vuokratontti Ky, Vantaan Kirkkokortteli 6 Oy ja Vantaan Kirkkokortteli 7 Oy c/o SRV Rakennus Oy, Tarvonsalmenkatu 154, edellämainittujen puolesta, 02600 Espoo
Toimenpide	Yhteen kytkeytyvien kahdeksankerroksisen ja kuusi - kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, mainosten yleissuunnitelma ja lykkäys vss-rakentamiselle
Lisäselvitykset	Haetaan lupaa Tikkurilan keskustakorttelin ensimmäiselle rakennusvaiheelle, joka koostuu kahdesta kaksiportaisesta asuinkerrostalosta (Vantaan Kirkkokortteli 6 Oy ja Vantaan Kirkkokortteli 7 Oy). Lupaa haetaan kortteliin 61204 tontille 7, jonka lohkominen on vireillä. Hakemus tonttijaosta ja lohkomisesta on toimitettu kiinteistörekisterin pitäjälle (toimitusnumero on 114892). Arkkitehtuuriltaan ratkaisu perustuu vuonna 2017 käytyyn allianssikilpailuun. Uusia asuntoja rakennetaan 194 kpl. Unikkotielle avautuvan 8-kerroksisen asuinkerrostalon (Vantaan Kirkkokortteli 6 Oy) alimmassa kerroksessa on aputiloja ja liiketila, josta osa on kahden kerroksen korkuista tilaa sekä kumpaakin nyt rakennettavaa yhtiötä palveleva jätehuone. Kellarissa on varastoja ja teknistä tilaa. Pihakannen tasolla on asuntoja ja aputiloja. Osa rakennuksen irtaimistovarastokopeista sijaitsee nyt rakennettavan toisen yhtiön tiloissa. Vantaan Kirkkokortteli 6 Oy:n jatkeeksi, Tikkurilan kirkkoon ja seurakuntarakennukseen liittyen rakennetaan 6-8-kerroksinen asuinkerrostalo (Vantaan Kirkkokortteli 7 Oy). Varastot ja tekniset tilat sijaitsevat rakennuksen kellarikerroksessa. Pihakannen tasolla on asuntoja ja aputiloja. Vantaan Kirkkokortteli 6 Oy:n rakennusoikeudellinen kerrosala on 4449 kem². Tämän lisäksi rakennetaan asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa sekä maankäyttö- ja rakennuslain sallimaa kerrosalan ylitystä yhteensä 846 kem², jolloin rakennuksen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 5294 kem². Vantaan Kirkkokortteli 7 Oy:n rakennusoikeudellinen kerrosala on 3589 kem². Tämän lisäksi rakennetaan asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa sekä maankäyttö- ja rakennuslain sallimaa kerrosalan ylitystä yhteensä 557 kem², jolloin rakennuksen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 4146 kem². Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 20 500 kem². Vantaan Kirkkokortteli 6 ja Vantaan Kirkkokortteli 7 Oy:n yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kerrosala on 8038 kem², joten seuraaville hankkeille jää käytettäväksi 12 462 kem². Asemakaava edellyttää toteutettavaksi 60 autopaikkaa. Kaikki autopaikat toteutetaan nimeämättöminä vuorottaispysäköintipaikkoina, jolloin asemakaava sallii 10 % vähennystä autopaikkojen lukumäärään. Hankkeiden tarvitsemat 53 autopaikkaa (52 asunnoille ja 1 liiketilalle) sijaitsevat pihakannen alapuolisessa pysäköintihallissa. Polkupyöräpaikkoja on varattu rakennuksen sisällä sijaitseviin varastoihin yhteensä 78 kpl. Pihakannelle rakennettavaan pyöräsuojaan tulee pyöräpaikkoja 92 kpl ja ulkona sijaitseviin avoimiin telineisiin yhteensä 96 kpl. Lukumäärät toteuttavat asemakaavan edellyttämät polkupyöräpaikat. Pysäköintilaitokselle, pihan pyörävarastolle ja muuntamolle haetaan oma erillinen rakennuslupa. Asukkaita palvelevat yhteiset kerhotilat toteutetaan myöhemmin toteutuviin korttelin osiin. Asukkaiden oleskelu- ja leikkipaikat sijoittuvat korttelin keskiosan yhteispihalle. Koko

korttelista on laadittu yhteisjärjestelysopimus.

Huolto- ja pelastusauto ajavat pihakannelle Unikkotieltä ramppia pitkin. Yhdestä porrashuoneesta on suora yhteys Unikkotielle, muu esteetön kulku pihakannen kautta perustuu hissiyhteyksiin Unikko- ja Asematien suunnasta. Asematieltä pihalle on myös porrasyhteys.

Rakennusoikeus

20500 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
Palotekninen suunnittelija	Tavanomainen
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
Kosteudenhallintakoordinaattori	Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Marja Elina Salonen, arkkitehti
LVI-suunnittelija	Aki Kalevi Kurronen, diplomi-insinööri
RAK-rakennesuunnittelija	Pekka Tapani Pehkonen, rakennusinsinööri
Rakennussuunnittelija	Marja Elina Salonen, arkkitehti
Palotekninen suunnittelija	Juha-Pekka Laaksonen, diplomi-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	Markku Tapani Savolainen, rakennusinsinööri
Kosteudenhallintakoordinaattori	Kari Ilmari Hyvärinen, rakennusinsinööri

Kerrosala

9440 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

8038 m²

Kokonaisala

10358 m²

Tilavuus

31280 m³

Poikkeamiset

Asemakaavan määrittämä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema ylitetään Unikkotiellä H-lamellin kaakkoiskulmassa 2.5 m. Perustelu: Korkeammalle nouseva räystäs liittää rakennusmassan visuaalisesti viereiseen Bethanian rakennukseen. Ratkaisu on esitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnalle.

Asemakaavassa määritelty liiketilojen vähimmäiskorkeus noin 4.5 m alitetaan osassa H-lamellin liiketilaa. Perustelu: katukorot, pelastusauton ajoyhteys pihakannelle sekä esteettömät kulkuyhteydet pysäköintitasolta ja pihatasolta asettavat rajoituksia liiketilan korkeudelle. Vajaata korkeutta on kompensoitu suunnittelemalla Unikkotien varteen tuleva osa liiketilasta kaksi kerrosta korkeaksi.

Asemakaavassa edellytetään, että asuntojen tuloilmaa ei oteta Unikkotien puoleiselta julkisivulta. LVI-suunnitelmassa ilma kuitenkin otetaan Unikkotien puolelta kolmannesta kerroksesta ylöspäin.

Rakennusten itäisivulla on yksiöitä, joiden viherhuoneissa lasirakenteen osuus ulkoseinästä ei aivan täytä viherhuoneelle PKS Ravan ohjeissa annettua 50 % vaatimusta. Myös H-lamellissa on tulevaa G-lamellia vasten yksi tällainen viherhuonelinja. Perustelu: lasirakenteen etäisyys porrashuoneen tai naapurihuoneiston ikkunasta tulee olla paloteknisistä syistä vähintään 2 m.

Useampaa yhtiötä palvelevat väestönsuojat toteutetaan myöhemmin. Kirkkokortteli 6 Oy ja Kirkkokortteli 7 Oy kellarit sijaitsevat kahden kansipihan välissä, joten niihin on vaikea toteuttaa väestönsuojien hätäpoistumisreittejä. Rakennuksia palvelevat väestönsuojat esitetään rakennettaviksi myöhemmin toteutettaviin lamelleihin C ja E korttelin länsireunalla. Useamman yhtiön yhteiset väestönsuojat valmistuvat viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

Asemakaavassa mainitaan, että varapoistumistie voidaan osoittaa parvekkeiden tai viherhuoneiden kautta. Suunnitelmassa varapoistumistiet on pääasiassa järjestetty ranskalaisten parvekkeiden tai asunnon muiden ikkunoiden kautta. Poistumistiet on merkitty pohjapiirustuksiin nuolin.

MRL 177 e § perustelumuiistossa on maininta siitä, että kylpyhuoneiden 1300 mm halkaisijaltaan olevan tilan tulee olla vapaata tilaa 2 m korkeuteen saakka. Kattoon asennettavan LTO-koneen kohdalla vapaa korkeus jää suunnitelmissa noin korkeuteen 1850

mm. Pyörätuolin pyörähdysympyrä leikkaa LTO-konetta vähäisessä määrin noin puolessa kylpyhuoneista. Niissä kylpyhuoneissa, joissa pyörähdysympyrä leikkaa LTO-konetta, leikkautuvan osan pinta-ala on keskimäärin 0,06 m2.

Asemakaavassa on maininta, että palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta. Pelastusviranomaisen kanssa on sovittu, että palomuri voidaan korvata nykyisten tonttien ja mahdollisten tulevien tonttien rajalla normaalilla osastoinnilla, ja järjestelystä laaditaan rasitesopimus.

Alapohjia ei jaeta 400 m2 osastoihin. Perustelu vähäiselle poikkeamalle: ympäristöministeriö on tarkentamassa asetusta 848/2017 alapohjan jaon suhteen. Osiin jakoa ei tarvita, jos alapohja toteutetaan vähintään EI60-luokan osastoivana rakenteena vähintään A2-luokan rakennustarvikkeista.

Hakijan esittämiä poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä, ne eivät aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä (MRL 175 §).

Lausunnot

KKNK, 20.12.2018, Puollettu
Kadunsuunnittelu, 18.2.2019, Lausunto
Liikennesuunnittelu, 5.4.2019, Puollettu
Vantaan Energia, 1.4.2019, Puollettu
Vesihuolto, 15.2.2019, Puollettu
Pelastuslaitos, 25.3.2019, Ehdollinen
Mittausosasto MIO, 25.3.2019, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Viranomainen on tiedottanut naapureita 22.3.2019, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	5 kpl
Leikkauspiirustus	4 kpl
Mainoslaitesuunnitelma	1 kpl
Muu pääpiirustus	2 kpl
Pohjapiirustus	20 kpl
Rasitesopimus	3 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Päätös

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Vaaditut työnjohtajat

Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Vastaava työnjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Erityismenettely
Ilmanvaihtokatselmus
Loppukatselmus
Paikan merkitseminen
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Sijaintikatselmus
Vesi- ja viemärikatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Piha- ja istutussuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat

	Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa. Muuratut julkisivut sekä erityisesti räystäät on koordinoitava materiaaleiltaan ja ulkonäöltään yhteensopiviksi naapurikiinteistöjen hankkeiden kanssa. Julkisivujen muurausten mallikatselmus on pidettävä ennen tuotannon aloittamista. Aloituskokoukseen mennessä esitettävä tarkennettu laskelma viherhuoneeseen liittyvän asunnon ääneneristävyyden täyttymisestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille. Hankkeen pohjarakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen aloituskokousta. Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen aloituskokousta. (Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § tai MRL 150 c §.) Erityismenettelyn toimenpiteenä hankkeesta on tehtävä MRL 150 c § mukainen ulkopuolinen tarkastus pohjaveden hallinnan osalta. Lausunnon ensimmäinen osio on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille viimeistään ensimmäisten pohjarakennesuunnitelmien yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys lausunnonantajan pätevydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista. Ennen rakennusten käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet sekä sovittava yhteisjärjestelyt. Rakennuksia ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontit on merkitty kiinteistörekisteriin. Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijajoinen.
	16.4.2019
Käsittelijä	vastaava lupa-arkkitehti Leena Jaskanen Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöksen julkipanopäivä	17.4.2019
Päätöksen antopäivä	18.4.2019
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 20.5.2019
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.5.2022 ja saatettava loppuun 23.5.2024 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.