



Rakennuslupahakemus: As Oy Vantaan Graniitti, As Oy Vantaan Marmori, As Oy Vantaan Sintteri, As Oy Vantaan Zirkoni, As Oy Vantaan Ukonkivi, As Oy Vantaan Vuolukivi, As Oy Vantaan Tulikivi c/o Avain Yhtiöt Oy, 12-kerroksisen, viisikerroksisen sekä kuusikerroksisen asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakentaminen, Kivistö, 23-1067-17-A

66/10.03.02.03/2017
PT/IFK/23-1067-17-A

Lupapisteen tunnus LP-092-2017-02350

Rakennuspaikka Kivistö, 092-023-0189-0003
Zirkonipolku 2
Pinta-ala 6456 m²
Asemakaavatiedot AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Asemakaava 230800
Sallittu kerrosala 19600 m²

Hakija As Oy Vantaan Graniitti c/o Avain Yhtiöt Oy
Lautatarhankatu 8 B, 00580 HELSINKI
As Oy Vantaan Marmori c/o Avain Yhtiöt Oy
Lautatarhankatu 8 B, 00580 HELSINKI
As Oy Vantaan Sintteri c/o Avain Yhtiöt Oy
Lautatarhankatu 8 B, 00580 HELSINKI
As Oy Vantaan Zirkoni c/o Avain Yhtiöt Oy
Lautatarhankatu 8 B, 00580 HELSINKI
As Oy Vantaan Ukonkivi c/o Avain Yhtiöt Oy
Lautatarhankatu 8 B, 00580 HELSINKI
As Oy Vantaan Vuolukivi c/o Avain Yhtiöt Oy
Lautatarhankatu 8 B, 00580 HELSINKI
As Oy Vantaan Tulikivi c/o Avain Yhtiöt Oy
Lautatarhankatu 8 B, 00580 HELSINKI

Toimenpide 12-kerroksisen, viisikerroksisen sekä kuusikerroksisen asuinkerrostalon ja pihakannen alle sijoittuvan pysäköintihallin rakentaminen. 12- ja kuusikerroksisissa rakennuksissa on myös yksikerroksiset rakennusosat

Lisäselvitys Tontin asuinrakennusoikeus on yhteensä 19 600 k-m². Tämä jakaantuu kolmelle rakennusosalle, joiden rakennusoikeudet ovat 12400 k-m² (rak 1), 1900 k-m² (rak 2) ja 5300 k-m² (rak 3). Tontilla on XII- (rak1), V- (rak 2), VI- (rak3) ja kaksi I-kerroksista (rak 1 ja rak 3) rakennusala.

Tontin pääkäyttötarkoituksenmukainen kerrosala on 19 806 kerrosneliömetriä. Tämän lisäksi rakennetaan liiketilaa 605 kem² ja asemakaavan edellyttämää asukkaiden yhteiskäyttöistä tilaa 146 kem² (ah-rakennusoikeudesta), yhteensä 751,5 kem². Porrashuoneen sallittu lisäkerrosala on 1340 kem², tekniset ja muut aputilat 2089,5 kem², ulkoseinän 250 millimetrin paksuuden ylittävän osan ala 1139 kem². Rakennusten kerrosala on 25126 kem².



Lisäksi rakennetaan ullakkokerrokseen rakennuksen kerrosalaan sisältymättömiä IV-konehuoneita ja saunaosastotilaa yhteensä 1429 kem2 ja kellarikerrokseen varasto-, teknisiä ja vss-tiloja yhteensä 1495 kem2, nämä kaikki yhteensä 6825 kem2.

Korttelin kokonaisala on 31935 kem2.

Autopaikkoja tulee järjestää 1 ap/ 130 asuin-kem2, eli 151 kpl ja 1 ap / 130 liike-kem2 tai 1 ap/liiketila eli 5 kpl, yhteensä autopaikkatarve on 156 ap. Autopaikkoja on korttelin pysäköintihallissa 122 kpl, joista 4 invapaikkoja. Autopaikoista 15 % varustetaan sähköautojen latauspisteellä. Autopaikoista 5 kpl on varattu yhteiskäyttöautoille, joita voi vuokrata alkaen tunnista useammaksi viikoksi. Palvelua hoitaa autovuokraamo. Lisäksi pihakannella on 11 pysäköintipaikkaa. Yhteensä pysäköintipaikkoja on korttelissa 133 kpl. Hakija on liittännyt hakemukseen 10 vuoden sopimuksen yhteiskäyttöautoista.

Asemakaavan mukaan on rakennettava 1 polkupyöräpaikka / 35 asuin-kem2 ja, 1 polkupyöräpaikka / 100 liike-kem2. Polkupyörätarve on siten 566 pp asuinkerrosalaa kohden ja 7 pp liiketiloja kohden, yhteensä 573 pp. Pyöräpaikoista 50 % tulee olla lukituissa sisätiloissa ja 30 % voi olla ulkona katoksessa ja 20 % voi olla avopaikkoja. Suunnitelmassa on yhteensä 614 polkupyöräpaikkaa, joista 222 polkupyöräpaikkaa on korttelin sisätiloissa pihatasokerroksessa, 91 kellarikerroksessa (yhteensä 55 % kaavan vaatimuksesta) ja 187 piha-alueella katoksessa (33% kaavan vaatimuksesta) ja 114 kattamattomana.

Hankkeen väestönsuoja-alavaatimus on 402 m2. Suoja-alaa rakennetaan 402,5 m2 kokoisena (539 henkilölle).

Hakemuksen yhteydessä on esitetty alustava sopimus tehtävistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista.

Hakija on päivittänyt suunnitelmia kadunsuunnittelun 7.7.2017 päivätyn ensimmäisen lausunnon jälkeen asemapiirroksen ja Rakennus 1:sen 1.kerroksen pohjapiirustuksen Topaasiaukiolla olevien portaiden osalta Arkkitehtitoimisto B&M:n (29.6.2017) ja WSP:n (30.6.2017) tekemien yleissuunnitelmien mukaisiksi. Lisäksi suunnitelmia on muutettu siten, ettei ovi tai portti avaudu kadulle. Ainoan, mutta hyväksytyn poikkeuksen muodostaa Rakennus 1:sen muuntamon ovi Spinellipolun varressa. Hankkeen perustamissuunnitelmia ja rakentamisen aikatauluja on yhteensovitettu Kuntatekniikan kanssa.

Hakija on päivittänyt suunnitelmiin Vantaan Energialle tulevien muuntamotilan ohjeiden mukaiseksi.

Hakija on päivittänyt suunnitelmiin Spinellipolun varteen sijoittuvan hulevesien viivytyrakenteen sijainnin.



Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija	vaativuusluokka (poikkeuksellisen vaativa) vaativuusluokka (poikkeuksellisen vaativa) vaativuusluokka (poikkeuksellisen vaativa)
------------------------	---	--

Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija LVI-suunnittelija ARK-rakennussuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija	Santtu Rothsten Jörgen Holm, LVI-insinööri Ilona Iida Maria Karjalainen, arkkitehti Jari Juhani Nikander Pasi Johannes Koskinen
---------------------------	--	---

Kerrosala	25126 m ²
Kokonaisala	31935 m ²
Tilavuus	105247 m ³
Uusia asuntoja	327
Paloluokka	P1

Autopaikat	Autopaikkoja vähintään 156
	Autopaikat yhteensä 133
	Rakennettava 133

Poikkeukset Poikkeamiset asemakaavasta:

Rakennusoikeus ylittyy koko tontilla yhteensä 206 kem², noin 1 % rakennusoikeudesta.

Asemakaavan rakennuslakohtaisesti merkityt rakennusoikeudet ylittyvät kahdella rakennuslalla: rakennus 2:n rakennusoikeus on 1900 k-m², mutta rakennusoikeutta on käytetty 2017 kem²; rakennus 3:n rakennusoikeus on 5300 k-m², mutta rakennusoikeutta on käytetty 5305 kem².

Autopaikkamäärä alittaa asemakaavan vaatimuksen 23 autopaikalla (15 %). Hakija perustelee autopaikkojen määrästä poikkeamista autohallin käyttöasteen tehostamisella siten, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Hakija raportoi pysäköintipaikkojen käyttöasteesta jokaisen osittaisen rakennuksen käyttöön hyväksyvän loppukatselmuksen yhteydessä rakennusvalvontaan ja Kuntatekniikan keskuksen liikennesuunnitteluun. Autopaikkojen määrällistä alitusta perustellaan yhteiskäyttöautoilla, joita tulee kortteliin 5 kpl. Yhteiskäyttöautot ovat asukkaiden vuokrattavissa helposti omasta parkkihallista. Autovuokraamo hoitaa palvelua ja huoltaa autot. Jos kysyntää riittää, autojen määrä voidaan nostaa seitsemään kappaleeseen. Yhteiskäyttöautot ja tontin sijainti aivan rautatieaseman vieressä puoltavat vähäisempää autopaikkamäärää. Ratkaisu on pilottihanke, johon tämä paikka on erinomainen konseptin testaamiseen sijainnin ja asuntojen suuren määrän vuoksi. Mikäli yhteiskäyttöautokokeilu ei toteudu, puuttuvat autopaikat tulee osoittaa muualta.

Asemakaavan vastaisesti korttelin autohallin sisäänajo on Syväkiventien puolelta, missä kaavassa on ajokielto. Asemakaavan mukainen yhteys



korttelin 23189 pysäköintihalliin olisi Spinellipolun ali. Kadun alla kuitenkin kulkee tärkeitä kunnallistekniikan reittejä Topaasiaukiolle, joiden alittaminen vaatisi tunnelin kaivamista hyvin syvälle, mikä tekisi siitä tarpeettoman pitkän syöden tehokkuutta molempien korttelien pysäköintihalleista. Liittymä Syväkiventielle on suunniteltu suuntaisliittymänä. Liittymästä on laatu Trafix Oy:n lausunto ja asia on esitelty katusuunnitelmien yhteensovituspalaverissa 13.3.2017. Suunnitelman toteuttamiselle ei nähty estettä.

Suunnitelmassa on pieniä rakennusalueen rajan ylityksiä. Raja ylitetään Syväkivientien ja Spinellipolun kulmassa rakennuksen päädyssä noin 1,8 m niin, että maantasokerroksessa rajaa ei kuitenkaan ylitetä. Zirkonipolun suuntainen rakennus ylittää rakennusalueen rajan noin 20 cm koko rakennuksen mitalla. Ulokeparvekkeet ylittävät ko. rakennusalueen pihan puolella. Kaarevan rakennuksen parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan pihan puolella noin 20 cm.

Asemakaava edellyttää autohalliin sijoitettavan 40 neliön suuruinen polkupyörrien huoltotila. Suunnitelmassa tämän tilan koko on 26,5 m². Toinen polkupyörän huoltotila on pihan tasalla, yhteensä näistä kahdesta tilasta muodostuu reilut 40 m².

Asemakaavassa edellytetään hulevesien viivyttämistä. Koko tontille satavan veden tilavuutta ei saada viivytettyä, koska autohalli ja rakennukset peittävät lähes koko tontin pinta-alan ja maanvaraista aluetta on hyvin vähän. Huleveden viivytyksasetteja tai -säiliöitä ei ole sijoitettu rakennusten alle huollon vaikeuden vuoksi ja riskirakenteiden välttämiseksi. Hulevettä viivytetään suuressa putkessa tontin maanvaraisella kaistaleella Spinellipolun reunalla, yhteensä viivytystilavuutta putkessa on 30 m³. Lisäksi matalien piharakennusten kattona on viherkatto ja pihakannella on istutusaltaita, joissa hulevesi viipyy ja joista sitä haihtuu.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja ne voidaan myöntää MRL § 175 nojalla.

Lausunnot	Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen.
Lausunnon antaja	Vantaan Energia
Lausuntopvm	26.06.2017
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Liikennesuunnittelu
Lausuntopvm	29.06.2017
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Kadunpito
Lausuntopvm	12.07.2017
Lausunnon tulos	ehdollinen



Lausunnon antaja	Kadunpito
Lausuntopvm	25.09.2017
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Liikennesuunnittelu
Lausuntopvm	26.09.2017
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Kadunsuunnittelu
Lausuntopvm	21.09.2017
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Geotekniikka
Lausuntopvm	25.09.2017
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	HSY
Lausuntopvm	05.07.2017
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Vesihuolto
Lausuntopvm	11.07.2017
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Kadunsuunnittelu
Lausuntopvm	07.07.2017
Lausunnon tulos	kielteinen
Lausunnon antaja	Geotekniikka
Lausuntopvm	26.06.2017
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausuntopvm	30.06.2017
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Liikennevirasto
Lausuntopvm	26.09.2017
Lausunnon tulos	ehdollinen
Kuuleminen	Tiedottaminen on suoritettu viranomaisen toimesta 7.9.2017. Ei huomautuksia.

Liitteet

Energiaselvitys	3 kpl
Hallintaoikeusselvitys	1 kpl
Kaupparekisteriote	7 kpl
Kerrosalalaskelma	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl



Meluselvitys	1 kpl
Naapurin lausunto	1 kpl
Palomuistio	1 kpl
Perustamistapalausunto	1 kpl
Pääpiirustuksia	57 kpl
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio	3 kpl
Selvitys naapureille tiedottamisesta	1 kpl
Tonttikartta	1 kpl
Tärinäselvitys	1 kpl
Valtakirja	3 kpl
Väestösuojailmoitus	7 kpl
Alustava hallinnanjakosopimus	1 kpl
Energiatodistus	3 kpl
Hankekuvaus ja selvitys poikkeamisista	1 kpl
HSY:n liitoskohtalausunto	1 kpl
Hulevesien hallinnan lähtötietolomake	1 kpl
Hulevesisuunnitelma	1 kpl
Ikkunoiden detalji piirustus	1 kpl
Kuvaliite Trafixin lausuntoon Syväkiventien liittymästä	1 kpl
LVi-suunnittelun ja toteutuksen perusteet	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	4 kpl
Pihapiirustus	2 kpl
PKS- kerrosalalaskelma	1 kpl
Pohjatutkimus ja perustamistapasuositus	1 kpl
Rakennetyypit	3 kpl
Rakennusrajojen ylitykset, kaaviopiirustus	1 kpl
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet	2 kpl
Selvitys perustamisolosuhteista	1 kpl
Sopimus yhteiskäyttöautoista	1 kpl
Trafixin lausunto Syväkiventien liittymästä	1 kpl
VSS piirustus	3 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Lupaehdot

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja on hyväksytty. Rakennustyö edellyttää seuraavien työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin kyseiset työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Vesi- ja viemäriyönjohtaja
- Ilmanvaihtotyönjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

- rakennesuunnitelmat
- vesi- ja viemärisuunnitelmat
- pintavesisuunnitelma
- ilmanvaihtosuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma



- perustussuunnitelmien yhteensovitus Kuntatekniikan kanssa
- taideaiheen toteutussuunnitelma
- loppupiirustukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Mittausosastolta:

- paikan merkitseminen
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnasta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- vesi- ja viemärilaitteistojen katselmus
- ilmanvaihtolaitteistojen katselmus
- sokkeleiden ja taideprojektin toteutuksesta katselmus
- räystäiden detaljoinnista katselmus
- loppukatselmus

Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

Hakijan on esitettävä selvitys puuttuvien autopaikkojen sijainnista ennen aloituskokousta siinä tapauksessa, että yhteiskäyttöautojen sopimus ei toteudu tai purkaantuu.

Erityismenettelyn toimenpiteenä rakennushankkeesta on tehtävä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmien sekä pohjarakennesuunnitelmien osalta. Lausunnon ensimmäinen osio koskien pohjarakenteita, perustuksia ja stabiliteettia on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille viimeistään ensimmäisten pohjarakenne- ja perustussuunnitelmien esittelyn yhteydessä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys lausunnonantajien pätevyydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Sokkeleiden ja taideprojektin toteutuksesta sekä parvekkeiden ja räystäiden detaljoinnista tulee järjestää mallikatselmuksia työmaalla ennen tuotannon aloittamista. Katselmus on pyydettävä rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdilta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Päätöksen antaminen

Kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen 29.09.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten



tietoon.

Käsittelijä

Ifa Kytösaho
lupa-arkkitehti
puhelin 043 826 8356
www.vantaa.fi/rakennusvalvonta

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteenä: esittelykuvia