

Lupatunnus	LP-092-2018-06656
Kiinteistötunnus	92-22-11-1
Kiinteistön osoite	Varikkokaarre 7
Pinta-ala	0.4779 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK= Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Vantaan Varikkokaarre 7 Kansakoulukatu, 00100 Helsinki

Toimenpide	Kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon ja siihen kytketyn pysäköintilaitoksen rakentaminen.
Lisäselvitykset	As. Oy Vantaan Varikkokaarre 7

Keimolanmäen alueesta on tehty asemakaava 220200 (Kaupunginosa 22, Keimola, Korttelit 22001-22019 sekä katu-, tori-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet. Kaupunginosa 25, Myllymäki. Katualueita, tonttijako, korttelit 22001-22019), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.01.2009. Kaavamuutokseen liittyy Keimolanmäen asemakaavan rakentamishoje (Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 29.10.2009).

Asuinrakennuksen kokonaisala on 9741 m². Kerrosala on 8157 m², josta varsinaista asemakaavanmukaista asuntokerrosalaa on 6028 m², asemakaavan sallimaa muuta kerrosalaa, taloteknisiä kuiluja ja hormoneja on 119 m², yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on 40 m², asukkaiden varastot ja yhteistilat on 744 m², porrashuoneiden 15 m²:n ylittävä osuus on 851 m² ja ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittävä osuus on 375 m². Muuta kokonaisalaa on 1584 m², autohalli ja iv-konehuoneet katolla.

Pysäköintilaitos rakennetaan kiinni asuinkerrostaloon.

Asemakaavan mukainen autopaikkojen vähimmäismäärä: 1 ap/asunto. Suunnitelman mukainen autopaikkojen määrä on 122 kpl. Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeen (14.5.2019) mukaan vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m² (3 ap). Lisäksi lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m² (1 ap). Mitoitusohjeen mukainen autopaikkamäärä yhteensä 126 ap. Autopaikkalaskelman mukaan autopaikkoja rakennetaan omalle tontille kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen 105 ap (3 le-ap) sekä 2 ap pihalle omalle tontille, yhteensä 107 ap.

Asemakaavan mukaan on säältä suojattuja helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten varattava ulkoiluvälinevarastotilaa 1 m² / 25 k-m². Tilavaade on yhteensä 241 m². Polkupyöräpaikkojen tilavaadeselvityksen mukaan suunnitelmassa on 164,5 m² varastotilaa rakennuksessa ja 62 m² säältä suojattua helposti käytettävää tilaa parvekkeiden alla, yhteensä 226,5 m².

Uusia asuntoja rakennetaan 122 kpl.

1. ja 2. kerroksessa sijaitsevat asukkaiden yhteis- ja varastotilat sekä tekniset tilat. Kattokerrokseen sijoittuvat iv-konehuoneet.

Pelastustie kulkee osittain kiinteistön 92-22-11-5 kautta. Pelastuslaitoksen kaluston nostopaikat sijaitsevat omalla tontilla sekä katualueella Varikkokaarteella.

Hakemuksen yhteydessä on esitetty alustava selvitys tehtävistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista.

Hankkeen vaativuus	Vaativa
Rakennusoikeus	6000
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa Rakennussuunnittelija Vaativa RAK-rakennesuunnittelija Vaativa LVI-suunnittelija Vaativa Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa

	Vaikeiden töiden suunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Mika Tuomas Ukkonen, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Mika Tuomas Ukkonen, arkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Kimmo Olavi Huuhtola, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Samuli Tapanainen, LVI-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Roman Timaskin, diplomi-insinööri
	Vaikeiden töiden suunnittelija	Arttu Oskari Sjöstedt, LVI-insinööri
Kerrosala	8157 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	6028 m ²	
Kokonaisala	9741 m ²	
Tilavuus	30545 m ³	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	A: Asuinrakennus – 103804490X	
	Autopaikat yhteensä	107
Poikkeamiset	Asuntokerrosalan ylitys: sallittu 6000 k-m ² , rakennetaan 6028 k-m ² . Ylitys 110 m ² (0,5 %). Ylitys parantaa asuntojen huoneistopohjien mitoituksen toimivuutta.	

Asemakaavan mukainen autopaikkojen vähimmäismäärä: 1 ap/asunto. Suunnitelman mukainen autopaikkojen määrä on 122 kpl. Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeen (14.5.2019) mukaan vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m² (3 ap). Lisäksi lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m² (1 ap). Mitoitusohjeen mukainen autopaikkamäärä yhteensä 126 ap. Kaikilla alueilla voidaan vähentää 15 % perusnormin mukaisesta paikkamäärästä, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle-/laitokseen. Autopaikkavaade ko. vähennyksen kanssa 107 ap. Autopaikkalaskelman mukaan autopaikkoja rakennetaan omalle tontille kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen 105 ap (3 le-ap) sekä 2 ap pihalle omalle tontille, yhteensä 107 ap. Suunnitelmassa on asemakaavanmukaiseen autopaikkamäärään vajausta 15 ap (14 %).

Asemakaavan mukaan tulee maanpäälliset pysäköintialueet jäsentää kävelyreitein sekä istutuksiin ja enintään 20 autopaikan jaksoissa. Suunnitelmassa pihakannen autopaikat ovat suuremmissa kuin 20 autopaikan jaksoissa. Näin siksi, koska pysäköinnin sijoittaminen kaarevan rakennuksen viereen ei luontevasti muodosta selkeää pysäköinnin jaksotusta. Lisäksi tontille on tarkoitus saada sijoitettua mahdollisimman paljon autopaikkoja, koska asemakaavan mukaista lukumäärää on haastavaa saada toteutettua.

Asemakaavan mukaan on säältä suojattuja helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten varattava ulkoiluvälinevarastotilaa 1 m² / 25 k-m². Tilavaade on yhteensä 241 m². Polkupyöräpaikkojen tilavaadeselvityksen mukaan suunnitelmassa on 164,5 m² varastotilaa rakennuksessa ja 62 m² säältä suojattua helposti käytettävää tilaa parvekkeiden alla, yhteensä 226,5 m². Suunnitelmassa varastotilavajausta 76,5 m² (31,7 %). Parvekkeiden alaiset säältä suojatut helposti käytettävät tilat mukaan lukien vajausta on 14,5 m² (6,0 %).

Poikkeukset ovat hankkeen kokonaisuuteen nähden vähäisiä.

Lausunnot

KKNK, 7.6.2019, Ei puollettu
KKNK, 28.6.2019, Puollettu
Geotekniikka, 5.11.2019, Ei huomautettavaa
Kadunsuunnittelu, 10.9.2019, Ehdollinen
Liikennesuunnittelu, 9.9.2019, Kielteinen
Pelastuslaitos, 28.8.2019, Ehdollinen
Vantaan Energia, 10.9.2019, Puollettu
Vesihuolto, 6.9.2019, Lausunto
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 21.10.2019, Ei lausuntoa
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus., 23.10.2019, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomais on kuullut naapureita, 08.10.2019, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Julkisivupiirustus	3 kpl
	Leikkauspiirustus	2 kpl
	Muu pääpiirustus	5 kpl
	Pohjapiirustus	10 kpl
	Rakennesuunnitelma	1 kpl
	Valtakirja	2 kpl

Päätösehdotus	Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin. Tämä pykälä tarkastetaan heti.
Päätös	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 Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa. Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona. Erityismenettely: 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 §). Katualueen tarkastus on pidettävä ennen aloituskokousta. Tarkastus tilataan Kuntatekniikan keskuksen kadunpidosta. Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijajoinen. 5.11.2019
Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Timo Tamminen Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöksen julkipanopäivä	6.11.2019
Päätöksen antopäivä	7.11.2019
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 9.12.2019
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 10.12.2022 ja saatettava loppuun 10.12.2024 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.