

Lupatunnus	LP-092-2019-04649	
Kiinteistötunnus	92-61-204-12	
Kiinteistön osoite	Unikkotie 5 A ja 5 B	
Kaavatilanne	Asemakaava	
Kaavan käyttötarkoitus	Keskustatoimintojen korttelialue (C)	
Hankkeeseen ryhtyvä	FIM Vuokratontti Ky c/o SRV Rakennus Oy Tarvonsalmenkatu 154, 02600 Espoo	
Toimenpide	Viisi - kahdeksankerroksisen asuin kerrostalon rakentaminen, mainosten yleissuunnitelma sekä lykkäys vss-rakentamiselle	
Lisäselvitykset	Haetaan rakennuslupaa viisi - kahdeksankerroksiselle kaksipuortaiselle asuin kerrostalolle (Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Ensimmäinen), joka on osa suurkorttelia. Rakennus liittyy toisesta päädystään myöhemmin rakennettavaan C-lamelliin ja toisesta päädystään naapuritontilla sijaitsevaan kirkkorakennukseen. Uusia asuntoja rakennetaan 53 kpl. Hankkeen rakennusoikeudellinen kerrosala on 2774 kem². Tämän lisäksi rakennetaan asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 340 kem² sekä maankäyttö- ja rakennuslain sallimaa ylitystä yhteensä 166 kem², jolloin rakennuksen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 3279 kem². Rakennuksessa on kellarikerroksessa varastoja ja teknisiä tiloja. Katutasolla sijaitsee liiketiloja, yksi asunto sekä aputiloja. Luoteiskulman liiketila on osin kaksikerroksinen. Katutasossa sijaitseva jätehuone on oman yhtiön lisäksi myös myöhemmin rakennettavien yhtiöiden käytössä. Toinen yhteinen jätehuone on suunnitteilla korttelin toiseen päähän. Toisessa kerroksessa, pihakannen tasolla on asuntojen lisäksi aputiloja sekä saunaosasto kerhohuoneineen. Asemakaavatontista 7 on toistaiseksi lohkottu ja rekisteröity tontit 12, 13 ja 14. Tontilla 13 on rakenteilla Vantaan Kirkkokortteli 7 Oy ja tontilla 14 Vantaan Kirkkokortteli 6 Oy. (Hankkeille on myönnetty rakennuslupa ennen tonttien lohkomista, lupatunnus LP-092-2018-07306). Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Ensimmäinen rakennetaan tontille 12, jolle on varattu rakennusoikeutta 2769,5 kem². Koska hankkeen suunniteltu kerrosala on 2774 kem², ylitetään tontin rakennusoikeus 4,5 kem². Tämä ylitys huomioidaan korttelikokonaisuuden seuraavissa hankkeissa siten, että koko asemakaavatontille 7 määritelty rakennusoikeus 20 500 kem² ei ylity. Rakenteilla olevien vuokrayhtiöiden (Vantaan Kirkkokortteli 6 ja Vantaan Kirkkokortteli 7 Oy) käytetty rakennusoikeus on 8037 kem², joten myöhemmin toteutettaville hankkeille jää käytettäväksi 9 689 kem². Asukkaiden oleskelu- ja leikkipaikat sijoittuvat korttelin keskiosan yhteispihalle. Polkupyöräpaikkoja on varattu asemakaavan mukaisesti rakennuksen sisällä sijaitseviin varastoihin yhteensä 84 kpl. Asemakaavan mukaisen normin mukaan autopaikkoja varataan asunnoille 1 kpl / 130 kerrosneliometriä ja liiketiloille 1 kpl / 150 kerrosneliometriä. Kaikki autopaikat toteutetaan nimeämättöminä vuorottaispysäköintipaikkoina. Erillisen laskelman mukaisesti haetaan 10 % vähennystä autopaikkojen lukumäärään. Hankkeiden tarvitsemat 19 autopaikkaa (16 asunnoille ja 3 liiketilalle) sijaitsevat pihakannen alapuolisessa pysäköintihallissa ja valmistuvat rakennuksen käyttöönottoon mennessä. Rakenteilla oleva autohalli (lupapäätös: LP-092-2019-01039) toteutetaan vaiheittain. Kun As Oy Vantaan Tikkurilan Ensimmäinen on noussut harjakorkeuteen, siirretään nosturia etelään päin, jolloin autohallin seuraava rakennusvaihe ja yhtiön tarvitsemat autopaikat saadaan toteutettua. Tarkempi kuvaus toteutuksen vaihteittaisuudesta on esitetty pysäköintirakennuksen rakennuslupahakemuksen hankekuvauksessa.	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	20500 m ²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa

	Paloturvallisuussuunnittelija	Tavanomainen
	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
	ARK-rakennussuunnittelija	Tavanomainen
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Tavanomainen
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Marja Elina Salonen, arkkitehti
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Markku Tapani Savolainen, rakennusinsinööri
	Paloturvallisuussuunnittelija	Juha-Pekka Laaksonen, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Aki Kalevi Kurronen, diplomi-insinööri
	ARK-rakennussuunnittelija	Maija Emilia Haapala, arkkitehti
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Marko Kristian Lohikoski, rakennusmestari
	RAK-rakennesuunnittelija	Pekka Tapani Pehkonen, rakennusinsinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Leif Eskil Salonen, rakennusinsinööri
Kerrosala	3279 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2774 m ²	
Kokonaisala	3537 m ²	
Tilavuus	11800 m ³	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Poikkeamiset	Asemakaavan määrittämä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema ylitetään Asematiellä B-lamellin luoteiskulmassa 1,1 m ja kirkon räystääslinjaan liityttäessä 0.4 m. Perustelu: Korkeammalle nouseva räystäs liittyy rakennuksen kirkon suunniteltuihin korkoihin ja huomioi N2000 Korkeusjärjestelmän korkomaailman. Ratkaisu on esitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnalle. Asemakaavassa määritelty liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus noin 4.5 m alitetaan. Liiketilän kerroskorkeus on kadun varressa A-lamellissa 4.0 m ja B-lamellissa 4.15 m. Perustelu: katukorot, pelastusauton ajoyhteys pihakannelle sekä esteettömät kulkuyhteydet pysäköintitasolta ja pihatasolta asettavat rajoituksia liiketilän korkeudelle. Vajaata korkeutta on kompensoitu suunnittelemalla Asematien kulmaan tuleva osa liiketilasta kaksi kerrosta korkeaksi. Kaikkia kaavatontille 7 rakennettavia yhtiöitä palvelevat väestönsuojat toteutetaan myöhemmin. Lykkäys VSS-toteuttamiselle on myönnetty Kirkkokortteli 6 Oy ja Kirkkokortteli 7 Oy:n rakennusluvan yhteydessä. Perustelu: kansipiharatkaisun vuoksi on vaikea järjestää väestönsuojien hätäpoistumisreittejä. Rakennuksia palvelevat väestönsuojat rakennetaan lamelleihin C ja E korttelin länsireunalla. Väestönsuojat valmistuvat viiden vuoden kuluessa ensimmäisenä valmistuvan rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta. 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. Hakijan esittämiä poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä, ne eivät aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä (MRL 175 §).	

Lausunnot

Kadunsuunnittelu, 25.10.2019, Ehdollinen
Kaupunkimittaus maalämpö, johtokartat ja maanalaiset tilat., 15.10.2019, Ei huomautettavaa
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus., 18.10.2019, Ei huomautettavaa
Pelastuslaitos, 16.10.2019, Ehdollinen
Liikennesuunnittelu, 17.10.2019, Lausunto
Vantaan Energia, 14.10.2019, Puollettu
Vesihuolto, 16.10.2019, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 21.10.2019, Ei huomautettavaa
KKNK, 14.10.2019, Puollettu

Naapuri kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita 15.10.2019, naapureilla ei ole huomautettavaa

	hankkeesta.	
Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Julkisivupiirustus	4 kpl
	Leikkauspiirustus	2 kpl
	Pohjapiirustus	7 kpl
	Rasitesopimus	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 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	
	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.	
	Erityismenettely: Hankkeen pohjarakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutuksen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11 §, MRL 150 b § tai MRL 150 c §).	
	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 §).	
	Ennen rakennusten käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet sekä sovittava yhteisjärjestelyt. Rakennuksia ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.	
	Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.	
	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 asiantuntijoineen.

5.11.2019

Käsittelijä

vastaava lupa-arkkitehti Leena Jaskanen
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.