

Lupatunnus	LP-092-2018-07038
Kiinteistötunnus	92-15-403-6
Kiinteistön osoite	Ruukkupolku 14
Pinta-ala	0.0811 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK= Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Vantaan kaupunki/Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14 c/o Lumo Kodit Oy, PL 40, 00301 Helsinki

Toimenpide

Viisitoistakerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Lisäselvitykset

Kohde on esitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnalle 12.04.2018 kortteileita 15403, 15406 ja 15422 käsitelleessä yleisesittelyssä sekä 17.01.2019 kohdekohtaisessa esittelyssä.

As. Oy Vantaan Ruukkupolku 14 on Kojamon vuokratohde, joka koostuu yhdestä 15-kerroksisesta kerrostalosta sekä sen 1-kerroksisesta liiketila-siivestä. Maksimikorkeus on 54,2 m katutasosta mitattuna. Rakennuksessa on kellari, jossa on aputiloja. Liiketilat sijoittuvat 1. kerrokseen. Kerroksissa 2-15 on 82 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 46,6 m².

Rakennuksen kantavat rakenteet ovat pääosin betonielementtejä. Väli- ja yläpohjat ovat pääosin paikallavalurakenteita. Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto. IV-konehuoneet sijaitsevat kaavan mukaisesti rakennuksen muotoon integroituna. Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Energiatohkeuusluokka on B. Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka on R3. Rakennuksen paloluokka on P1. Normaalioloissa irtaimistovarastona toimiva väestönsuoja sijaitsee kellarikerroksessa ja tarjoaa suojan 120 henkilölle.

Kohde on osa Myyrmäen uusia keskuskortteileita, jotka koostuvat kolmesta tornista ja viidestä lamellikerrostalosta. Tontti rajautuu pohjoisessa saman korttelin lamellinaapuriin, idässä Myyrmäenraittiin, etelässä Ruukkupolkuun ja lännessä korttelin yhteiseen pihaan, sijoittuen pohjoisen korttelin kaakkoisosaan. Itänaapurina on 1995 rakennettu 5-kerroksinen ja tasakattoinen asuinkerrostalo.

Ajo tontille on Ruukkupolun kautta. Kevyen liikenteen yhteytenä toimii lisäksi naapurirakennuksen sisäpihalta Myyrmäenraitille läpäisevä porttikongi. 35 asuntoja palvelevaa autopaikkaa sijoittuvat pihakannen alle autohalliin. Korttelikohtainen ja yhtiöittäin jaettu jätehuone sijaitsee 1-kerroksisessa osassa, johon on käynti sisäpihalta.

Kaavatiedot:

Asemakaava on päivätty 5.6.2017 (nro 001925). AK-korttelialueen tontille 15403/6 saa rakentaa 15-kerroksisen asuinkerrostalon. Rakennusoikeus on 4450 kem² + kl450 kem².

"Asukas- ja yhteistiloja, kuten polkupyörä- ja irtaimistovarastoja, saunoja sekä teknisiä tiloja saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee toteuttaa niin, että maantasoon sijoittuessaan ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi. Asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja."

Viherhuoneet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Muiden kuin tornitalojen porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Pysäköintilaitokset saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Niiden laajuus on ilmaistu rakennusalan ja kerroslukuna ja käsittää korttelit 15403 ja 15406 sekä Ruukkupolun ja Myyrmäenraitin katualueet ja Ruukkutorin ja Paalutorin torialueet. Rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila pysäköintilaitoksen poistoilmakanavien johtamiseksi katolle."

Rakennusoikeuden käyttö:

RO 4450 kem² + kl450 kem², käytetty 4466,5 k-m² (ylitys 0,4 %) + 450,5 k-m² (ylitys 0,1 %).
Kaavahelpotusten alaisia yhteis-, prh- ja teknisiä tiloja on yht. 2020 kem² (45,4 % ro:sta), josta porrashuoneita on 813,5 kem². Hankkeen kokonaisala on 6937,0 m².

Pysäköintiratkaisut:

Kaavan vaatimat 35 autopaikkaa sijaitsevat maanalaisessa pysäköintilaitoksessa korttelin 15403 ja Ruukkupolon alla. Pysäköintilaitoksesta on suora yhteys asuinrakennuksen porrashuoneisiin. Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan vaatima 149 pp.

Rasitteet ja yhteisjärjestely:

Korttelin 15403 yhteisjärjestelysopimusluonnos liitteenä.

Liittyy hankkeisiin:

15403-2 (Hoas)
15403-3 (Vantaan Katariina)
15403-5 (korttelin 15403 piha)
15403-7 (naapurilamellitalo)
15403-5 (15403:n, 15406:n ja 15422:n autohalli kohdistettu ohjeistetusti tähän)

Hankkeen vaativuus

Poikkeuksellisen vaativa

Rakennusoikeus

4450+kl450

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Paloturvallisuus	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Pihasuunnittelija	Tavanomainen
LVI-suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Mari Johanna Matomäki, arkkitehti
Paloturvallisuus	Jere Samuli Sulkama, insinööri
RAK-rakennesuunnittelija	Ari Kalevi Laitinen, diplomi-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	Harri Herman Perkiö, diplomi-insinööri
Rakennussuunnittelija	Mari Johanna Matomäki, arkkitehti
Pihasuunnittelija	Petri Kalervo Eurasto, maisema-arkkitehti
LVI-suunnittelija	Pertti Eerik Olavi Kauhanen, diplomi-insinööri
Kosteudenhallintakoordinaattori	Ville Tapani Hakala, insinööri

Kerrosala

6937 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

4467 m²

Kokonaisala

6937 m²

Tilavuus

22725 m³

Paloluokka

P1

VSS-luokka

S1

Autopaikat

R1: Asuinkerrostalo - 103828995D

Autopaikat yhteensä

35

Poikkeamiset

Hanke on asemakaavan mukainen lukuun ottamatta seuraavia vähäisiä poikkeamia:

1) Poikkeama: Ylitetään vähäisesti rakennusalueen rajoja ja tontin rajoja.
Perustelu: Rakennusoikeuden luonteva mahdollistaminen tontille.

2) Kaavamääräys: "Sekä kortteliin 15403 että 15406 tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle, jotka tulee olla helposti huollettavissa. Muuntamotilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi."

Poikkeama: Kortteleissa 15403 ja 15406 on yhteinen muuntamotila, joka sijaitsee korttelissa 15406.

Perustelu: Keskitetty muuntamotilakaisu säästää tilaa.

3) Kaavamääräys: "Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja ja kaidarakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa."

Poikkeama: Lasitus on täyskorkea ja kirkaslasinen ja sen ulkopuolella oleva lattakaide valkoinen.

Perustelu: Lattakaide peittää näkyvyyden hyvin tehokkaasti muualta kuin kohtisuoraan tarkasteltuna ja luo opaaliratkaisuja eläväisemmän julkisivun mahdollistaen samalla näkyvyyden parvekkeelta ulos esim. lapsille tai pyörätuolissa istuville.

4) Kaavamääräys: Sallittu rakennusoikeus 4450 kem² + kl 450 kem².

Poikkeama: Sallittu rakennusoikeus ylitetään 16,5 k-m² (ylitys 0,4 %) + kl 0,5 k-m² (ylitys 0,1 %).

Perustelu: Hormien koon tarkentuminen suunnittelun edetessä ja sallitut hormivähennykset, liiketiloissa tekniikka- ja hormimuutoksiin varautuminen liiketilojen käytön täsmentyessä.

Muut poikkeamat määräyksistä:

1) Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (III luku, 17 §)

"Tontin liikennejärjestelyt:

Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/30 kerrosneliömetriä. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon."

Poikkeama: Paikoista alle puolet on sijoitettu pihatasoon.

Perustelu: Kaavan edellyttämien liiketilojen sijoittuminen maantasokerrokseen.

2) Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (II luku, 6 §)

"Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle :

Jos rakennus saadaan rakentaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti: 1.) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metrillä ja maanpinnasta 1.5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,2 metrillä."

Poikkeama: Kohteen Ruukkupolulle katsovan julkisivun perustukset ulottuvat katualueelle rakennusjärjestyksessä sallittua ylitystä enemmän routalevyjen ja salaojien osalta.

Perustelu: Kaavassa rakennusalue lähellä tontin rajaa. Rakennusoikeuden ja aputilojen luonteva mahdollistaminen tontille.

3) Asunnon makuuhuoneen ikkunat 7 asunnossa

Poikkeama: 7 asunnossa (A6, 12, 18, 24, 30, 36, 42) tornitalon ja lamellin taitteessa ei tuuletusikkunoita.

Perustelu: Ikkunat EI60, jolloin niissä ei voi olla tuuletusikkunoita. Nurkassa vastakkain asunnot, joiden koosta johtuen makuuhuoneiden ikkunoiden erottaminen 2 metrin etäisyydelle toisistaan huonontaisi asuntopohjia kohtuuttoman paljon.

Lausunnot

KKNK, 22.1.2019, Puollettu
Geotekniikka, 27.1.2020, Ei huomautettavaa
Kadunsuunnittelu, 5.2.2020, Ehdollinen
Liikennesuunnittelu, 5.2.2020, Ehdollinen
Pelastuslaitos, 27.1.2020, Puollettu
Vantaan Energia, 27.1.2020, Puollettu
Vesihuolto, 4.2.2020, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 4.2.2020, Ei huomautettavaa
Ympäristökeskus, 31.1.2020, Ehdollinen
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen, 4.2.2020, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita, 22.01.2020, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiiros 1 kpl
Julkisivupiiustus 2 kpl
Leikkauspiiustus 2 kpl

Muu pääpiirustus 5 kpl
Pohjapiirustus 6 kpl
Valtakirja 2 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Päätös

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

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

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.

Pohjarakennesuunnitelma ja pohjaveden hallintasuunnitelma esitettävä.

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 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 c §).

Erityismenettelyn toimenpiteenä hankkeesta on tehtävä MRL 150 c § mukainen ulkopuolinen tarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmien osalta. Lausunnon ensimmäinen osio koskien perustuksia ja stabiiliteettia on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille viimeistään ensimmäisten perustussuunnitelmien yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys lausunnonantajan pätevyydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

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.

24.3.2020

Käsittelijä
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

25.3.2020
26.3.2020
viimeistään 27.4.2020
28.4.2020
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 28.4.2023 ja saatettava loppuun 28.4.2025 mennessä.
Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.