

Lupatunnus	LP-092-2019-06422													
Kiinteistötunnus	92-72-216-2													
Kiinteistön osoite	Lipstikkakuja 5													
Pinta-ala	0.4507 ha													
Kaavatilanne	Asemakaava													
Kaavan käyttötarkoitus	AK													
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Vantaan Sisu c/o T2H Rakennus Oy, Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa													
Toimenpide	Viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, 2. vaihe. Hankkeen 1. vaihe LP-092-2019-06421.													
Lisäselvitykset	Asemakaavallinen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue, suurin sallittu kerrosluku on IV (neljä), asemakaava salli tämän lisäksi viidenteen kerrokseen saunojen ja teknisten tilojen sijoittamisen. Rakennusoikeus on 1600 k-m² ja lisäksi 20 % = 320 k-m² varastotiloja, porrashuoneista rakennusoikeuteen tarvitsee laskea 15 k-m². Lisäksi saa rakentaa 1.kerrokseen liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja 240 m². Tontin pinta-ala 4507 m². Rakennetaan asuinkerrosalaa 1614 m² ja asuntojen ulkopuolisia varastoja 286 m². Asuinkerrosalan rakennusoikeus ylitys on 14 m² = 1%. Asemakaavan salliman muuta kerrosala jää käyttämättä 34 m² = 11%. Asuntoja on yhteensä 43 kpl. Asunto tyytit 1h+kt, 1h+kt+parvi, 2h+kt, 2h+kt+parvi, 3h+kt+s. Pienten asuntojen osalta laadittu yhdistämissuunnitelma. Yhteisväestönsuoja sijoittuu tontin ensin myönnetyn luvan rakennukseen, Lipstikkakuja 5A 1.kerrokseen. Suojan rauhanajan käyttö on ulkoiluväline-, lastenvaunu-, polkupyörävarasto. Väestönsuojan mitoittava kerrosala on 3262 m² ja suoja on mitoitettu 87 henkilölle. Autopaikkojen kaavavaatimus 1 ap / 90 k-m², vähintään 1 ap/ asunto. Vieraspaiikkoja tulee osoittaa 10% asukkaille tarkoitettujen autopaikkojen lisäksi. Omalla tontilla sijaitse 23 autopaikka. Lisäksi 25 autopaikkaa sijaitse kiinteistöllä 92-72-217-2. Yhteensä 48 autopaikka. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu 67 kpl. Asuinrakennusten Lipstikkakuja 5A ja 5B yhteinen oleskelu- ja leikkipihalla sijoittuu tontin sisäpihalle. Asumista palvelevat aputilat ovat PksRava ohjeiden ja vaatimusten mukaiset. Asuinrakennuksen ulkoseinien ulkokuorien ääneneristävyyden ΔL on lentomelua vastaan oltava vähintään ALvaad 28 dB. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä (asetuksen 5 ja 6§ muutos (360/2019, astunut voimaan 1.4.2019) kuitenkin edellyttää käyttämään kuitenkin arvoa ALvaad 30 dB.													
Hankkeen vaativuus	Vaativa													
Rakennusoikeus	1600 +													
Suunnittelun vaativuus	<table><tr><td>Pääsuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>LVI-suunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>RAK-rakennesuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>Rakennussuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>Kosteudenhallintakoordinaattori</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>Pohjarakenteiden suunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr></table>		Pääsuunnittelija	Vaativa	LVI-suunnittelija	Vaativa	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa	Rakennussuunnittelija	Vaativa	Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
Pääsuunnittelija	Vaativa													
LVI-suunnittelija	Vaativa													
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa													
Rakennussuunnittelija	Vaativa													
Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa													
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa													
Ilmoitetut suunnittelijat	<table><tr><td>Pääsuunnittelija</td><td>Tero Heikki Sinisalo, rakennusarkkitehti</td></tr><tr><td>LVI-suunnittelija</td><td>Ville Juhani Ervasti, LVI-insinööri</td></tr><tr><td>RAK-rakennesuunnittelija</td><td>Jussi Mauri Antero Koski, rakennusinsinööri</td></tr><tr><td>Rakennussuunnittelija</td><td>Piia Viitanen, Rakendusarhitektuuri (OPH amk)</td></tr><tr><td>Kosteudenhallintakoordinaattori</td><td>Riku Petteri Haavisto, rakennusinsinööri</td></tr><tr><td>Pohjarakenteiden suunnittelija</td><td>Vesa-Petri Mikael Helenius, diplomi-insinööri</td></tr></table>		Pääsuunnittelija	Tero Heikki Sinisalo, rakennusarkkitehti	LVI-suunnittelija	Ville Juhani Ervasti, LVI-insinööri	RAK-rakennesuunnittelija	Jussi Mauri Antero Koski, rakennusinsinööri	Rakennussuunnittelija	Piia Viitanen, Rakendusarhitektuuri (OPH amk)	Kosteudenhallintakoordinaattori	Riku Petteri Haavisto, rakennusinsinööri	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vesa-Petri Mikael Helenius, diplomi-insinööri
Pääsuunnittelija	Tero Heikki Sinisalo, rakennusarkkitehti													
LVI-suunnittelija	Ville Juhani Ervasti, LVI-insinööri													
RAK-rakennesuunnittelija	Jussi Mauri Antero Koski, rakennusinsinööri													
Rakennussuunnittelija	Piia Viitanen, Rakendusarhitektuuri (OPH amk)													
Kosteudenhallintakoordinaattori	Riku Petteri Haavisto, rakennusinsinööri													
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vesa-Petri Mikael Helenius, diplomi-insinööri													
Kerrosala	2373 m ²													

Rakennusoikeudellinen kerrosala

1614 m²

Kokonaisala

2418 m²

Tilavuus

8935 m³

Paloluokka

P1

Autopaikat

B: asuinkerrostalo – 1038450025

Autopaikat yhteensä

48

Poikkeamiset

Rakennus ylittää rakennusalan itä- ja länsipuolella.

Länsipuolella rakennusalan ylittävät parvekkeiden kantavat rakenteet n. 1.7 m, rakennusjärjestyksen mukaan ylitys saisi olla 1.2 m.

Itäpuolella rakennuksen ylitys on n. 0.35-2.2 m, parvekkeiden kantavien rakenteiden ylitys on 4.4 m.

Ylitykset ovat kaupunkikuvan kannalta kokonaisuutta parantavia ja sijoittuvat tontin sisäiselle osalle, jolloin ylityksistä ei aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.

Rakentaminen 5. kerrokseen :

Asemakaavassa sallitaan saunojen ja teknisten tilojen sijoittaminen V kerrokseen. V kerrokseen on näiden tilojen lisäksi sijoitettu irtaimistovarastotiloja, talovarasto, siivoustila sekä ulkoiluvälinevarasto. 5. kerroksen kerrosala on 331 kem², josta asemakaavan mukaisia sallittuja tiloja on 61 m², asemakaavamääräyksestä poikkeavia tiloja 270 m².

Rakennettavat tilat ovat asumista palvelevia aputiloja eivätkä pääkäyttötarkoituksen tiloja. Esitetyllä ratkaisulla saadaan maantasossa olevia tiloja vapautettua mahdollisimman paljon asumiselle, joka parantaa näin asumismukavuutta ja -viihteyttä.

Ylimmän kerroksen tasolle sallitaan rakentaa teknisiä ja saunatiloja, koska nämä toteutetaan on tarkoituksen- ja kestävä kehityksen mukaista toteuttaa kerrokseen myös muita tiloja.

Kokonaisuutena rakennuksen korkeus ei kasva näiden tilojen vuoksi.

Kerhotilan koko vähintään 50 m²:

kerhotila sijoittuu rakennuspaikan toiseen rakennukseen 1. vaiheessa, rakennuslupa myönnetty 14.4.2020 LP-092-2019-06421

Rakennusoikeuden ylitys:

Rakennusoikeus on rakennuspaikalla 1600 kem² ja 320 kem² asunnon ulkopuolisia varasto, teknisiä ym aputila.

Lisäksi saa rakentaa 1.kerrokseen liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja 240 m².

Hankkeessa rakennetaan asuinkerrosalaa 1614 m². Asuntojen ulkopuolisia varastoja rakennetaan 286 m².

Asuinkerrosalan rakennusoikeuden ylitys rakennuslupalla on yhteensä 14 m². Asemakaavan sallimaa muuta kerrosalaa jää käyttämättä 34 m².

Rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa tiiviin rakentamisen. Näin tuetaan energiatehokasta ja kestävä kehityksen mukaista rakentamista. Kokonaisuutena ylitys on vähäinen. Lisäksi muuta rakennusoikeutta jätetään käyttämättä, jolloin rakennuksen kokonaismäärä ei ole kasvanut. Kokonaisuuden kannalta ylitys on vähäinen.

Poikkeamiset eivät syrjäytä asemakaavan tavoitteita ja ovat kokonaisuuden kannalta vähäisiä ja voidaan myöntää rakennuslupamenettelyssä.

Lausunnot

Liikennesuunnittelu, 6.4.2020, Lausunto

Pelastuslaitos, 1.4.2020, Ehdollinen

Vesihuolto, 7.4.2020, Puollettu

Vantaan Energia, 7.4.2020, Puollettu

Kadunsuunnittelu, 7.4.2020, Lausunto

Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen, 20.4.2020, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla on huomautettavaa hankkeesta.

Yksi naapuri on ilmoittanut ettei ole huomautettavaa jos hanke on asemakaavan mukainen ml. autopaikat.

Vastapäinen naapuri on huomauttanut mm. kerrosluvusta, autopaikoista ja tiedottamisesta rakennuspaikalla.

Hakijan edustaja on ilmoittanut vastineessaan huomautuksiin mm. seuraavaa:

Kerrosluku ja rakennuksen korkeus:

Lainvoimaisessa asemakaavassa todetaan "Saunoja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty". Hankkeiden pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosluku on asemakaavan mukaisesti IV. Viidenteen kerrokseen on sijoitettu saunatiloja sekä teknisiä tiloja. Näiden lisäksi tähän kerrokseen on sijoitettu varastotiloja. Näiden tilojen käyttötarkoitus on asemakaavassa mainittujen tilojen kaltainen. Nämä tilat eivät lisää rakennuksen korkeutta. Rakennukset ovat kerrosluvultaan asemakaavan mukaisia.

Paikoitus ja sen mitoittaminen:

Aiemmin mainitussa asemakaavassa määrätään autopaikoista seuraavasti "Autopaikkojen vähimmäismäärä 1 ap/ 90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Vieraspaiikkoja tulee lisäksi osoittaa 10% asukkaille tarkoitettujen autopaikkojen lisäksi". Tämän lisäksi asemakaavassa mainitaan "autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta". Hankkeen molemmissa rakennuksissa on 43 asuntoa, yhteensä 86 asuntoa. Asemakaavan määräyksen mukaan autopaikkoja tulee osoittaa 48 ap / rakennus, yhteensä 96 autopaikkaa.

Näistä autopaikoista 51 ap sijoittuu kiinteistön 72217-2 tontille ja loput rakennusluvan mukaiselle tontille.

Naapuri lausuu huomautuksessaan lisäksi, ettei rakennuspaikalla ole nähtävillä hankkeeseen ryhtyvän osalta kylttiä. Hankkeeseen ryhtyvä on tarkistanut asian rakennuspaikalla ja toimittanut kyltin 6.4.2020 aamupäivällä.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	6 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

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

Lupaehto

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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 §).

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.

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

5.5.2020

Käsittelijä

Panu Latvala
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä

6.5.2020

Päätöksen antopäivä

7.5.2020

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 8.6.2020

Päätös lainvoimainen

9.6.2020

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 9.6.2023 ja saatettava loppuun 9.6.2025 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.