

Lupatunnus	LP-092-2018-03425
Kiinteistötunnus	92-15-406-3
Kiinteistön osoite	Iskospolku 4
Pinta-ala	0.0779 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK VIII= Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Vantaan kaupunki/Asunto Oy Myyrin Terra Vantaa c/o Hartela Etelä-Suomi Oy Iskospolku 4, 01600 Vantaa

Toimenpide

Kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Lisäselvitykset

Kohde on esitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnalle 12.04.2018 kortteileita 15403, 15406 ja 15422 käsitellessä yleisesittelyssä sekä 28.06.2018 kohdekohtaisessa esittelyssä. Asuinkerrostalokohteen nimi on Asunto Oy Vantaan Myyrin Terra. Uudisrakennus on Hartelan myyntikohde osoitteessa Iskospolku 4. Lamellikerrostalossa on kahdeksan kerrosta sekä maanalainen kellarikerros. Asuntoja on 85 kpl ja niiden keskipinta- ala on 48,4m². Kaikilla asunnoilla on omat parvekkeet. Rakennuksen kantavat rakenteet ovat pääosin betonielementtejä. Väli- ja yläpohjat ovat pääosin ontelolaattoja ja paikoin paikallavalurakenteita. Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto. IV-konehuone sijaitsee kaavan mukaisesti rakennuksen kattomuotoon integroituna. Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Energiatehokkuusluokka on B. Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka on R1. Rakennuksen paloluokka on P1. Kohteen tontti on osa Myyrmäen uusia keskuskortteileita, jotka koostuvat kolmesta tornista ja viidestä lamellikerrostalosta. Tontti rajautuu pohjoisessa Ruukkupolkuun, idässä korttelin yhteiseen pihaan, etelässä korttelin lamellitaloon ja länsireunassa Iskospolkuun. Länsinaapurina on 1988 valmistunut harjakattoinen kahitiilipintainen yläaste, Kilterin koulu. Eteläpuolelle sijoittuu Myyrmäenraitti, Paalutori sekä Myyrmannin ostoskeskus.

Ajo tontille on Ruukkupolun kautta. Kevyen liikenteen yhteytenä toimii lisäksi rakennuksen sisäpihalta Iskospolulle läpäisevä porttikongi. Pelastustie tekee sisäpihalla koukkumaisen kaarte. Korttelikohtainen ja yhtiöittäin jaettu jätehuone sijaitsee naapurirakennuksen 1-kerroksisessa osassa, johon on käynti sisäpihalta.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet ovat yhteisiä korttelin muiden tonttien kanssa. Piha rajautuu Ruukkupolkua vasten betonirakenteiseen porttiaiheeseen, joka on naapuritornitalon 1-kerroksisen osan julkisivun jatke. Rakennus ja piha-alueet ovat kokonaisuudessaan esteettömiä.

Rakennuksen väestönsuoja sijaitsee rakennuksen pohjoisosassa kellarikerroksessa. Väestönsuoja on mitoitettu henkilömäärälle 126. Normaalioloissa väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

Kaavatiedot ja poikkeamispäätökset

Asemakaava on päivätty 5.6.2017 (nro 001925). AK-korttelialueen tontille 15403/7 saa rakentaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon.

Rakennusoikeus on 4700 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 mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja."

Viherhuoneet eivät mitoita 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

Rakennusoikeus on 4700 kem². Rakennusoikeutta on käytetty 4729,5 kem² (ylitys 0,6%).

Pysäköintiratkaisut

Autopaikkoja on kaavan vaatima määrä: 1ap/130 kem², yhteensä 37 ap. Pysäköintipaikat sijaitsevat maanalaisessa pysäköintilaitoksessa korttelin 15406 alla. Pysäköintilaitoksesta on suora yhteys asuinrakennuksen porrashuoneisiin. Pysäköintiratkaisu on kaavan mukainen. Polkupyöräpaikkoja on kaavan vaatimat 1pp/30 kem², yhteensä 158 pp.

Rasitteet ja yhteisjärjestely

Korttelin 15406 yhteisjärjestelysopimus liitteenä.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

4700

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
IV-suunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
KVV-suunnittelija	Vaativa
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
Piha- ja pintavesisuunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Mari Johanna Matomäki, arkkitehti
Rakennussuunnittelija	Mari Johanna Matomäki, arkkitehti
RAK-rakennesuunnittelija	Risto Johannes Kallunki, rakennusinsinööri
IV-suunnittelija	Jyrki Juhani Marttila, LVI-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	Seppo Sakari Rämö, diplomi-insinööri
KVV-suunnittelija	Jyrki Juhani Marttila, LVI-insinööri
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Risto Johannes Kallunki, rakennusinsinööri
Piha- ja pintavesisuunnittelija	Petri Kalervo Eurasto, maisema-arkkitehti

Kerrosala

6369 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

4730 m²

Kokonaisala

6369 m²

Tilavuus

20060 m³

Paloluokka

P1

VSS-luokka

S1

Poikkeamiset

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: Suurin osa paikoista on sijoitettu kellarikerrokseen, johon on autohallin puolelta suora kulkuyhteys.

2) Kaavamääräys: "Rakennusten katualueen ja puiston puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 m sokkelilinjasta ja niiden alle jäävän vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä eikä niitä saa tukea maasta." Poikkeama: Rakennuksen Iskospolun puoleisen etelänurkan parvekkeen alla vapaa korkeus on 4,06 m, kadun laskiessa pohjoiseen 4,2 m korkeus saavutetaan 6,8 m etäisyydellä parvekkeen reunasta.

Perustelu: Katusuunnitelma valmistui suunnittelualoituksen jälkeen, jolloin rakennuksen kerrosten korkeusasemat oli jo sovittu.

3) Poikkeama: Kohteen pohjoiseen/Iskospolulle katsovan julkisivun perustukset ulottuvat katualueelle rakennusjärjestyksessä sallittua ylitystä enemmän routalevyjen osalta.

Perustelu: Kaavassa rakennusalue rajoittuu tontin rajaan.

4) Poikkeama: Kohteen Iskospolun puoleisten ulokeparvekkeiden vedenpoistot ulottuvat katualueelle sekä pihan puolen ulokeparvekkeiden vedenpoiston ulottuvat ah alueelle.
Perustelu: Kaavassa rakennusalue rajoittuu tontin rajaan.

5) Poikkeama: Kohteen Ruukkupolun puoleisella puolella väestönsuojan savunpoisto / hätäpoistumiskuilu ylittää tontin rajan.
Perustelu: Rakennus on suunniteltu lähes rakennusalueen rajaan kiinni, mutta kuilu rakenteineen ei mahtunut tontin rajan ja rakennusalueen rajan väliselle alueelle.

6) Poikkeama: Kohteen pohjoispuolen ulkoseinä ulottuu n. 100 mm rakennusalan ulkopuolelle.
Perustelu: Tarkkaa tietoa rakennusalueen rajoista ei ole, sillä voimassa olevan tonttikartan ja asemakaavan tontin rajat poikkeavat toisistaan.

7) Poikkeama: pihan puolella tontin rajan ylitys A-portaan kohdalla 21 mm ja B-portaan kohdalla 14 mm.
Perustelu: Koko korttelin tontin rajoja on muutettu meidän kesällä 2018 saadun tiedon jälkeen.

8) Poikkeama: asuntoterassien sijoitus ah tontin puolelle
Perustelu: Asuntopihat/asuntoterassit lisäävät asuntojen viihtyisyyttä sekä osakkaiden tasavertainen kohtelu.

Lausunnot

KKNK, 29.6.2018, Puollettu
Geotekniikka, 20.8.2019, Ei huomautettavaa
Kadunsuunnittelu, 3.9.2019, Lausunto
Liikennesuunnittelu, 22.8.2019, Puollettu
Pelastuslaitos, 20.8.2019, Ehdollinen
Vantaan Energia, 9.9.2019, Puollettu
Vesihuolto, 2.9.2019, Lausunto
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 22.8.2019, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita 20.08.2019, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Muu pääpiirustus	4 kpl
Pohjapiirustus	6 kpl
Valtakirja	3 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Vaaditut työnjohtajat

Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vesi- ja viemäriyönjohtaja
Vastaava työnjohtaja

Vaaditut katselmukset

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

	Ilmanvaihtokatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Ilmanvaihtosuunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööriin kanssa. Kosteudenhallintakoordinaattorin kelpoisuus tarkistettava ennen rakennusvalvonnan aloituskokousta. Hänen yhteystietonsa tulee lisätä osapuolilistaan. Lisäksi hänen todistuksensa tulee lisätä hankkeen suunnitelmiin Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet. Eryitysmenettely: 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 §). Eryitysmenettely: 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 §). Katualueen tarkastus pidettävä ennen aloituskokousta. Tarkastus tilataan Kuntatekniikan keskuksen kadunpidosta. Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona. Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijajoinen.
	23.6.2020
Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Timo Tamminen Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöksen julkipanopäivä	24.6.2020
Päätöksen antopäivä	25.6.2020
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 27.7.2020
Päätös lainvoimainen	28.7.2020
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 28.7.2023 ja saatettava loppuun 28.7.2025 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.