

Lupatunnus	LP-092-2020-00568
Kiinteistötunnus	92-52-129-4
Kiinteistön osoite	Perintötie 4c
Pinta-ala	0.2182 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK).
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Vantaan Pilotti c/o YIT Suomi Oy YIT Suomi Oy, PL 36, Panuntie 11, 00621 Helsinki

Toimenpide

Kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Lisäselvitykset

Rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo.
Rakennus sijoittuu Huberinpolun varrelle ja Perintötien länsipuolelle. Perintötien ja rakennuksen välille rakennetaan aukio. Rakennus on osa korttelikokonaisuutta (kortteli 52129), joka muodostuu seitsemästä asuinkerrostalotontista sekä pysäköintitalotontista. Korttelikokonaisuudessa on myönnetty rakennuslupa kolmelle asuinkerrostalolle (LP-092-2017-0749, LP-092-2018-0323 ja LP-092-2018-0729) ja pysäköintitalo on tulossa rakennuslupavaiheeseen (LP-092-2020-01448).
Rakennus rakennetaan länsiosaltaan kiinni naapuritontin 92-52-129-1 kuusikerroksiseen asuinkerrostaloon (LP-092-2018-0729).

Asuntoja yhden porrashuoneen kerrostaloon tulee 84 kpl.
Maantasokerrokseen sijoittuu liiketila, kerhotila, kuivaushuone, ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoja, väestönsuojatila ja jätehuone. S1-luokan väestönsuoja toteutetaan 94 henkilölle. Väestönsuojan normaaliajan käyttötarkoitus on irtaimistovarasto. Jätehuone palvelee tämän kiinteistön lisäksi tontteja 92-52-129-5 ja 92-52-129-6.
Rakennukseen on esteetön sisäänkäynti läpikuljettavan porrashuoneen pihan puolelta.

Rakennuksen julkisivut toteutetaan pääosin rapattuna sekä tiilimuurauksella. Maantasossa on kahden kerroksen korkuinen puhtaaksi muurattu julkisivupinta. Huberinpolun ja Perintötien kulmaan muodostuvan aukion varren yhteistiloilla on isoja ikkunapintoja. Rakennuksen vinot kattopinnat muodostavat kokonaisuuden myöhemmin luvitettavan, tontille 92-52-129-5 suunniteltavan asuinkerrostalon kattoperiaatteiden kanssa.

Rakennuksen kokonais- sekä kerrosala on 4827 m², josta varsinaista asemakaavan mukaista pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa on 3711 k-m². Asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa on 852 k-m² ja MRL 115§:n sallimaa lisäkerrosalaa on 264 k-m².

Autopaikat sijoittuvat kiinteistölle 92-52-129-3 toteutettavaan pysäköintilaitokseen (LP-092-2020-01448). Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 68 ap, jotka toteutetaan nimettyinä autopaikkoina. Asemakaava edellyttää liiketilalle yhden autopaikan, joka toteutetaan liiketilan eteen aukiolle.

Piha-alue toteutetaan koko korttelia palvelevana yhteispihana, jonne sijoittuu eriluonteisia oleskelu- ja leikkialueita.

Hulevesien hallinta hoidetaan keskitetysti kortteliin 52129 laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Ilmanvaihto toteutetaan huoneistokohtaisella ilmanvaihtojärjestelmällä.

Hakemuksen yhteydessä on esitetty luonnos perustettavista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

3700

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa

	Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Veikko Jussi Niilo Mäkipaja, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Tarmo Ilmari Mäkipaja, arkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Eija Anitta Saha, rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija	Erkki-Olavi Sainio, diplomi-insinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Petri Sakari Mannonen, diplomi-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Harri Herman Perkkiö, diplomi-insinööri
Kerrosala	4827 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3711 m ²	
Kokonaisala	4827 m ²	
Tilavuus	14960 m ³	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	Rak 1: Asuinkerrostalo - 103849281T	
	Autopaikat yhteensä	69
Poikkeamiset	Rakennus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusalan eteläosalla noin 1400mm. Rakennusmassa lyhenee itäpäädyssä ja asemakaavan mukaisen aukion kohta muuttuu tilavammaksi mahdollistaen toimivamman aukion ja väljemmän reitin pelastusajolle. Kaakkoispuolelle tontille 92-52-129-5 myöhemmin luvittava asuinkerrostalo tulee myös poikkeamaan rakennusalan rajasta vastaavasti. Vuonna 2017, tuolloin toimineen Aviapoliksen laaturyhmän kokouksissa on sovittu, että korttelissa 52129 voidaan poiketa asemakaavan rakennusaloista sekä kerrosluvusta. Tämä on mahdollistanut toimivat kulkuyhteydet ja reitit kortteliin. Asemakaavoittajan toiveesta korttelin keskiosassa rakennusten massoittelua on muutettu poikkeamaan rakennusalan rajoista, jotta kevyenliikenteenväylä on saatu toimivaksi. Kortteliin on tehty tonttijako, joka on vahvistunut v. 2018. Tonttijakoa tehtäessä korttelin suunnittelu on ollut luonnosvaiheessa. Suunnittelun edetessä rakennusoikeudet ovat tarkentuneet. Tämän asuinkerrostalon kohdalla tonttijaon mukainen rakennusoikeus ylitetään 11 k-m2, koska näin saavutetaan korttelikokonaisuuteen sopivin ratkaisu. Tavoitteena on, että koko korttelin asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (21700 k-m2), joka tonttijaon yhteydessä on jaettu tonttikohtaisiksi rakennusoikeuksiksi, säilyy kuitenkin samana. Asemakaavassa on määritelty Perintötielle avautuvien liike-, toimi- tai asukastilojen kerroskorkeudeksi 3,6 metriä. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketilan ja kerhuhuoneen kerroskorkeus toteutetaan 3 metriä korkeana. Perusteena poikkeamiselle on rakennuksen ensimmäisen kerroksen ja porrashuoneen portaan toimivuus ja toimiva liittyminen Huberinpolun ja aukion tasaukseen ja sisäänkäyntikorkoihin sekä räystäslinjojen yhteensovitus tontille 92-52-129-5 suunniteltavan asuinkerrostalon kanssa. Poiketaan vähäisesti Ympäristöministeriön asetuksesta rakennusten paloturvallisuudesta, alapohjan onteloiden jakamisesta 400 m2 osiin (15§). Rakennuksen alapohjan ontelo on kooltaan 460m2. Perusteena ylitykselle alapohjan osaston koossa on, että alapohja on osastoitu ja alapohjan kulkuluukkujen rakenne on samaa paloluokkaa kuin alapohja. Poiketaan vähäisesti Ympäristöministeriön asetuksesta rakennusten paloturvallisuudesta, poistumiseen käytettävät ovet (35§). Porrashuoneen Huberinpolun puoleinen ulko-ovi aukeaa sisäänpäin johtuen katusuunnittelun vaatimuksesta, että rakennuksen uloskäyntien ovet eivät saa avautua katualueelle. Porrashuoneen esteetön ja varsinainen sisäänkäynti ja poistumistieovi aukeaa pihan suuntaan ulospäin ja täyttää poistumistien vaatimukset. Poiketaan vähäisesti Vantaan rakennusjärjestyksen 6§. Katualueelle Huberinpolulla talon eteen tontin rajan yli sijoitetaan siirtymälaattoja sisäänkäyntien kohdalle sekä alapohjan tuuletusputkia, vesikaton vedenpoistoputkia ja niiden viemäröintiä. Siirtymälaattojen maanalaiset rakenteet ulottuvat noin 1,4 metrin syvyydessä noin 1,2 metriä tontin rajasta ulospäin Huberinpolulle. Rakennusjärjestyksessä mainittu 1,5 metriä syvemmällä olevien perustusrakenteiden sallittu tontin rajan ylitys 1,2 metriä. Rakennusjärjestyksessä mainitusta	

syvyyksimitasta poiketaan vähäisesti, koska siirtymälaattojen tulee tukeutua talon perustusrakenteisiin. Maanalaiset alapohjan tuuletusputket pysyvät 0,3 metrin etäisyyden sisällä tontin rajasta, mutta kattovesien vedenpoiston viemäröinti ylittää vähäisesti rakennusjärjestyksessä mainitun 0,3 metrin etäisyyden tontin rajasta. Perusteluna on, että asemakaava edellyttää sisäänkäyntiä porrashuoneeseen sekä pihalta että kadulta ja sisäänkäyntien toimivuus edellyttää siirtymälaattoja. Asemakaava edellyttää vaihtelevia kattomuotoja ja katon toimivuus edellyttää vedenpoistoa myös kadunpuolelle. Vedenpoisto viemäröidään putkessa omalle tontille.

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Lausunnot

KKNK, 17.3.2020, Puollettu
Geotekniikka, 18.5.2020, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu, 18.5.2020, Lausunto
Liikennesuunnittelu, 12.5.2020, Puollettu
Pelastuslaitos, 7.5.2020, Ehdollinen
Vantaan Energia, 12.5.2020, Puollettu
Vesihuolto, 18.5.2020, Puollettu
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen, 11.5.2020, Ei huomautettavaa
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 13.5.2020, Ei huomautettavaa

Naapuri kuuleminen

Viranomais on kuullut naapureita, 7.5.2020, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Pohjapiirustus	10 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
Erityinen palotarkastus
Erityismenettely
Muu tarkastus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat
Palokatkosuunnitelmat

Lupaehto

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

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.

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 §).

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 §).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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

23.6.2020

Käsittelijä

lupa-arkkitehti Hanna Tiira
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.