

Lupatunnus	LP-092-2018-03700
Kiinteistötunnus	92-68-161-13
Kiinteistön osoite	Peltolantie 42
Pinta-ala	0.3676 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK-asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Vantaan kaupunki / VAV Asunnot Oy Veturikuja 7, 01300 01300

Toimenpide

Rakennetaan neljä- ja kahdeksankerroksiset asuinkerrostalot ja piha-alueelle polkupyörävarasto

Lisäselvitykset

Rakennetaan neljä- ja kahdeksankerroksiset asuinkerrostalot ja piha-alueelle polkupyörävarasto. Asuinkerrostaloihin rakennetaan 115 kpl asuntoja.

Asuinkerrostalojen kokonaiskerrosala 7591 kem2 muodostuu pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta 5300 kem2, ulkoseinän yli 250 mm paksummista osista 227 kem2, yleiseen tilaan avautuvasta teknisestä tilasta 60 kem2, väestönsuojasta 151 kem2, taloteknisistä kuiluista ja hormoneista 126 kem2, sekä asemakaavan sallimista rakennusoikeuden ylityksestä max. 10 % 468 kem2, portaiden yli 15 m2 ylittävästä osasta 541 kem2 yhteistiloista 661 kem2 ja pihavarastosta 57 kem2. Asuinkerrostalojen kokonaisala on 7828 m2.

Rakennusoikeuden ylitys max. 10 % on sallittu, koska hanke liitetään kaukolämpöön jolloin asemakaavan edellyttämä vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta saadaan uusiutuvista energialähteistä.

Suunnitelmissa esitetty nimeämättöminä autopaikkoina 1 ap/0,6 as eli 0,6 x 115 as = 69 ap. Koska tontin pysäköintiä tulee korttelirakenteesta johtuen käsitellä yhtenä kokonaisuutena pysäköintipaikoista 46 ap esitetään väliaikaisena maantasopysäköintinä korttelin pohjoisen puoleiselle tontille 68160-13, lupatunnus LP-092-2020-02271. Loput pysäköintipaikat 23 ap esitetään pysyvästi viereiselle Jänönhännän LPA-tontille 68161-17. Ratkaisusta on tehty sopimus VAV:in ja kaupungin välillä. Lopullinen pysäköintiratkaisu tullaan esittämään vasta tontin 12 toimijan löydyttyä. Muutos voi toimijasta riippuen vaikuttaa myös pihajärjestelyihin pysäköinnin ja oleskelun osalta.

Asemakaavan mukaisesti polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1 kpl/30 asuinkerrosneliötä kohden $5768 / 30 = 192$ pp-paikkaa, joista puolet helposti käytettäviä, Hankkeessa toteutetaan A-portaan 1-kerroksen ulkoiluvälinevarastoon 33pp-paikkaa joista helpokäyttöisiä 16, piharakennukseen 56 pp-paikkaa joista helpokäyttöisiä 24 ja C-portaan 1-kerroksen ulkoiluvälinevarastoon 81 pp-paikkaa joista helpokäyttöisiä 29. Lisäksi pihalla on 29 helpokäyttöistä paikkaa. Yhteensä suunnitelmissa on 199 polkupyöräpaikkaa joista helpokäyttöisiä on 98.

S1-luokan väestönsuoja 154 hengelle kooltaan 123,5 m2 rakennetaan A-rakennuksen 1. kerrokseen ja sen rauhanaikainen käyttö on irtaimistovarasto.

Ilmanvaihtojärjestelmä on keskitetty tulo- ja poistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla.

Hankkeessa liitytään jo rakennettuun korttelikohtaiseen hulevesijärjestelmään. Ympäristökeskus on tehnyt myönteisen päätöksen liittymättömyydestä suoraan kaupungin hulevesijärjestelmään.

Kohteen alkuperäinen rakennuttaja on sittemmin luopunut omasta tontistaan (tontti 12), ja luovuttanut tontin 13 rakennuttamisen ja suunnittelunohjauksen VAV -konsernille. Tontista 12 on järjestetty myöhemmin tonttikilpailu, joka on päättynyt 31.1.2020. Kilpailuun ei saatu yhtään ilmoittautumista, joten tontilla ei ole edelleenkään toimijaa. Korttelia 68161-12/13 on aiemmin käsitelty toiminnallisesti yhtenä korttelirakenteena, jonka pysäköinti- ja pihajärjestelyt sijaitsevat tontilla keskitetysti: maantasopysäköinti yhtenä

	kenttänä tontin 12 puolella, piha- ja leikkialue pääasiassa tontin 13 puolella, ja pysäköintihalli molempien tonttien alueella siten, että valtaosa hallista sijoittuu tontin 12 puolelle. Sekä asemakaava että kaupungin suunnittelunohjaus on tukenut em. ratkaisua.	
Rakennusoikeus	5300 kem2 + 10 % ylitys jos vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta saadaan uusiutuvista energialähteistä.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Kari Jaakko Selonen, arkkitehti
	LVI-suunnittelija	Mirka Johanna Välitälo, LVI-insinööri
	Rakennussuunnittelija	Mikko Pekka Hakala, rakennusarkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Päivi Maria Pilvi, rakennusinsinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Suvi Johanna Saljola, diplomi-insinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Esa Ensio Penttilä, rakennusinsinööri
Kerrosala	7591 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	5826 m ²	
Kokonaisala	7828 m ²	
Tilavuus	25380 m ³	
Paloluokka	P1 / P3	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	1: Asuinkerrostalo (porrashuone A) – 103847097B	
	Kiinteistön autopaikat	46
	Autopaikat yhteensä	69
Poikkeamiset	Poikkeaminen: Tontin etelänpuoleisen rakennuksen (prsh:t B/C) iv-konehuone sijoittuu yhdeltä sivulta rakennuksen ulkoseinälinjaan eikä tältä osalta täytyä ullakon määritelmää. Perustelu: Sijainti mahdollistaa 4.kerroksisen lamellin iv-kanavien tuomisen samaan iv-konehuoneeseen seinälinjaa pitkin. Poikkeusta voidaan pitää teknisesti perusteltuna ja kokonaisuuden kannalta vähäisenä. Poikkeaminen: Asemakaava edellyttää 1 ap/100 kem2 =58 ap tai vähintään 2 ap/3 asuntoa = 77 ap. Autopaikkoja toteutetaan kaupungin pysäköintiohjeen kohtuullisen saavutettavuuden alueen (kohta 2) mukaisesti 2 ap/ 3 asuntoa = 77 ap, josta voidaan tehdä nimeämättömyysvähennys max. 15 %, jolloin autopaikkavaatimus 65 ap. Suunnitelmissa esitetty nimeämättöminä autopaikkoina 1 ap/0,6 as eli 0,6 x 115 as = 69 ap. Kerrosalan 10% ylitys ei mitoiteta pysäköintipaikkoja. Näistä on tehty rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset. Perustelu: Liikennesuunnittelu ja asemakaavoitus puoltavat hakemusta ehdolla, että autopaikat ovat nimeämättömiä. Hanke on pysäköintiohjeen 2-kohdan mukainen ja lisäksi naapuritonteille on hyväksytty myös sama autopaikkojen rakentamisvelvoite 0,6 ap/asunto. Poikkeaminen: Kohteen perustukset/anturat ja niiden routasuojaukset ylittävät rakennusalueen rajan seuraavasti: Rakennus A, routaeristeet idässä (raja 110-204) max. 1500mm, rakennus B/C routaeristeet idässä (raja 204-66) max. 1800mm ja etelässä (raja 66-65) max. 1600mm, sekä rakennuksen B/C osalta anturat idässä (raja 204-66) max. 250mm, ja etelässä (raja 66-65) max. 150mm. Perustelu: Ylitystä perustellaan asemakaavan tavoitteella rakentaa tontin rajoihin rajautuva umpikortteli.	

	Liikennesuunnittelu, 24.3.2020, Ehdollinen Pelastuslaitos, 17.3.2020, Ehdollinen Vantaan Energia, 24.3.2020, Puollettu Vesihuolto, 24.3.2020, Puollettu Kaupunkikuva-arkkitehti, 3.4.2020, Puollettu Aluearkkitehti (Keski-Vantaa) sij., 14.4.2020, Puollettu YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 12.5.2020, Ei lausuntoa Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen, 28.4.2020, Ei huomautettavaa																
Naapurien kuuleminen	Viranomaisen on kuullut naapureita 15.04.2020, hankkeesta on huomautettu. Kukonharjan AH-tontin 68161-2 osaomistaja As Oy Vantaan Kurrenpiilo huomauttaa, että kuvassa esiintyvät nostopaikat ovat alueella jossa niiden ei pitäisi olla/sijoittelu poikkeaa niistä tiedoista, mitä osakkaat ovat rakennusliikkeeltä ostohtokella tiedokseen saaneet. Ko. alue pitäisi olla viheralue. Vastine: Käsiteltävän alueen kaavan tavoitteena on kaupunkimaiset umpikorttelit, jossa rakennukset sijoittuvat tontin ulkorajoihin rajoihin kiinni. Asunnot ja asuntojen hätäpoistumisteinä toimivat parvekkeet avautuvat kaavan mukaisessa lamellissa lähtökohtaisesti rakennuksen ulkokehälle/valoisaan ilmansuuntaan, mikä tässä tapauksessa tarkoittaa etelänpuoleista AH- aluetta. Pelastustoiminnan kannalta mitoittavana tekijänä on Länsi-Uudenmaan pelastuskeskus, jonka tulee rakennuksen korkeudesta riippuen sijoittua 16-18m päähän pelastettavasta parvekkeesta. Kaikkien ympäröivien korttelien pelastustoiminnan edellyttämät ajoväylät, osa nostopaikoista, sekä korttelien sisäisen liikenteen ajoväylät sijoittuvat kaavassa esitetyille Nukenkauluksen ja Kukonharjan AHalueille, ja osa nostopaikoista sijoittuu viereisille tonteille rasitteena. Kaavamerkinnot: Kaava ei määritä AH- aluetta viheralueeksi, vaan asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi, jossa esitetyt istutusalueet, hulevesireitit, jalankulkualueet ja ajoyhteydet ovat ohjeelliset. Funktiona pelastustoiminta on puolestaan yksi tärkeimmistä asumista palvelevista toiminnoista. Kaava edellyttää osan pinnoitteista toteutettavaksi kivipintaisina, jolloin ratkaisuperiaatteena voisi olla korttelin yhteinen viheralue, jonka eteläosaan sijoittuu myös pelastustoimintaa palveleva kivipintainen oleskelualue. Kiveykset voidaan tarvittaessa toteuttaa myös nurmikivenä, jolloin nostopaikat eivät erotu viheralueesta ja alue pysyy ilmeeltään vehreämpänä. Asia tarkentuu alueelle laadittavassa yhtenäisessä pihasuunnitelmassa.																
Liitteet	<table><tr><td>Asemapiirros</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Hulevesisuunnitelma</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Julkisivupiirustus</td><td>3 kpl</td></tr><tr><td>Leikkauspiirustus</td><td>2 kpl</td></tr><tr><td>Muu pääpiirustus</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Piha- tai istutussuunnitelma</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Pohjapiirustus</td><td>16 kpl</td></tr><tr><td>Väestönsuojasuunnitelma</td><td>1 kpl</td></tr></table>	Asemapiirros	1 kpl	Hulevesisuunnitelma	1 kpl	Julkisivupiirustus	3 kpl	Leikkauspiirustus	2 kpl	Muu pääpiirustus	1 kpl	Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl	Pohjapiirustus	16 kpl	Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl
Asemapiirros	1 kpl																
Hulevesisuunnitelma	1 kpl																
Julkisivupiirustus	3 kpl																
Leikkauspiirustus	2 kpl																
Muu pääpiirustus	1 kpl																
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl																
Pohjapiirustus	16 kpl																
Väestönsuojasuunnitelma	1 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. Katualueen tarkastus on pidettävä ennen aloituskokousta. Tarkastus tilataan Kuntatekniikan keskuksen kadunpidosta. Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennettava hakijan tontin ja naapuritontin 12 yhteinen pysäköintilaitos valmiiksi. Ennen rakennusten käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet. Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona. 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 §). Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen. 18.8.2020
Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Kimmo Lehtola Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöksen julkipanopäivä	19.8.2020
Päätöksen antopäivä	20.8.2020
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 21.9.2020
Päätös lainvoimainen	22.9.2020
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 22.9.2023 ja saatettava loppuun 22.9.2025 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.