



Rakennuslupahakemus: Oy K. Juslin Ab, kuusikerroksisen hotellirakennuksen rakentaminen, Kuriiritie 11, Koivuhaka, LP-092-2023-03367

VD/1598/10.03.00.03/2024

RL/TT/LP-092-2023-03367

Lupatunnus	LP-092-2023-03367
Kiinteistötunnus	92-68-18-16
Kiinteistön osoite	Kuriiritie 11
Pinta-ala	0.8695 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	KLTY
Hankkeeseen ryhtyvä	Oy K. Juslin Ab Kuriiritie 15, 01510 Vantaa

Toimenpide Kuusikerroksisen hotellirakennuksen rakentaminen.

Lisäselvitykset Haetaan rakennuslupaa kuusikerroksiselle betonirunkoiselle tiiliverhoillulle majoitus/hotellirakennukselle, joka poikkeaa voimassa olevan asemakaavan määräyksistä.

Lupahakemuksessa esitetty suunnitelma on identtinen 27.11.2018 myönnetyn rakennusluvan LP-092-2018-00421 kanssa. Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut hanketta 23.03.2018. Rakennustyöt aloitettiin purkamalla kaksi huonokuntoista rakennusta. Työ loppukatselmoitiin 16.08.2019 ja Lupapisteessä hankkeen status on: Rakennustyöt aloitettu. Vantaan rakennusvalvonta tulkitsi kuitenkin, että rakennustöitä ei ole aloitettu ja päätti, että rakennuslupa raukesi.

Kesäkuussa 2023 pidetyssä rakennushankkeeseen ryhtyvän ja rakennusvalvonnan välisessä kokouksessa edellytettiin, että asemakaavasta poikkeamista on haettava uudestaan rakennusluvan uusimiseksi. Lupa poikkeamiseen on saanut lainvoiman 28.02.2024. Poikkeuslupapäätöksen ehdot:

"Asemakaavapäällikkö päätti hyväksyä poikkeamishakemuksen seuraavilla ehdoilla:

- Suunnitelma toteutetaan 12.6.2023 jätetyn poikkeamishakemuksen suunnitelmien pääperiaatteiden mukaisesti arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan ja toiminnallisuudeltaan korkeatasoisena ja asemapiirroksessa (4.9.2018 päivätty, 5.11.2018 päivitetty, hankkeelle aiemmin myönnetty poikkeamispäätös 1.10.2018, lupatunnus: 68-22-18-POP, §61) esitettyjen toimintojen sijoittumista mukaillen. Rakennuksen suurin sallittu kerroslukumäärä on kuusi ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema vesikaton ilmanvaihtokonehuoneen kohdalla on 43,3.
- Alueelle ei saa sijoittaa huoneistohotellityyppistä majoitustoimintaa. Tällä tarkoitetaan sitä, että huoneisiin ei tule sijoittaa keittotilaa tai -pistettä eikä muutoin suunnitella huoneita pitkäaikaiseen asumiseen tai majoittumiseen.
- Rakentaminen toteutetaan vähintään Vantaan iWater -laskurilla lasketun vihertehokkuuden tavoiteluvun 0,7 saavuttavalla ratkaisulla.
- Kuriiritien varressa pysäköintipaikkoja tulee vähentää ja paikkojen väliin istutettavien puiden määrää lisätä siten, että asemakaavan mukainen puin ja pensain istutettava alueenosa hahmottuu kadun suuntaan katutilaa rajaavana puurivinä.



- Meluselvityksessä käytetty liikennemäärä tulee tarkistaa vuoden 2050 tasolle (79420 ajoneuvoa/vrk). Rakennukseen kohdistuvat meluhaitat tulee ratkaista rakenteellisesti.
- Kehä III aiheutuva mahdollinen tärinän riski rakennukseen tulee selvittää ja mahdollinen tärinä ratkaista rakenteellisesti.
- Hotellirakennuksen ilmanotto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle Kehä III:sta ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella ilmansuodatuksella.
- Runkolukittavia säältä suojattuja polkupyöräpaikkoja hotellin tarpeisiin on sijoitettava vähintään 30 pyöräpaikkaa rakennusvaiheessa ja suunnitelmissa tulee osoittaa mahdollisuus lisätä pyöräpaikkoja tulevaisuudessa tarpeen mukaan.
- Vähintään 5% autopaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.
- Jatkosuunnittelussa tulee tarkistaa hulevesien purkureitin toimivuus riittävän laajasti.
- Tontin läpi kulkeva HSY:n tunneli tulee huomioida suunnittelussa.
- Rakennuksen tulee sijoittua kokonaisuudessaan myös maan alapuolisilta rakenteiltaan tontin puolelle.
- Hankkeen toteutuksessa tulee huomioida se, miten rakennus liitetään historialliseen tiemiljööhön, joka kulkee hankkeen pohjoispuolelta."

Katutasossa on ravintola keittiöineen, hotellin vastaanotto ja hotellihuoneita. Kellariin on sijoitettu väestönsuoja, huolto- ja henkilökunnan tiloja sekä kuntosali.

Hotellissa on yhteensä 206 huonetta, joista osa on yhdistettävissä ja yli 5% on mitoitukseltaan esteettömiä ja niistä yli 50% varustettu LE-varustein. Rakennuksen kellarikerrokseen rakennetaan S1 luokan väestönsuoja, jonka suojatilan pinta-ala on yhteensä 72,2m². Suoja on mitoitettu 89 henkilölle.

Hotellin tontille rakennetaan pysäköintipaikkoja 96. Hotellitoiminta ei edellytä niin paljon pysäköintipaikkoja kuin vastaavan kokoinen toimistorakennus. Vastaavissa hotellihankkeissa muualla Vantaalla on asemakaavoissa noudatettu autopaikkannormia 1 ap/200 k-m², joka tässä hankkeessa tarkoittaisi 36 autopaikkaa.

Paikoitusalue on osin ympäröivää Kuriiritien katualuetta matalammalla ja paikoitellen muodostuu >500mm pudotus, joka varustetaan tukimuurilla. Mahdollinen tasoero huomioidaan lähtökohtaisesti istutuksin kadun puolella tai tarvittaessa tukimuurin päälle asennettavalla kaiteella tai vastaavalla putoamisen estävällä rakenteella. Hotellin paikoitusalue ja toimisto-/varastorakennuksen piha-alue erotetaan toisistaan läpinäkyvällä teräsaidalla, joka voidaan maisemoida esim. köynnöksin.

Uudisrakennuksen laajuus on 7968 kem², rakennusoikeuteen laskettava kerrosala 7111kem² ja rakennuksen kokonaisala 8509 brm³. Rakennuksen tilavuus 29400 brm³. Yhteenlaskettua kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä.

Asemapiirustuksessa on esitetty muuntaja, joka palvelee sähköbussien latausjärjestelmää. Muuntajalle haetaan rakennuslupa myöhemmin.

Hankkeen vaativuus Vaativa

Rakennusoikeus 10 000

Suunnittelun vaativuus
Pääsuunnittelija Vaativa
Rakennussuunnittelija Vaativa
paloturvallisuussuunnittelija Vaativa
LVI-suunnittelija Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija Vaativa
Kosteudenhallintakoordinaattori Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat
Pääsuunnittelija Aaro Urho-Pekka Artto, arkkitehti
Rakennussuunnittelija Jussi Aleksanteri Vakkilainen, arkkitehti



Paloturvallisuussuunnittelija Antti Hult, diplomi-insinööri
LVI-suunnittelija Pertti Tapio Ihalainen, diplomi-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija Harri Herman Perkkiö, diplomi-insinööri
RAK-rakennesuunnittelija Miika Petteri Kankaanpää, rakennusinsinööri
Kosteudenhallintakoordinaattori Miika Eerikki Virtanen, rakennusmestari

Kerrosala 7968 m²
Rakennusoikeudellinen kerrosala 7111 m²
Kokonaisala 8509 m²
Tilavuus 29400 m³
Paloluokka P1
VSS-luokka S1

Autopaikat Hotellirakennus – 104134672Y
Kiinteistön autopaikat 96

Lausunnot
Finavia Oyj, 22.1.2024, Lausunto
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 30.1.2024, Ei huomautettavaa
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 23.1.2024, Lausunto
Liikennesuunnittelu/Kapu, 10.1.2024, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 11.1.2024, Ehdollinen
Vantaan Energia, 1.2.2024, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 22.1.2024, Puollettu
Ympäristökeskus/Ympäristöterveydenhuoltoa (YTE) koskevat lausuntopyynnöt, 22.1.2024, Ehdollinen
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 10.1.2024, Ei huomautettavaa
Vantaan kaupunginmuseo, 25.1.2024, Ei huomautettavaa
Vammaisneuvosto, 23.1.2024, Lausunto
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 26.1.2024, Ei huomautettavaa
Vammaisneuvosto, 24.1.2024, Lausunto
Maisema-arkkitehti/ asemakaavoitus, yleiskaavoitus, Itä-Vantaa ja Tikkurila., 2.2.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen Viranomaisen on kuullut naapureita 23.01.2024, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet
Asemapiirros 1 kpl
Julkisivupiirustus 8 kpl
Leikkauspiirustus 1 kpl
Muu pääpiirustus 6 kpl
Pohjapiirustus 9 kpl

Päätösehdotus Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 103§, 115§, 125§, 133§, 134§, 135§, 175§

Vaaditut työnjohtajat Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja



Vaaditut katselmukset

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

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto

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

Hankkeen ulkoseinärakenteiden tuuletusväleissä on uloimpana materiaalina käytetty kartonkipintaista kipsilevyä, jota RIL 107-2022 Rakennusten veden- ja kosteudeneristysohjeet (julkaistu 2023) mukaan ei saa käyttää tuuletusväleissä uloimpana materiaalina ilman sen ulkopuolelle asennettavaa lämpöä eristävää tuulensuojaa.

Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti.

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

Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.

Suunnitelma pohjaveden seurannasta rakentamisen aikana esitettävä viimeistään aloituskokouksen yhteydessä.

Meluselvityksessä käytetty liikennemäärä tulee tarkistaa vuoden 2050 tasolle (79420 ajoneuvoa/vrk). Rakennukseen kohdistuvat meluhaitat tulee ratkaista rakenteellisesti.

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 §).

Mallitarkastukset: Julkisivujen pinnat ja rakennusosat on hyväksyttävä mallein ja suunnitelmin rakennusvalvonnassa hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä. Hyväksynnät edellytetään julkisivupintojen, esimerkiksi tiilipintojen ja niiden saumausten, metallikasettien, ovien, ikkunoiden, tehostevärien ja ilmanvaihtoeleimien osalta.

Pihan ja istutusten suunnitelmanmukaisuuden tarkastus suoritettava ennen rakennuksen loppukatselmusta.



Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoiheen.

Mikäli tonttia rakennettaessa tulee vastaan pilaantuneelta vaikuttavaa maa-ainesta (öljyn haju tai muu poikkeuksellinen haju) taikka jätteitä, on rakennustyöt keskeytettävä ja otettava yhteyttä Vantaan ympäristökeskukseen tai Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen.

Käsittelijä
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä	26.3.2024
Päätöksen julkipanopäivä	27.3.2024
Päätöksen antopäivä	28.3.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 29.4.2024
Päätös lainvoimainen	30.4.2024

Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 30.4.2027 ja saatettava loppuun 30.4.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.
-----------------------	--

Liitteenä: esittelymateriaali