



Rakennuslupahakemus: Toivo Group Oyj perustettavan yhtiön Asunto Oy Vantaan Suutarin lukuun, Asunto Oy Vantaan Mestarin lukuun, kuusi-seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon ja kymmenen energiakaivon rakentaminen, Veromies, LP-092-2022-04181

91/10.03.00.03/2022

RL/IK/LP-092-2022-04181

Lupatunnus LP-092-2022-04181
Kiinteistötunnus 92-52-308-15
Kiinteistön osoite Pyhtäänkorventie 16
Pinta-ala 0.1912 ha
Kaavatilanne Asemakaava

Kaavan käyttötarkoitus Kaava vuodelta 2020
AK Asuinkerrostalojen korttelialue
VI ja VII kerroksiset rakennusalat

Hankkeeseen ryhtyvät Toivo Group Oyj perustettavan yhtiön Asunto Oy Vantaan Suutarin lukuun
Gransinmäki 4-6, 02650 Espoo
Toivo Group Oyj perustettavan yhtiön Asunto Oy Vantaan Mestarin lukuun
Gransinmäki 4-6, 02650 Espoo

Toimenpide Rakennetaan kuusi-seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, jossa osittainen ullakkokerros.
Lisäksi porataan kymmenen energiakaivoa.

Lisäselvitykset YLEISTÄ
Rakennetaan 6-7-kras asuinkerrostalo. Osittain ullakko, ei kellaria. Asuinkerrostalo betonirakenteinen, runko elementtirakenteinen. Rakennuksen korkeus n. 26 m, ylimmän kerroksen korkeusero sisäänkäyntitasolta 21 m. Ensimmäisessä kerroksessa väestönsuoja, jossa 83% rakennuksen suoja-alaveloitteesta, loput tontille 17.

Rakennus on 2. vaihe korttelin 308 eteläisen puoliskon kokonaisuudesta.

ASUNTOJAKAUMA

Asuntoja 77 kpl.

Yksiöitä 21 kpl, 27,3 %, kaksioita 29 kpl, 37,7 %, kolmioita 23 kpl, 29,8 % ja neliöitä 4 kpl, 5,2 %,

vähintään 2 makuuhuoneen asuntoja yhteensä 27 kpl, 35,1 %.

PURETTU RAKENNUS

Rakennuspaikalta on purettu varistorakennus.

MAALÄMPÖKAIVOT

Tontille rakennetaan 10 kpl noin 300 m syviä maalämpökaivoja. Kaivojen vaikutusalue ulottuu osin tontin rajojen ulkopuolelle: tontille 5 kahdesta, tontille M0501 neljästä, tontille 16 kahdesta ja tontille 17 kolmesta kaivosta. Maalämpökaivojen edellyttämät suostumukset kiinteistöiltä 52-308-5, 52-308-16, 52-308-17 ja 52-308-10-M0501.

Maalämpöpumppujen tehonpeitto laskennallisesti noin 90%. Energianpeitto 99%.

Tarvittava lisäteho tuotetaan sähkövastuksilla tai sähkökattilalla.

Historiatiedon perusteella alueella ei ole ollut maaperää pilaannuttavaa toimintaa. Tontti ei sijaitse tulvariski- eikä pohjavesialueella. Kortteli sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m2 (Lden 50-55 dB). Manttaalitiellä raskaan liikenteen osuus tavanomaista suurempi.



POIKKEAMISPÄÄTÖS LP-092-2022-03366 / 30.6.2022

Poikkeaminen: kaavan vaatimusta 2 autopaikkaa / 3 asuntoa ei tarvitse noudattaa.

Perustelut: Poikkeamisen erityinen syy on alueen paikoitusnormien tarkentuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

Poikkeaminen on perusteltua, koska vastaavaa autopaikkannormia on käytetty toisessa lähialueen asemakaavassa (002373), joka on hyväksytty tämän asemakaavamuutoksen jälkeen. Kortteli sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä kuten myöhemmin kaavoitetut asuntokorttelit, joissa autopaikkannormi on 1 ap / 100 k-m², mutta joissa ei ole vaatimusta vähintään kahdesta autopaikasta kolmea asuntoa kohden.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaava: AK-asuinkerrostalojen korttelialue. Tontin sallittu kerrosala 4150 k-m².

Käytetty rakennusoikeus (asuinkerrostalon pinta-alataulukon 115 08 osiot D-E): 4142 kem².

Alitus: 8 kem²

Lisäkerrosala (pinta-alataulukon 115 08 osiot E-K): 1046,5 kem²

Kerrosala: 5188,5 kem²

Muu ala: 0 m²

Kokonaisala / bruttoala: 5188,5 kem²

AUTOPAIKAT

Asemakaavan vaatimus: Asunnot 1 ap / 100 k-m².

Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen.

Kaavamääräyksen mukaan latauspisteisiin tulee varautua vähintään 5 % autopaikoista, noudatettava kuitenkin tätä tiukempaa lakia 733/2020.

Toteutus:

Autopaikat toteutetaan pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä tontille 14.

Kerrosala 4142 kem² = 42 ap. Nimeämättömyyden perusteella 42-6,2=36 ap,

Huolto- vieras- ja liikkumisesteisten autopaikat:

Vieraspysäköinti väh. 1 ap / 1500 k-m² ja lyhytaikaista huolto ja kotipalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen väh. 1 ap / 5000 k-m². Pysäköintiratkaisu keskitetty, jonka perusteella vieras-, huolto- ja liikkumisesteisten autopaikat lasketaan keskitetysti AK-tonttien 15, 16 ja 17 kesken. Vieras-, huolto- ja liikkumisesteisten paikkoja mitoittava kerrosala yhteensä 14490 kem² (tontti 16: 6580 kem², tontti 15: 4150 kem², tontti 17: 3760 kem²).

Toteutus:

Vieraspaikat 10 ap, pysäköintilaitoksessa tontilla 14.

Huoltoa palvelevat autopaikat 3 kpl, piha-alueella tontilla 16.

Liikkumisesteisten paikkojen määrä sis. perusmitoitukseen. Liikkumisesteisten autopaikkoja 5 kpl, joista 3 kpl sijoittuu pys. laitokseen, 2 kpl piha-alueelle tontilla 16.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan vaatimus: 2 pp / asunto. Pyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katoksen alle.

Asuntoja 77 kpl = 154 pp.

Paikoista vähintään 77 on sijoitettava varastoon tai katoksen alle.

Toteutus:

Pyöräpaikoista 77 kpl sijoittuu pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Piha-alueella katoksen alla 39 pp.

Asemakaava edellyttää yhteiskäyttötilojen, kuten ulkoiluvälinevarastojen sijoittamista tontille 14 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Laitoksessa sijaitsevaan ulkoiluvälinevarastoon sijoitetaan loput veloitteen pyöräpaikat, 38 pp.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 154 pp.

RASITTEET



Rasitteet hallinnanjakosopimusluonnoksen ja liitekartan mukaan. Sopimuksessa sovitaan teknisten tilojen, yhteis- ja saunatilojen, väestönsuojan ja yhteisten ulkoalueiden (piha- alue, asuntopihat, lumitilat, autopaikat, pihatiet/kulkuväylät) käytöstä.

Hankkeen vaativuus	Vaativa
Rakennusoikeus	4150 k-m ²
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa LVI-suunnittelija Vaativa Paloturvallisuussuunnittelija Vaativa Kosteudenhallintakoordinaattori Vaativa Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa Rakennussuunnittelija Vaativa RAK-rakennesuunnittelija Vaativa Akustinen suunnittelu Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Laura Marianna Sipilä, arkkitehti LVI-suunnittelija Ville Juhani Ervasti, LVI-insinööri Paloturvallisuussuunnittelija Tomi Oskari Virtanen, insinööri Kosteudenhallintakoordinaattori Jorma Asser Piironen, rakennusinsinööri Pohjarakenteiden suunnittelija Jukka Markus Tuomisto, rakennusinsinööri Rakennussuunnittelija Laura Marianna Sipilä, arkkitehti RAK-rakennesuunnittelija Heikki Johannes Ainasoja, rakennusinsinööri Akustinen suunnittelu Mira-Leea Johanna Alakoski, rakennusinsinööri
Kerrosala	5189 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	4142 m ²
Kokonaisala	5189 m ²
Tilavuus	17400 m ³
Paloluokka	P1
Autopaikat	01: Asuinkerrostalo – 104037606T Kiinteistön autopaikat 46 Rakennetut autopaikat 3 Autopaikat yhteensä 49
Poikkeamiset	Poikkeamiset kaavamääräyksistä: 1 Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku VI / VII. Näiden kerrosten yläpuolisiin ullakkokerroksiin sijoitetaan aputilojen lisäksi asuntoja. Perustelu: Massoittelun moni-ilmeisyyden vuoksi ullakkokerrokseen sijoitetaan aputilojen, saunaosastojen ja työtilojen lisäksi myös asuntoja. 2 Kaavamääräys: ”Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen”. Korttelin jätehuolto sijoitetaan keskitetysti kahteen syväkeräinryhmään pysäköintilaitoksen yhteyteen. Perustelu: Jätepiste eri rakennusten käytettävissä keskeisesti, eikä jäteauto joudu liikkumaan piha-alueella tyhjennyksiä varten. 3 Kaavamääräys: ”Tonttien maanpinnan taso tulee olla vähintään +26,5 m.” Maanpinnan taso tontilla 16 välillä +25,60...+26,0, tonttien 15-17 alueella välillä +25,6...+26,6. Perustelu: Maanpinnan taso on sovitettu ympäröivien korkojen ja Pytinojanpuiston suunnitelman mukaan, nämä liittymäkorot ohjaavat suunnittelualueella maanpinnan tason esitetyille välille. 4



Osa väestönsuoja-alasta toteutetaan seuraavassa rakennusvaiheessa tontille 17. Tontin 15 suoja-alavelvoite 82,89 m², josta tontille 15 sijoitetaan 68,4 m² ja 14,49 m² tontille 17. Perustelu: Pohjaolosuhteiden vuoksi väestönsuojaa ei voi sijoittaa kellariin, pohjakerroksen avoimuuden varmistamiseksi väestönsuoja toteutetaan esitetystä laajuudessa.

Poikkeamat ovat 175 § mukaan vähäisiä ja hyväksyttävissä rakennuslupamenettelyssä.

Lausunnot	KKNK, 26.8.2022, Puollettu Finavia Oyj, 18.10.2022, Lausunto Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 14.10.2022, Ehdollinen Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 14.10.2022, Lausunto Liikennesuunnittelu/Kapu, 7.10.2022, Puollettu Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 10.10.2022, Ehdollinen Vantaan Energia, 7.10.2022, Puollettu Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 13.10.2022, Puollettu Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 11.10.2022, Puollettu YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 7.10.2022, Ei huomautettavaa Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 17.10.2022, Ei huomautettavaa
Naapurien kuuleminen	Viranomaisen on kuullut naapureita 6.10.2022, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta. Osa maalämpökaivoista alle 7,5 m etäisyydellä tontin rajasta, josta on naapurin kirjallinen suostumus.
Liitteet	Asemapiirros 2 kpl Julkisivupiirustus 2 kpl Leikkauspiirustus 1 kpl Muu pääpiirustus 1 kpl Pohjapiirustus 8 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 Porausraportti Eryitysmenettely Loppukatselmus



Vaaditut erityissuunnitelmat	Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lupaehto	<p>Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti.</p> <p>Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.</p> <p>Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.</p> <p>Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.</p> <p>Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.</p> <p>Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.</p> <p>Erytymenettely: 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 §).</p> <p>Erytymenettely: 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 §).</p> <p>Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täytymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen.</p> <p>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.</p>
Käsittelijä	Ifa Leena Maria Kytösaho Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	1.11.2022
Päätöksen julkipanopäivä	2.11.2022
Päätöksen antopäivä	3.11.2022
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 5.12.2022
Päätös lainvoimainen	6.12.2022
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 6.12.2025 ja saatettava loppuun 6.12.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali