



Rakennuslupahakemus: SL Rakennuttaja Oy c/o Suomen Laatuasunnot Oy / As Oy Vantaan Noste c/o T2H Vantaa Oy, As Oy Vantaan Kiito, As Oy Vantaan Liito, As Oy Vantaan Kierre, 7-8 asuinkerrostalon rakentaminen, Veromies, LP-092-2022-02681

VD/87/10.03.00.03/2023

RL/IK

Lupatunnus	LP-092-2022-02681
Kiinteistötunnus	92-52-308-19
Kiinteistön osoite	Pyhtäänseläntie 12
Pinta-ala	0.1545 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	A vuodelta K Asuinkerrostalojen korttelialue Asemakaava 002196 vuodelta 2020
Hankkeeseen ryhtyvät	SL Rakennuttaja Oy c/o Suomen Laatuasunnot Oy / As Oy Vantaan Noste c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa SL Rakennuttaja Oy c/o Suomen Laatuasunnot Oy / As Oy Vantaan Kiito c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa SL Rakennuttaja Oy c/o Suomen Laatuasunnot Oy / As Oy Vantaan Liito c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa SL Rakennuttaja Oy c/o Suomen Laatuasunnot Oy / As Oy Vantaan Kierre c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa

Toimenpide	Seitsemän-kahdeksankerroksisen kaksilamellisen asuinkerrostalon rakentaminen.
Lisäselvitykset	YLEISTÄ Rakennetaan seitsemän-kahdeksankerroksinen, kaksilamellinen asuinkerrostalo. Rakennus on teräsbetonirunkoinen elementtikerrostalo. Seitsemänkerroksisen osuuden päällä on sisäänvedetty ullakko, jossa irtaimistovarastoja ja IV-konehuone. Kahdeksankerroksisen osuuden päällä on toinen IV-konehuone. Ei kellaria. Rakennus muodostuu neljästä asunto-osaakeyhtiöstä. Perustettavat asunto-osaakeyhtiöt ovat Vantaan Noste, Vantaan Kiito, Vantaan Liito ja Vantaan Kierre. Asuinhuoneistoja on 105 kpl. Yksiöitä on 30 kpl (28,6 %), kaksioita 43 kpl (41 %) ja kolmioita 32 kpl (30,5 %). RAKENNUSOIKEUS Rakennuksen (R1) kokonaisala on 6204 brm². Kerrosalaa on 5783 kem², josta asemakaavan mukaista rakennusoikeudellista kerrosalaa on 4498 kem². Asemakaavan sallimaa muuta kerrosalaa: porrashuoneiden 15 kem²:n ylittävä osuus 671,0 kem², lastenvaunuvarasto ja ulkoviivastovarasto 169,0 kem². MRL 115 § sallimaa lisäkerrosalaa: ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittävä osuus 202,0 kem², VSS 109,0 kem², teknisiä tiloja ja hormoja 134,0 kem². Muuta kokonaisalaa on 421,0 kem², iv-konehuone ja irtaimistovarasto ullakolla. JULKISIVUT Pääasiallinen julkisivumateriaali on paikallamuurattu tiili ja jälkisaumattava tiililaatta. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja sandwich-elementtejä ja ullakon julkisivuverhoilu tehdään pienialtoisesta profiilipelistä. Kaikki kadun puolen parvekkeet ja pihan puolen parvekkeet 7. ja 8. kerroksessa lasitetaan. Muissa pihan puolen parvekkeissa lasitusvaraus.



PALOASIAT

Rakennuksen paloluokka on P1. Kaikista kerroksista (maantasokerrosta lukuun ottamatta) pääsee palotilanteessa poistumaan omatoimisesti kahden eri osastoidun porrashuoneen kautta, jolloin pelastuslaitoksen nostopaikkoja ei tontilla tarvita.

AUTOPAIKAT JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Autopaikat toteutetaan pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä LPA-tontille 14 ja 5 ap tonteille 18, 20 ja 21. Pysäköintiratkaisu on keskitetty, jonka perusteella asukas-, vieras-, huolto- ja liikkumisesteisten autopaikat lasketaan keskitetysti tonttien 18, 19, 20 ja 21 kesken. Pysäköinti perustuu nimeämättömiin paikkoihin, jolloin perusnormista voidaan vähentää 15 %.

Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös (LP-092-2021-08092) kaavamääräyksestä rakentaa vähintään 2 ap / 3 asuntoa. Pysäköintitalosta tehdään yhteisjärjestelysopimus korttelin yhtiöiden kesken.

Korttelin länsikulmalle rakennetaan LPA-tontille (14) pysäköintitalo, johon sijoittuvat korttelin nimeämättömät asukas-pysäköintipaikat 1ap / 100 k-m² - 15 % ja vieraspysäköintiin varatut 1 ap / 1500 k-m². Lyhytaikaista huolto- ja kotitalouspalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen toteutetaan vähintään 1 ap / 5000 k-m².

Tonttien 18-21 asukas-pysäköintiä varten toteutetaan pysäköintitaloon 148 paikkaa ja vieraspaikkoja varten 12 paikkaa. Lisäksi LPA-tontille sijoittuu 2 kpl tonttien 18-21 huoltopaikoista. Loput 2 huoltopaikkaa ja 3 le paikkaa sijoitetaan tonteille 18, 20 ja 21 (tonttien yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti.)

Tontin 19 osuus yhteiskäyttöisistä paikoista asukas-pysäköintiin on 38 ap, vieraspysäköintiin 3 ap ja huoltopaikkoja 1 ap. Yhteensä 42 ap. Osuus liikkumisesteisten paikoista, jotka sisältyvät perusmitoitukseen on 1 le-ap. Hakemuksen liitteenä on Pysäköintiselvitys, jossa yksityiskohtaisempi laskelma autopaikoista. Lupapisteeseen on talletettu hankkeen pysäköintipaikkojen väliaikaisen sijoittumisen suunnitelma, jonka mukaan pysäköinti järjestetään, kunnes korttelin yhteinen pysäköintitalo valmistuu.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava 2pp / asunto (yhteensä 210 pp), joista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkovälinevarastoon tai katoksen alle.

Rakennuksen ulkovälinevarastoissa on 66 pp ja pihalla katoksissa 78 pp. (Yhteensä 144 pp.) Loput 66 pp sijoittuvat pihapaikoille ja pysäköintitalon varastoon.

YHTEISTILAT

Maantasokerroksessa sijaitsevat asuntojen lisäksi ulkoväline- ja lastenvaunuvarastot, VSS, osa irtaimistovarastoista ja tekniset tilat. Osa irtaimistovarastoista ja iv-konehuone ovat ullakkokerroksessa. Viereiselle tontille korttelin keskiosaan tullaan toteuttamaan korttelin pohjoisosan asukkaiden yhteiskäyttöiset kerho- ja saunatilat.

HULEVEDET

Liitytään hulevesiverkostoon. Hanke on hakenut vapautusta hulevesiverkostoon liittymisestä, hakemus on käsitelty. Lausuntokierroksen jälkeen suunnitelmia on muutettu siten, että hanke liittyy hulevesiverkostoon. Suunnitelmasta on saatu vesihuollolta puoltava lausunto.

RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Hakemuksen yhteydessä on esitetty alustava selvitys tehtävistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista.

Asemakaavan vihertehokkuusvaatimus toteutuu korttelikohtaisena. Asiasta on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa tällä tontilla laskettu vaatimukseksi 0.6. Tämän toteutuminen todennetaan ennen toteutuksen aloittamista toimitettavista pihasuunnitelmista ja viherkerroinlaskelmista.



Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus (2020+2320) 4340 k-m ²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Palokonsultti	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Pihasuunnittelu	Tavanomainen
	Akustiikkasuunnittelu	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Kosteudenhallintakoordinaattori	Tavanomainen
	Pääsuunnittelija	Juha Erkki Väisänen, arkkitehti
	LVI-suunnittelija	Ville Juhani Ervasti, LVI-insinööri
	Rakennussuunnittelija	Juha Erkki Väisänen, arkkitehti
	Palokonsultti	Otto Aleksanteri Pohjola, insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Jukka Markus Tuomisto, rakennusinsinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Tuomas Valtteri Kova, diplomi-insinööri
	Pihasuunnittelu	Petri Kalervo Eurasto, maisema-arkkitehti
Kerrosala	Akustiikkasuunnittelu	Mira-Leea Johanna Alakoski, rakennusinsinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Jesse Juhani Tuunainen, rakennusinsinööri
	5783 m ²	
	Rakennusoikeudellinen kerrosala	4498 m ²
	Kokonaisala	6204 m ²
	Tilavuus	20770 m ³
	Paloluokka	P1
	VSS-luokka	S1
Autopaikat	R1: Asuinkerrostalo – 104048144R	
	Autopaikat yhteensä	42
Poikkeamiset	1 JA 2 RAKENNUSOIKEUDEN JA RAKENNUSALAN YLITYS Tontilla on rakennusoikeutta (2020+2320) 4340k-m². Suunnitelman rakennusoikeudellinen kerrosala 4498 kem² ylittää kaavan kerrosalan 158 kem² eli 3,6 %. Rakennus ylittää eteläpäädyssä rakennusalan rajan enimmillään n. 3,8 m. PERUSTELU: Ylityksillä on tiivistetty alueen halki kulkevan jalankulkuväylän viereisten rakennusten päätyjen väliä tilallisesti houkuttelevammaksi ja samalla rajaamaan väylän alkuun suunniteltua pientä aukiota, jolla viestitään väylän julkisesta luonteesta. Tiilimuurein rajatun aukion pihoille johtavat pergolat toimivat myös jalankulkuväylän porttiaiheena. Lisäksi rakennusoikeuden ylityksellä on parannettu asuntopohjia ja huoneistomitoitusta. 3 JULKISIVUMATERIAALIT Kaava määrittelee kadulle näkyvien julkisivujen materiaaliksi rappauksen tai slammauksen. Suunnitelmassa on käytetty paikalla muurattua tiiltä ja jälkisaumattua tiililaattaa. PERUSTELU: Esitetyillä materiaaleilla saavutetaan saman kaltainen murrettu ja värikylläinen värimaailma kuin rappauksellakin. Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut esitettyä ratkaisua lausunnossaan. 4 JÄTEHUOLTO Kaavassa jätehuollon tilat on määrätty sijoitettavaksi rakennusten maantasokerrokseen. Korttelin jätehuolto on järjestetty keskitetysti LPA-tontille sijoitetuilla yhteiskäyttöisillä syväkeräysastioilla. PERUSTELU: Keskitetyllä ratkaisulla vältetään jäteautojen liikennöinti ahtailla piha-alueilla ja maantasokerrokseen voidaan sijoittaa umpinaisia jätehuoneita avoimempia tiloja.	



5 IV-KONEHUONEET

Asemakaavan mukaan IV-konehuoneet on sijoitettava päävaipan sisään käyttäen hyväksi esimerkiksi vesikaton muotoa. Seitsemänkerroksisen osan päällä IV-konehuone on integroitu osaksi sisään vedettyä ullakkoa.

PERUSTELU: Korttelin asuinrakennusten yhtenäiseksi kattomuodoksi on valittu loiva pulpettikatto, joka on kadun suuntaan ilmeeltään tasakattomainen. Loivan pulpetin alle ei IV-konehuonetta pysty sijoittamaan, ilman että ullakosta muodostuisi korttelijulkisivussa liian korkea. Keskelle kattoa sijoitettuna IV-konehuone ei juuri näy kadulta katsottaessa julkisivussa ja kauempaa tarkasteltuna se sulautuu korttelin polveilevasti kohti pohjoista nousevaa massoittelua.

6 MAANPINNAN KORKOASEMA

Asemakaavan mukaan tonttien maanpinnan taso tulee olla vähintään +26,5.

PERUSTELU: Vaatimuksesta joudutaan poikkeamaan Pytinojanpuiston rajalla tontin kaakkoiskulmalla, jossa tontin etelärajalla kulkeva jalankulkuväylä liittyy Pytinojanpuiston suunnitelmakorkoon +26,0 Pytinojan ylittävän sillan kohdalla.

7 VIHERTEHOKKUUSVAATIMUS

Asemakaavassa tonttikohtainen vihertehokkuuslukuvaatimus on 0,8. Tämän hankkeen painotettu viherkerrointavoite on 0.6.

PERUSTELU: Kortteli on kaavan valmistumisen jälkeen jaettu useampiin tontteihin. Osa tonteista jää piha-alueiltaan pieniksi eikä niillä saavuteta kaavan vihertehokkuusvaatimusta. Kaavan vihertehokkuusluku 0,8 toteutuu kuitenkin yhteiskäyttöisen korttelipihaan ympäröivien tonttien 18, 19, 20 ja 21 alueella kokonaisuutena tarkastellen. Korttelin tonteille tehdään yhteinen pihasuunnitelma ja vihertehokkuuden toteutuminen tulee todentaa ennen toteutuksen aloittamista, mikä on vaadittu lupaehdoissa.

Poikkeuksia asemakaavasta, rakentamismääräyksistä voidaan pitää vähäisinä ja ne voidaan myöntää MRL 175 §:n nojalla.

Lausunnot

KKNK, 26.9.2022, Puollettu

Finavia Oyj, 30.11.2022, Lausunto

Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 1.12.2022, Ehdollinen

Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 30.11.2022, Lausunto

Liikennesuunnittelu/Kapu, 28.11.2022, Puollettu

Maisema-arkkitehti/ asemakaavoitus (Aviapolis, Kivistö ja Länsi-Vantaa), 7.12.2022, Kielteinen

Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 22.11.2022, Palautettu

Vantaan Energia, 29.11.2022, Puollettu

Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 1.12.2022, Puollettu

Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 29.11.2022, Puollettu

YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 7.12.2022, Ei huomautettavaa

Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 7.12.2022, Ehdollinen

Maisema-arkkitehti/ asemakaavoitus (Aviapolis, Kivistö ja Länsi-Vantaa), 14.12.2022, Lausunto

Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 13.12.2022, Ei huomautettavaa

Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 20.1.2023, Puollettu

Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 1.2.2023, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Hulevesisuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	2 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu pääpiirustus	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 Piha- ja istutussuunnitelma Muu erityissuunnitelma
Lupaehto	Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Aloituskokouksesta on ilmoitettava etukäteen Vantaan ympäristökeskuksen ympäristönsuojeluosastolle, ymparistotarkastajat@vantaa.fi, että heille varataan tarvittaessa mahdollisuus osallistua kokoukseen. Suunnitelmissa ja kaikessa toiminnassa ja rakentamisessa tontilla on otettava huomioon tontin itäpuolinen oja. Mitkään tontilla tehtävät toimenpiteet eivät saa aiheuttaa veden laadun samentumista tai muuta heikentymistä. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvonnalle esittää suunnitelmat, joiden mukaan toimien turvataan pienvesistön laadun säilyminen. Maatäytöt eivät saa aiheuttaa stabiliteettirasitusta viereisten puistojen ja Pytinojan suuntaan. Maaperän pohjanvahvistustarve ja tuenta tulee tarkastella ympäröivien alueiden ja maanvaraisten pengertäyttöjen ja korkeusasemien suhteen. Maapohjan alueellinen stabiliteetti tontin itäpuolisen ojan suuntaan tulee selvittää. Selvitys tulee toimittaa rakennusvalvonnan tarkastusinsinööreille ennen rakentamista valmisteleviin töihin ryhtymistä. Suunnitelmissa ja kaikessa toiminnassa ja rakentamisessa tontilla on otettava huomioon tontin itäpuolinen puistoalue. Suunnitelmat tulee yhteensovittaa puistoalueen suunnitelmien kanssa. Mitkään tontilla tehtävät toimenpiteet eivät saa aiheuttaa haittaa puistoalueelle eikä puiston aluetta saa käyttää rakentamisaikana eikä kiinteistön huolto- tai ylläpitotoimiin.



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

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

Ennen toteutuksen aloittamista on lupa-arkkitehdille toimitettava aineisto, jossa todennetaan korttelikohtaisesti toteutuvaksi asemakaavavaatimuksen mukainen vihertehokkuuden tavoitetaso 0.8, joka tällä tontilla tontin pienuuden vuoksi jää vaaditusta tavoitetasosta. Tonttikohtaiset vihertehokkuustavoitteet on kirjattu korttelikohtaiseen yhteisjärjestelysopimukseen, jossa tämän tontin vihertehokkuusvaatimus on 0.6.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on osoitettava mahdolliset väliaikaiset järjestelyt asemakaavan edellyttämien autopaikkojen ja jätehuollon toteutumisesta sekä esteettömän kulkureitit tontin rajalta asumista palveleville pihatoiminnoille ja sisäänkäynneille, mikäli korttelin rakentuminen ei toteutuisikaan suunnitellussa aikataulussa ja tontin 14 (LPA-tontti) rakentuminen olisi kesken tämän rakennuksen käyttöönottohetkellä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet ja yhteisjärjestelysopimus.

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

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 asiantuntijoihin.

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

Vastaava lupa-arkkitehti Ifa Leena Maria Kytösaho
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

7.2.2023

Päätöksen julkipäivä

8.2.2023

Päätöksen antopäivä

9.2.2023

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 13.3.2023

Päätös lainvoimainen

14.3.2023

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 14.3.2026 ja saatettava loppuun 14.3.2028 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali