



**Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Magenta c/o T2H Vantaa Oy,
kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Neilikkapolku 12, Viertola, LP-092-
2024-02210**

VD/1598/10.03.00.03/2024

RL/IL/LP-092-2024-02210

Lupatunnus	LP-092-2024-02210
Kiinteistötunnus	92-63-125-14
Kiinteistön osoite	Neilikkapolku 12
Pinta-ala	0.1112 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Vantaan Magenta c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa

Toimenpide Kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen

Lisäselvitykset

Vantaan kaupungin 63. kaupunginosaan (Viertola) rakennetaan kuusikerroksinen (6) asuin kerrostalo, sekä siihen liittyvät piha- ja pysäköintialueet. Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennetaan ullakkokerros, johon sijoittuu ulkoiluvälinevarastoja, irtaimistovarastoja, IV-konehuone sekä asemakaavan sallima asukkaiden yhteinen saunaosasto. Rakennettava rakennus on teräsbetonirunkoinen, välipohjat ontelolaattoja ja pääasiallisena julkisivumateriaalina on paikalla muurattu tiili. Muina julkisivumateriaaleina on tiililaattaa ja parveketaus- toissa maalattua betonia.

Asuntoja on yhteensä 32 kpl. Näistä 1h+kt 5 kpl, 2h+kt 14 kpl, 3h+kt 5 kpl ja 4h+kt 8 kpl, kuudennen kerroksen asunnot ovat parvellisia. Asuntojen huoneistoala on yhteensä 1565.5 asm² ja asuntojen kpa 48.9 m².

Maantasokerrokseen sijoittuu asumista palvelevia tiloja, teknisiä tiloja ja pysäköintihalli. Ullakkokerroksessa on ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoja, IV-konehuone ja saunaosasto. Asuinhuoneistot on sijoitettu 2.-6. kerroksiin. Piha-alueille sijoittuu pysäköintialue, jossa on 5 autopaikkaa, oleskelu- ja leikkialueita. Jätehuolto hoidetaan maantasokerroksessa sijaitsevassa jätehuoneessa.

Piha-alueet on suunniteltu yhteiskäyttöön naapurikiinteistön (92-63-125-15) kanssa. Piha on toiminnallisesti yhtä aluetta eikä sitä tulla aitaamaan tonttien välisellä aidalla. Käytöstä sovitaan laadittavassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Pihajärjestelyissä on huomioitu asemakaavan edellyttämä vihertehokkuus. Vihertehokkuuden tavoitetaso on 0,9. Suunnitelmissa tavoitetaso täyttyy.

Rakennukselle laadittiin selvitys ulkovaipan ääneneristävyydestä ja ääneneristävyys on huomioitu suunnitelmissa.

Tontin rakennusoikeus on 1705 asuin-kem² ja 70 m² liike-kem². Rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa rakennetaan 1812 m², josta asuin-kem 1750 m² ja liike-kem 62 m. Rakennusoikeus ylittyy asuinkerrosalan osalta 45 m² (2.6%) ja liiketilojen osalta rakennusoikeutta jää käyttämättä 8 m². Rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan porrashuoneiden lisäkerrosalaa, yhteis- ja varastotilojen alaa, pysäköintitilojen alaa,



ulkoseinien 250 mm ylittävää alaa, teknisten tilojen alaa ja taloteknisten hormien alaa yhteensä 929m². Ullakon alaa rakennetaan 143m². Kokonaisalaa rakennuksessa on 2884 m².

Autojen pysäköintipaikat rakennetaan rakennuksen 1. kerroksen pysäköintihalliin ja piha-alueen pysäköintialueelle. Pysäköintipaikat jätetään nimeämättömiksi, joten asuntojen autopaikoista on vähennetty kaavan mukaisesti 15 %. Pysäköintipaikkoja edellytetään asemakaavassa vähennys huomioiden 18 ap. Paikoista 10 ap sijoittuu rakennuksen 1. kerrokseen ja piha-alueelle 8 ap, piha-alueen yksi paikka on mitoitettu le-paikaksi. Piha-alueen paikoista 3 sijoittuu viereiselle kiinteistölle 92-63-125-15.

Polkupyöräpaikkojen määrä on mitoitettu kaavan mukaisesti. Polkupyöräpaikat sijoittuvat ulkoiluvälinevarastoihin ja ulkona oleville pp-alueille runkolukittaviin polkupyöräkatoksiin. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 64 kpl.

Asumisen aputilat on mitoitettu Topten-ohjeen ARK02 Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohjeen mukaisesti. Osa aputiloista osoitetaan naapurikiinteistön (92-63-125-15) asuinrakennuksesta.

Rakennus varustetaan parikuljetuksen mahdollistavalla hissillä, hissikorin sisämitat 2100x1100.

Rakennuksen väestönsuoja sijoittuu viereisen kiinteistön 92-63-125-15 rakennukseen. Kyseisen rakennuksen lupatunnus on LP-092-2022-07777

Pelastuslaitoksen 15.8.2024 palauttamassa lausuntopyynnössä huomautettu kerrostasokäytävien enimmäispituuden ylittymisestä. Hanke on täydentänyt pääpiirustus pohjiin toteutettavan, ohjeistuksen mukaisen ratkaisun.

Asemakaavoittaja on antanut 14.8.2024 antanut lausunnon, jossa hanketta ei puolleta. Suunnitelmaa on kehitetty lausunnon jälkeen, ja 30.8.2014 asemakaavoittajan antaman ehdollisen lausunnon jälkeen vielä jatkokehitetty siten, että asemakaavoittavan huomauttamat poikkeamat on poistettu tai käsiteltävissä rakennusluvituksen yhteydessä vähäisinä poikkeamina.

Hankkeen vaativuus	Vaativa		
Rakennusoikeus	1705 + kl70		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa	
	Rakennussuunnittelija	Vaativa	
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa	
	LVI-suunnittelija	Vaativa	
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa	
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa	
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa	
	Akustinen suunnittelija	Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Tero Heikki Sinisalo, rakennusarkkitehti	
	Rakennussuunnittelija	Tero Heikki Sinisalo, rakennusarkkitehti	
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Tuomas Jakob Juho Räsänen, diplomi- insinööri	
	LVI-suunnittelija	Ville Juhani Ervasti, LVI-insinööri	
	RAK-rakennesuunnittelija	Tomi Juhani Martinmäki, diplomi-insinööri	
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Tomi Juhani Martinmäki, diplomi-insinööri	
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Jesse Juhani Tuunainen, rakennusinsinööri	
	Akustinen suunnittelija	Miikka Reino Tapani Valtonen, diplomi- insinööri	



Kerrosala	2741 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1812 m ²
Kokonaisala	2884 m ²
Tilavuus	10740 m ³

Poikkeamiset

Hankkeessa on seuraavat asemakaavapoikkeamat:

1. Pysäköintipaikat ylittävät pysäköinnille osoitetun alueen
Pelastusauton kääntyminen rakennusten väliin edellyttää pysäköintipaikkojen sijoittumista vähäiseltä osin pysäköinnille osoitetun alueen ulkopuolelle.
2. Rakennusaloista poiketaan vähäisesti. Rakennus ylittää rakennusalan rajan itäpuolella n. 300 mm ja länsipuolella rakennuksen pohjoispäädyn osalta n. 300 mm.
Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsee pysäköintipaikkoja paikoitushallissa. Pysäköintipaikkojen turvallinen käyttö vaatii runkosyvyyttä rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Tämä on johtanut rakennusalojen rajojen ylityksiin. Samalla on kasvatettu myös asuntojen parvekkeita, jolla taataan tiiviillä kaupunkialueella asumisviihtyisyyden parantuminen. Itäpuolella rakennusala ylitys mahdollistaa ylityksen verran suuremmat oleskelu- ja leikkipihat-alueet. Tällä saavutetaan asumisviihtyisyyden parantuminen.
3. Tontille osoitetuista rakennusoikeudesta poiketaan. Rakennusoikeus ylittyy asuinkerrosalan osalta 45 m² (2.6%).
Rakennusoikeuden ylitys on 7.5 m² / kerros (45 m² / 6 krs). Rakennusoikeuden ylityksellä parannetaan asumisen viihtyisyyttä.
Ylitys on muodostunut ensimmäiseen kerrokseen sijoitetun paikoitushallin rakenteiden ehdoilla.
4. Osa jalankululle varatusta alueesta toteutetaan sorapintaisena. Tontti on pieni ja jalankululle osoitettua aluetta on paljon suhteessa tontin kokoon. Sen kiveäminen vaikeuttaisi huomattavasti hulevesien imeytymistä maahan. Sorapintaiset kulkureitit sijoittuvat leikki- ja oleskelualueille. Kulkuyhteys kadulta pääsisäänkäynnille on kivetty.
5. Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä paikallamuurattua tiiltä.
Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaaliltaan poiketa muusta julkisivusta.
Sisäpihan puolella vähäinen osa parvekelinjan yläpuolella olevasta julkisivusta toteutetaan maalatulla betonielementillä.
6. Väestönsuojan suojatilan vajaan on 3.86 m².
Väestönsuoja sijoittuu asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Kantavien rakenteiden sijoittuminen määräytyy autopaikkajaosta sekä ylempien kerrosten huoneistojen välisistä seinistä. Nämä määrittävät väestönsuojan sijoittumisen/koon ja ovat aiheuttaneet väestönsuojan suojatilan vajaan. Syy on rakennustekninen.

Edellä listatut poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäisiä eivätkä merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 175 §).

Lausunnot

YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 16.8.2024, Ei huomautettavaa
Asemakaavoitus Tikkurila, 26.8.2024, Ei puollettu
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 21.8.2024, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 23.8.2024, Lausunto
Liikennesuunnittelu/Kapu, 27.8.2024, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 15.8.2024, Palautettu
Vammaisneuvosto, 27.8.2024, Puollettu
Vantaan Energia, 22.8.2024, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 27.8.2024, Puollettu
Vihertehokkuuden tarkistus, 16.8.2024, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 16.8.2024, Ei huomautettavaa
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 28.8.2024, Ehdollinen



Asemakaavoitus Tikkurila, 30.8.2024, Ehdollinen
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 3.9.2024, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen Viranomainen on kuullut naapureita 12.08.2024, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet	Aitapiirustus	1 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Julkisivupiirustus	1 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.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 §, 115 §, 117a-j §, 118 §, 119 §, 120 §, 121 §, 124 §, 125 §, 130 §, 131 §, 133 §, 134 §, 135 §, 149 §, 150 §, 155 §, 156 §, 157 §, 175§

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

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

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

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 §).

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.

Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen asiantuntijan hyväksymänä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä (MRL 150 c §). Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys ulkopuolisen asiantuntijan pätevyydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Lasirakenteiden parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (MRL 150 b §).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee mittauksin osoittaa ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 vaatimusten toteutuminen, Erityisesti huomiota tulee kiinnittää toisen kerroksen asuntojen ääniolosuhteisiin, ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee mahdollisesti melua aiheuttavia toimintoja. myös ullakkokerroksen saunaosasto on mahdollisesti melua tuottava tila.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet ja yhteisjärjestelyt.

v

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

Käsittelijä

lupa-arkkitehti Ilkka Laitinen

Päätätjä

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

10.9.2024

Päätöksen julkisanopäivä

11.9.2024

Päätöksen antopäivä

12.9.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 14.10.2024

Päätös lainvoimainen

15.10.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 15.10.2027 ja saatettava loppuun 15.10.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto