

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 § 2 mom. mukainen kuulutus Vantaan kaupungin Jokiniemi (62) kaupunginosan kiinteistön 92-62-305-13 naapureille

Kiinteistön omistaja hakee rakentamislupaa Vantaan kaupungin Jokiniemi (62) kaupunginosassa sijaitsevalla kiinteistöllä 92-62-305-13.

Haetaan rakentamislupaa rakentaa Rakennetaan kaksi 5-kerroksista asuinkerrostaloa, kylmä piharakennus sekä autokatos. Rakennuksissa ei ole kellaria. Asuntoja on yhteensä 45 kpl ja niiden keskipinta-ala on 45,5 m².

Alueen asemakaava on tullut voimaan 13.11.2023. Kaavamerkintä: asuinkerrostalojen korttelialue (AK), sallittu kerrosluku 5. Rakennusoikeus tontilla on 2720+kl 50 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty 2770 k-m². Pinta-alataulukko on luvan liitteenä.

Rakennuksen korkeus on n.17 m ja ylimmän kerrostason korkeusero sisäänkäyntitasolta on 13 m. Kantavat rakenteet ovat betonia ja julkisivut pääosin paikalla muurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Rakennus liitetään vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoon ja varustetaan huoneistokohtaisella koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla. Väestönsuoja mitoitetaan 73 hlölle.

Tontti sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella ja kaavassa tontille on määrätty vähintään 30 dB:n asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyttä tieliikennemelua vastaan ja raideliikenteestä aiheutuvat runkomelun enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla 30 dB:iin.

Rakennuksilla on yhteinen leikki- ja oleskelualue pihalla. Tontilla on jäteaitaus, jossa syväkeräysastiat. Hulevedet ohjataan viivytettyinä kaupungin hulevesiverkostoon.

Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä on 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ 2 asuntoa. Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1ap/1500 k-m² ja lyhytaikaista huoltopysäköintiä varten tulee varata 1 ap/5000 k-m². Liiketilat 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/liiketila. Liiketilän asiakkaille 1 ap.

Laskelma: 2720/110= 25 ap. Lisäksi vieraspaikkoja 2720/1500= 2 ap. Lyhytaikaiseen pysäköintiin 1 ap ja liiketilalle 1 ap. Lyhytaikainen pysäköinti toimii samalla liiketilän asiakkaiden pysäköintinä. Yhteensä toteutetaan 29 autopaikkaa, joista 1 le paikka.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 2 pp/asunto ja 1pp/liiketila. Polkupyöräpaikat sijoitetaan piharakennukseen (90 pp) sekä piha-alueelle (12 pp).

Hankkeessa on seuraavia poikkeamisia PKS-ravan asuinrakennuksen aputilojen mitoitusohjeeseen:

-Suurten asuntojen irtainvarastot ovat pinta-alaltaan 16,7 % pienempiä kuin pks-rava-ohjeistuksessa, joissa 3h+k tai suurempien asuntojen irtaimistovaraston tilavaatimus on 3,0 m². Pienemmissä asunnoissa irtainvaraston pinta-ala on 2m² ja kolmioissa 2,5m². Perusteluna se, että 1.kerroksen kerroskorkeus on 4metria, joka mahdollistaa tavallista korkeammat irtainvarastot. Irtainvarastot suunnitellaan siten, että niiden korkeus -hyödynnetään säilytystilana.

-Ulkoiluvälinevaraston pinta-ala on pienempi kuin pks-rava ohjeistuksessa. Pyöräpaikat sijaitsevat piharakennuksessa ja sinne on sijoitettu kaikki kaavan vaatimat pyöräpaikat. Pyörätelineitä on sekä lattialla seisovia runkolukittavia paikkoja että kaksikerroksinen kisko, jossa esim. talvisäilytys onnistuu hyvin. Pihalla on vielä paikkoja lyhytaikaiseen pyöräsäilytykseen.

-Kuivaushuoneen ja pesulan pinta-alat poikkeavat hieman pks-rava ohjeistuksesta. Tämän on katsottu olevan kuitenkin toimiva ratkaisu, sillä pesutupa palvelee yhtä lailla molempien talojen asukkaita. Käynti sinne on ulkokautta ja sijaitsee molempien talojen pääsisäänkäynnin läheisyydessä. Pesulaan mahtuu tarvittava laitteisto hyvin. Kuivaushuone on mitoitettu RT-kortin ohjeistuksen mukaisesti ja esim. lakanapyykin kuivaus onnistuu hyvin.

-Talosaunoja tulisi pks-rava ohjeistuksen mukaan olla 1 sauna/20 saunatonta asuntoa. Rakennuksilla on yksi yhteinen, esteetön talosauna rak B:n 1. kerroksessa. Tämän on katsottu olevan riittävä tälle asukasmäärälle.

Poikkeamiset: Poikkeamiset asemakaavaan

Hanke on seuraavia poikkeamisia lukuun ottamatta kaavan mukainen:

- Poikkeama 1: Rakennus ylittää rakennusalueen rajan.

Perustelu: Rakennusalueen rajan ylitys on rak A:ssa Urheilutien puolella noin 1,2 metrin verran ja rak B:ssä sisäpihan puolella noin 1,5 metrin verran. Perusteluna on se, että rak A:n ja parkkipaikan väliin on saatu enemmän tilaa istutuksilla ja näin turvattua maantasokerroksen asuntojen yksityisyys. Rakennuksen B kohdalla on saatu asunnoille reilun kokoiset parvekkeet Urheilutien puolelle.

- Poikkeama 2: Osa parvekepielistä on tuotu maantasoon asti.

Perustelu: Parvekelinjoissa, joissa on osastointivaatimuksia, parvekepielet on tuotu keskimmäisen parvekkeen kohdalla maahan asti. Tässä kohdin maasta otettu tuki ei juurikaan erotu julkisivussa. Pielet jäävät puusäleikköjen taakse, eivätkä näy niiden takaa. Pieliseinä on palo-osastoinnin kannalta järkevä ratkaisu. Näkyvimmillä paikoin, eli reunimmaisissa parvekkeissa on ulkokulmissa pilarit.

- Poikkeama 3: Rakennuksen tuloilma otetaan rakennuksen julkisivuista.

Perustelu: Ratkaisu täyttää sille asetetut tekniset vaatimukset tuloilman laadun ja sisätilojen ääniolosuhteiden suhteen. Tuloilmakoneet sommitellaan muun julkisivun kanssa sopivaksi ja ne maalataan julkisivun sävyyn.

Rakennuslupahakemus on nähtävillä rakennusvalvonnassa, osoitteessa Lauri Korpisen katu 9 C, 01370 Vantaa. Lisätietoja antaa lupakäsittelijä Ilkka Laitinen [ilkka.laitinen\[at\]vantaa.fi](mailto:ilkka.laitinen[at]vantaa.fi).

Rakentamislupahakemuksesta on tiedotettava naapureille siten kuin rakentamislain 63 § 1 momentissa säädetään. Koska kaikkia kuultavia naapureita ei hankaluudetta tavattu, julkaistaan tämä ilmoitus siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §) eli kuulutus on nähtävillä Vantaan kaupungin verkkosivuilla (vantaa.fi/kuulutukset) 17.6 – 1.7.2025 välisen ajan. Kuulutuksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta eli 24.6.2025.

Mahdolliset huomautukset tulee jättää Vantaan rakennusvalvonnan kirjaamoon 1.7.2025 mennessä, kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi.

VANTAAN KAUPUNGIN RAKENNUSVALVONTA