

15.9.2020

Sivu 1

Lupatunnus	LP-092-2019-03868
Kiinteistötunnus	92-60-47-9
Kiinteistön osoite	Vanha Sahatie 18
Pinta-ala	0.3795 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK
Hankkeeseen ryhtyvä	As Oy Vantaan Vaahtera Äyritie 8A, 01510 Vantaa

Toimenpide	Kolme viisikerroksista asuinkerrostaloa sekä talousrakennus.	
Lisäselvitykset	Tontille rakennetaan kolme viisikerroksista asuinkerrostaloa sekä piharakennus, johon sijoitetaan tontin rakennusten yhteisväestönsuoja sekä taloyhtiön liikuntatila. Uusia asuntoja tulee yhteensä 60kpl, joista yksiöitä on 10kpl, kaksioita 23kpl, kolmioita 19kpl ja neljän huoneen asuntoja 8kpl. Tontin asemakaavan muutoksen mukainen rakennusoikeus on 3600k-m2 + piharakennus 110k-m2. Suunnitelman rakennusoikeudellinen kerrosala (250) on 3587m2+109km2. Kerrostalot ovat 5-kerroksia ja niissä on epäsymmetrinen harjakatto. Ylimmän kerroksen ala on 2/3 alemmasta kerroksesta, jolloin Sahatien puoleisen julkisivun korkeusvaikutelma on 4-kerroksinen. Talojen julkisivut ovat paikalla muurattua poltettua tiiltä. Parvekkeiden takaseinät toteutetaan maalattuina sandwich-elementteinä. Tontin takaosan rakennukset (A,C) ovat lähes identtiset. Kadunpuoleisen rakennuksen B pohjakerroksen kerroskorkeus on 4m, jolloin maantasokerroksen kadunpuoleisten asuntojen osalta mahdollistetaan käyttötarkoituksen muutos jälkikäteen. Esteetön kulku liike-tms. tilaan on järjestetty kadun puolelta luiskalla kaavamääräyksen mukaisesti. 1-kerroksiseen piharakennukseen tulee viherkatto. B-rakennuksen julkisivun takakulmat palo-osastoidaan vähäiseltä osin. Tontille tehdään kaksi ajoliittymää kahdelle asfaltoidulle pysäköintialueelle, joiden sadevesien käsittelyssä noudatetaan kaavamääräyksiä. Autopaikkoja tulee tontille 37kpl. Autopaikoilla huomioidaan sähköautojen latausmahdollisuus. Pp-säilytyspaikkoja on sekä ulkona että sisätiloissa kaavamääräyksen mukaisesti. Tontin pihasuunnittelussa (kasvillisuus, vettä läpäisevät pintamateriaalit ym.) noudatetaan kaavamääräyksen ohjeita ja sen myötä saavutetaan haluttu viherkerroin. Tontilla olevat isot ja säilytettäväksi mahdolliset männyt suojataan rakentamisen aikana. Tontille on laadittu erillinen piha- ja istutussuunnitelma.	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	1200+1200+1200	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Tavanomainen
	Rakennesuunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Jussi Mika Paavali Rätty, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Jussi Mika Paavali Rätty, arkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Heikki Johannes Ainasoja, rakennusinsinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Roman Timaskin, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Jaakko Sakari Mäenpää, LVI-insinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Ville Heikki Kurunsaari, insinööri
	Rakennesuunnittelija	Kyösti Elias Tölli, diplomi-insinööri
Kerrosala	4672 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3699 m ²	
Kokonaisala	4672 m ²	
Tilavuus	15133 m ³	

15.9.2020

Sivu 2

Poikkeamiset

Kaikkia tontin rakennuksia on siirretty pois päin tontin itäraja-alueen länteen siten, että etäisyys itäpuolen naapurikiinteistön rakennukseen saadaan paloteknisesti vaatimusten mukaiseksi (toteutuva rakennusten välinen etäisyys >8m). Siirron johdosta (C-rakennus 3m) kaavassa säilytettäväksi merkittyjä mäntyjä joudutaan poistamaan 2kpl. Tontille jää 3kpl säilytettävää mäntyä ja mahdollisesti tontin länsikulmaan 1kpl säilytettävä kuusi (ei mitattu).

Pysäköinti on järjestetty niin, että itäpuolisen autopaikotusalueen asemakaavassa määritelty alue ylittyy sen ja rakennuksen C kohdalla 1,3m ja rakennuksen B-kohdalla 0,4m vähäiseltä osin. Suunnitelman mukaisella pysäköintipaikkojen järjestelyllä on saatu säilytettyä tontin länsikulmaa yhteiseksi viher- ja oleskelualueeksi.

Rakennusten 1.-/ maantasokerroksen tiilimuurauksen käytetään kaakaonruskeaa poltettua tiiltä. Kaavamääräyksen mukaan rakennusten tulee olla pääosin paikalla muurattua puna- ja vaaleaa savitiiltä.

Poikkeamiset ovat perusteltuja ja kokonaisuuden kannalta vähäisiä, kaavoittaja on puoltanut poikkeamisia vähäisin, eivätkä ne syrjäytä asemakaavan keskeisiä tavoitteita ja ne voidaan myöntää rakennuslupamenettelyssä.

Lausunnot

KKNK, 28.6.2019, Puollettu
Pelastuslaitos, 1.6.2020, Ei puollettu
Liikennesuunnittelu, 8.6.2020, Lausunto
Vantaan Energia, 5.6.2020, Puollettu
Vesihuolto, 1.6.2020, Lausunto
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 20.5.2020, Ei puollettu
Aluearkkitehti (Keski-Vantaa) sij., 28.5.2020, Ehdollinen
Ympäristökeskus, 19.5.2020, Lausunto
Aluearkkitehti (Keski-Vantaa) sij., 4.8.2020, Puollettu
Pelastuslaitos, 17.7.2020, Ehdollinen
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 15.7.2020, Ei huomautettavaa
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen, 27.8.2020, Ei huomautettavaa
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 9.9.2020, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomais on kuullut naapureita 05.08.2020, hankkeesta on yksi naapuri huomauttanut puuston säilyttämisestä melu- ja näköesteenä, mihin hakija on antanut vastineen naapurin kanssa pitämänsä palaverin jälkeen.

Vastine: Rakennuslupahakemuksen kohteena olevan tontin asemakaava on lainvoimainen ja suunnitelma on kaavan mukainen. Suunnitelmassa rakennukset on sijoitettu asemakaavan mukaisesti n.2m As Oy Rautaluhti (naapuri) rajasta.

Tontilla säilytetään suunnitelman mukainen puusto. Rakennusten sijainnista johtuen muu puusto tontilta joudutaan poistamaan. Pihasuunnitelmassa on huomioitu tontin vihertehokkuus ja piha-alue on suunniteltu vehreäksi. Naapurin rajalle tehdään pensasaita ja avoimiin kohtiin puurakenteinen aita. Suunnitelman mukainen rakentaminen ei vaikuta merkittävästi naapurille kuuluvaan raideliikenteen meluun. Suunnitellut rakennukset sijoittuvat junaradan ja naapurin väliin toimien osittain melun esteenä.

Kohteen vaikutukset naapuriin rakennusaikana ja valmistumisen jälkeen on käyty läpi yhteisessä palaverissa 21.8.2020. Palaverissa sovittiin, että ennen aloitusta järjestetään tilaisuus, jossa sovitaan käytännöt haittojen minimoimiseksi.

Katsomme suunnitelman täyttävän rakennuslupan myöntämisen perusteet.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	3 kpl
Leikkauspiirustus	3 kpl
Muu pääpiirustus	1 kpl
Pohjapiirustus	4 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja

15.9.2020

Sivu 3

	Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Sijaintikatselmus Pohjakatselmus Rakennekatselmus Paikan merkitseminen Vesi- ja viemärikatselmus Ilmanvaihtokatselmus Erityismenettely Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet. 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 §). Katualueen tarkastus on pidettävä ennen aloituskokousta. Tarkastus tilataan Kuntatekniikan keskuksen kadunpidosta. Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoineen. Säilytettävät puut on suojattava juuristoineen.
Käsittelijä	15.9.2020 lupa-arkkitehti Panu Latvala Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöksen julkipanopäivä	16.9.2020
Päätöksen antopäivä	17.9.2020
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 19.10.2020
Päätös lainvoimainen	20.10.2020
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 20.10.2023 ja saatettava loppuun 20.10.2025 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.