

Lupatunnus	LP-092-2021-05772
Kiinteistötunnus	92-61-204-17
Kiinteistön osoite	Unikkotie 5 F
Pinta-ala	0.0620 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	C Keskustatoimintojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	As Oy Vantaan Tikkurilan Neljäs c/o SRV Rakennus Oy PL 555, 02601 Espoo

Toimenpide	Yksiporrashuoneisen kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen	
Lisäselvitykset	Rakennettava yksiportainen kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo (Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Neljäs) on osa suurkorttelia. Rakennus sijoittuu kadun kulmaan ja liittyy molemmilta päädyiltään viereisiin asuinkerrostaloihin, E-taloon ja G-taloon. Rakennus on teräsbetonirunkoinen. Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä. Katto on kaltevalappeinen viherkatto, joka muodostaa suurkortteliin yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusta palvelevat väestönsuojatilat sijaitsevat korttelin muilla tonteilla. Väestönsuojien sijainti ja laskelma suojatilojen määrästä on näytetty rakennuslupahakemuksen liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen liitteissä 8.2.5 A-1 ja 8.2.5 A-4. Rakennuksen kellarikerrokseen sijoittuu irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastoja sekä teknisiä tiloja. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu kolme katutasolle aukeavaa liiketilaa, talosaunaosasto, kuivaushuone, jätetila sekä liikuntavälinevarasto. Pihakannen alle sijoittuvaan autohalliin on yhteydet kellari- ja ensimmäisestä kerroksesta. Ensimmäiseen kerrokseen sisäänkäynti on kadulta, ja porrashuoneesta on yhteys pihalle toisen kerroksen tasolta. Asuntoja on 55 kappaletta. 3h-asuntoja on 7 kpl, kaksioita 33 kpl ja yksiöitä 15 kpl. Asemakaavassa on maininta, että palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta. Pelastusviranomaisen kanssa on sovittu, että palomuuuri voidaan korvata nykyisten tonttien ja mahdollisten tulevien tonttien rajalla normaalilla osastoinnilla, ja järjestelystä laaditaan rasitesopimus. Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1AP/130 kerrosalaneliömetriä asuntojen osalta ja liiketilojen osalta 1 AP/ 150 kerrosalaneliömetriä. Nimeämättöminä vuorottaispysäköintipaikkoina toteutettuna tästä määrästä saa vähentää 10%. Hankkeen autopaikat, yhteensä 20 AP sijaitsevat korttelin pihakannen alle sijoittuvassa autohallissa. Polkupyöräpaikkoja vaaditaan asemakaavassa asunnoille 1pp/30 kerrosalaneliömetriä ja liiketiloille 1pp/150 kerrosalaneliömetriä. Tämän hankkeen osalta vaatimus on yhteensä 97 polkupyöräpaikkaa. Polkupyöräpaikat, 98 kpl sijoittuvat rakennuksen kellari- ja ensimmäiseen kerrokseen. Hankkeen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 2960,5 k-m². Tämän lisäksi rakennetaan asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa sekä maankäyttö- ja rakennuslain sallimaa ylitystä yhteensä 479,5 k-m², jolloin rakennuksen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 3440 k-m². Tonteilla 12 (lupatunnus LP-092-2019-04649), 13 ja 14 (lupatunnus LP-092-2018-07306), 15 (lupatunnus LP-092-2020-00127), 18 (lupatunnus LP-092-2021-03088) sekä 19 (lupatunnus LP-092-2020-05375) valmistuneiden tai rakenteilla olevien yhtiöiden käytetty rakennusoikeus on 17519 k-m². Jotta asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 20 500 k-m² ei ylitä, jää tontin 17 käytettäväksi 2981,0 k-m². Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Neljännen (tontti 17) suunniteltu kerrosala on 2960,5 k-m².	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija	Tavanomainen
	Liikennesuunnittelija	Tavanomainen
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Marja Elina Salonen, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Marja Elina Salonen, arkkitehti
	Paloturvallisuussuunnittelija	Juha-Pekka Laaksonen, diplomi-insinööri
	Liikennesuunnittelija	Harri Haantio, rakennusinsinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Pekka Tapani Pehkonen, rakennusinsinööri
	kosteudenhallintakoordinaattori	Leif Salonen, rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija	Aki Kalevi Kurronen, diplomi-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Matti Juhani Huokuna, diplomi-insinööri
Kerrosala	3440 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2961 m ²	
Kokonaisala	3807 m ²	
Tilavuus	12300 m ³	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	F: Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Neljäs – 1039795822	
	Autopaikat yhteensä	20
Poikkeamiset	Asemakaavassa mainitaan, että varapoistumistie voidaan osoittaa parvekkeiden tai viherhuoneiden kautta. Suunnitelmassa varapoistumistiet on järjestetty parvekkeiden ja ranskalaisten parvekkeiden kautta, jotta on saavutettu suunnitelman kokonaisuuden kannalta toimivin ratkaisu. Poistumistiet on merkitty pohjapiirustuksiin nuolin. Asemakaavassa määritellään liiketilojen kerroskorkeudeksi noin 4,5 m. Tikkurilan Neljännen liiketilan kerroskorkeus on 4,3 m. Pieni alitus tilan korkeudessa johtuu koko korttelin yhteisen autohallin korkomaailmasta sekä katukoroista. Vajaata korkeutta on kompensoitu suunnittelemalla Unikkotien kulmaan tuleva osa liiketilasta kaksi kerrosta korkeaksi. Pieni liiketila 3 on kerroskorkeudeltaan 3,7 m. Asemakaavassa edellytetään, että asuntojen tuloilmaa ei oteta Unikkotien puoleiselta julkisivulta. LVI-suunnitelmassa ilma otetaan Unikkotien puolelta kolmannelta kerroksesta ylöspäin. Järjestystä on laadittu LVI-suunnittelijan selvitys, joka on rakennuslupahakemuksen liitteenä. Asemakaavamääräyksenä on, että sandwich-elementtirakenteita saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä. Suunnitelmassa on pihan puolella kahdella piirustuksiin merkityllä lyhyellä seinän osalla ulkoseinärakenteena tiililaattapintainen sandwich-elementti. Ulokeparvekkeen vuoksi paikallamuuraaminen ahtaassa syvennyksessä ei onnistu. Tiililaattapintaista seinää tulee vähäisessä määrin kohtaan, jossa näkyviin ei jää pystysaumoja ja vaakasaumat voidaan häivyttää tiilijakoon. Elementit saumataan paikalla. Yläpohjan ontelo (418,5 m²) ei jaeta enintään 400 m² osiin EI15 -luokan jakavalla rakenteella. Kyseessä on vähäinen poikkeama (alle 5 % ylitys), eikä se vaikuta oleellisesti rakennuksen paloturvallisuuteen tai sammutus- ja pelastustyön edellytyksiin. Asemakaavassa määrätystä koko korttelin (61204) länsipuolelle osoitetusta kaavavaatimuksesta $\Delta L = 35$ dB poiketaan osassa julkisivua. Akustikon laatima tarkennettu liikennemeluselvitys osoittaa, että asemakaavan määräys ylittää laskennallisen tarpeen osalla julkisivua. Rakennuksen suunnitelmat on laadittu siten, että liikennemeluselvitykseen perustuvat ulkovaipan ääneneristysvaatimukset täyttyvät kaikkialla. Tarkka selvitys ulkovaipan ääneneristyksen periaatteista on rakennuslupahakemuksen liitteenä olevassa raportissa Akukon 181618-09 Tikkurilan keskuskortteli Neljäs- Julkisivun äänieristysmitoitus (26.11.2021). Edellä luetellut poikkeamat ovat vähäisiä.	

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

Kadunsuunnittelu, 12.11.2021, Lausunto
Liikennesuunnittelu, 2.11.2021, Puollettu
Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 1.11.2021, Ehdollinen
Vantaan Energia, 3.11.2021, Puollettu
Vesihuolto, 8.11.2021, Puollettu
Ympäristökeskus, 4.11.2021, Ehdollinen
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen, 24.11.2021, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Viranomais on kuullut naapureita 02.11.2021, hankkeesta on huomautettu.

Naapuri 92-61-204-4 on huomautuksessaan 3.11.2021 kysynyt, miten järjestetään Kielotie 11:ssä tontilla olevat pelastautumispaikat, jos K Oy Tikkurilan Terveysaseman (Kielotie 11, 01300 Vantaa) kiinteistö puretaan tulevaisuudessa. Pelastautumispaikat ovat nyt naapurin rakentamisesta johtuen rasitteena yhtiöllä. Luvan hakijan edustaja on selvittänyt asiaa huomautuksen esittäneen naapurin kanssa käymässään sähköpostikeskustelussa, minkä jälkeen huomauttaja on 10.11.2021 kuitannut rakennusluvan olevan puolestaan hyväksyttävissä. Keskustelu on rakennuslupahakemuksen liiteaineistossa.

Liitteet

Asemapiiros 1 kpl
Julkisivupiiustus 4 kpl
Leikkauspiiustus 2 kpl
Pohjapiirustus 10 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Päätös

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Vaaditut työnjohtajat

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

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

Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen.

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 rakennustöihin ryhtymistä rakennuttajan on oltava yhteydessä Vantaan Energia Oy:öön ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:öön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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 §).

7.12.2021

Käsittelijä

lupa-arkkitehti Ilkka Laitinen
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä

8.12.2021

Päätöksen antopäivä

9.12.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 10.1.2022

Päätös lainvoimainen

11.1.2022

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 11.1.2025 ja saatettava loppuun 11.1.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.