

Lupatunnus	LP-092-2020-07873
Kiinteistötunnus	92-23-186-1
Kiinteistön osoite	Opaalikuja 2
Pinta-ala	0.2660 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	A = Asuinrakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Vantaan kaupunki / Fira Oy, perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Teknobulevardi 3-5, 01530 Vantaa

Toimenpide

Lisäselvitykset

Rakennetaan kuusi- seitsemänkerroksinen kolmeporrashuoneinen asuin kerrostalo.

Asuntoja 136kpl, liiketiloja ensimmäisessä kerroksessa. Tontti on ollut osa Kivistön koulun aluetta ja toiminut koulun kenttänä ja nyt väliaikaisena pysäköintipaikkana. Tontilla ei ole purettavia rakennuksia.

Poikkeuslupa saatu:

23.8.2021 LP-092-2020-0854 (rakennusoikeuden ylitys 814m²).

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on antanut puoltavan lausunnon jatkosuunnittelua varten.

Korttelikohtaisen yhteiskäyttöisen asukastilan sijaan rakennetaan erilliset talokohtaiset asukastilat ja kerhotilat. Tässä hankkeessa talokohtaiset kerhotilat yht. 56m², jotka sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa. Lisäksi saunaosastot ja pesutilat sijaitsevat ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa. Korttelin muut rakennushankkeet toteuttavat omat asukastilansa hankekohtaisesti samaan tapaan.

Asuntoja 136kpl. 33 asuntoa on ns yhdistelmäasuntoja joista voidaan tarvittaessa jakaa erilliset asunnot.

1h+kt	29m ² -30,5m ²	29kpl
2h+kt	36,5m ² -47,5m ²	43kpl
3h+kt	54m ² -54,5m ²	31kpl
2h+kt	57,5m ² -59,5m ²	12kpl
4h+kt	74,5m ² -91m ²	21kpl

Kortteleiden 23184, 23185 ja 23186 välille tehty yhteisjärjestelysopimus. Kohdetta koskevia sovittuja asioita: velvoitepaikat sekä pyöräpaikat pysäköintilaitoksessa, yhteinen imujätepiste (186-1, 186-2 ja 186-4), hulevesipainanne tontilla 186-4, kulkuyhteydet, pelastusreitit, yhteinen katosrakenne tonttien 186-1 ja 186-2 välillä.

Kohteeseen on suunniteltu kaavan mukainen yhteinen katos tontin 186-2 rakennuksen kanssa. (LP-092-2020-07543)

Rakennus on betonielementtirunkoinen, välipohjat ovat betonielementtirakenteisia. Julkisivut ovat kadun ja päätyjen osalta tiilimuurattuja. Sisäpihanpuolella graafista betonia sekä maalattua betonia. Ylimmän kerrostason korkeusero rakennuksen sisäänkäyntitasolta on 18m. Rakennus on tasakattoinen. Vesikatolle, ullakotasoille rakennetaan kolme ilmanvaihtokonehuonetta. Rakennuksessa ei ole kellaria. Kadunpuolella liiketilat osittain kahden kerroksen korkuisia. Irtainvarastoja sijaitsee kaikissa kerroksissa. Kuitenkin isoimmat varastot VSS tiloissa. Rakennuksessa on kaksi VSS tilaa (59m² ja 140,5m²), jotka toimivat normaalitilanteessa irtaimistovarastoina. Asuntojen kylpyhuoneet kylpyhuone-elementteinä.

Tontin käyttöhistorian perusteella ei ole tarvetta epäillä pilaantuneen maa-aineksen esiintymistä. Rakennuskohde sijaitsee lentomelualueella ja muut merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Keimolantie, Syväkiventie, Ruusukvartsinkatu, Vanha Hämeenlinnantie ja Hämeenlinnanväylä sekä Kehäradan raideliikenne. Kohteesta on toteutettu meluselvitys. Ulkovaipan ääneneristys liikennemelua vastaan asuinhuoneistojen osalta 35dB.

Asemakaavan sallima rakennusoikeus on 7500k-m². Luonnonvaloisan ja viihtyisän porrashuoneen alasta ei lasketa 20k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Käytetty rakennusoikeus 8314m². Ylitys 814m² poikkeamapäätös 23.8.2021. Rakennuksen kokonaisala 11031m². Rakennuksen tilavuus 36343m³

Autopaikat sijoitetaan korttelissa sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Rakennuksen tarvitsemat autopaikat asemakaavan mukaisesti asunnot 1ap/130k-m² ja liiketilat 1ap/35k-m²: 60ap + 14 ap.
Polkupyörävaatimus asunnoille 1ppp/35k-m² ja liiketiloille 1ppp/40k-m² : 220ppp+14ppp
Polkupyörästä 66kpl sijoitetaan katokseen 30kpl pihalle. Loput 138kpl sijoitetaan korttelin pysäköintilaitokseen. (Poikkeuslupa 23.8.2021)

Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	7500	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Laura Hannele Parkkinen, rakennusarkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Niina Päivikki Koso, rakennusinsinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Suvi Johanna Saljola, diplomi-insinööri
	Rakennussuunnittelija	Riikka Johanna Ahokas, rakennusarkkitehti
	LVI-suunnittelija	Mikael Ari Juhani Lehtinen, LVI-insinööri
Kerrosala	10756 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	8314 m ²	
Kokonaisala	11031 m ²	
Tilavuus	36343 m ³	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	rak: asuinkerrostalo – 103985018D	
	Autopaikat yhteensä	74
Poikkeamiset	Poikkeama asemakaavasta:	
	1) Tontteja 23186/1 ja 23816/4 palveleva hulevesiallas sijoitettu tontille 23186/4.	

Lausunnot	KKNK, 18.12.2020, Puollettu	
	Geotekniikka, 14.12.2021, Ei huomautettavaa	
	Kadunsuunnittelu, 10.1.2022, Lausunto	
	Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen, 7.12.2021, Ei huomautettavaa	
	Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 7.12.2021, Ehdollinen	
	Vantaan Energia, 4.1.2022, Ehdollinen	
	Vesihuolto, 20.12.2021, Ehdollinen	
Naapurien kuuleminen	YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 9.12.2021, Ei huomautettavaa	
	Viranomaisen on kuullut naapureita 14.12.2021, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.	
Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Julkisivupiirustus	2 kpl
	Leikkauspiirustus	3 kpl
	Muu pääpiirustus	8 kpl
	Pohjapiirustus	9 kpl
	Valtakirja	3 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 Pohjarakennesuunnitelmat
Lupaehto	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. Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona. 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 §). Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoineen.
Käsittelijä	11.1.2022 Lupa-arkkitehti Timo Tamminen Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöksen julkipäivä	12.1.2022
Päätöksen antopäivä	13.1.2022
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 14.2.2022
Päätös lainvoimainen	15.2.2022
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 15.2.2025 ja saatettava loppuun 15.2.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.