

Lupatunnus	LP-092-2021-02280
Kiinteistötunnus	92-23-153-1
Kiinteistön osoite	Akaattikuja 1
Pinta-ala	0.2253 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK = Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri c/o Lujatalo Oy Kielotie 28, 01300 Vantaa

Toimenpide Rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa ja niiden väliin yksikerroksinen piharakennus.

Lisäselvitykset Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.

Huoneistojakauma:

1H+KT	29-32,0m ²	yht. 26 kpl	796,0m ²	31%
2H+KT	40,5-47,5m ²	yht. 28 kpl	1242,5m ²	33%
3H+KT(+S)	54,5-70,5m ²	yht. 22 kpl	1495,0m ²	26%
4H+KT(+S)	84-85,5m ²	yht. 8 kpl	678,0m ²	10%

Asuntoja yhteensä 84 kpl, huoneistoalaa 4211,0 m²

Rakennuksia yhteensä 3kpl:

Rak-1 ja Rak-2:

- asuinrakennuksia, molemmissa 8 kerrosta, ei kellareita
- paloluokka P1, palotekninen korkeus 24m, kerros- ja käyttötapaosastointi
- kantavat rakenteet betonia, julkisivut puhtaaksimuuratua tiiltä ja maalattua betonia
- keskitetty ilmanvaihto (lto), vesikatolla aurinkopaneelit
- kerhotilan laskennallinen henkilömäärä 80 hlöä

Rak-3:

- 1-kerroksinen varastorakennus, sisältää väestönsuojan, ulkotilassa rakennuksen päädyssä imujätteen keräyspiste
- paloluokka P1
- kantavat rakenteet betonia, julkisivut puuverhoiltu
- koneellinen ilmanvaihto (lto), sähkö- ja vesiliittymät
- väestönsuoja mitoitettu 120 hlölle, rauhanaikana tila toimii irtaimistovarastona

Tontin rakennusoikeus 4820 kem

Käytetty rakennusoikeus 4821,5 kem, ylitystä 1,5 m² (0,05%), ei käyttämätöntä rakennusoikeutta

Kaavan sallimat ylitykset 786 kem

MRL sallimat ylitykset 515 kem

Kerrosala yhteensä 5905 kem

Bruttoala yhteensä 6259 brm

Rakennusten yhteenlaskettu tilavuus 18354 m³

- Kerrosalan käyttö eritelty rakennuksittain asemapiirustuksessa sekä erillisissä MRL-lomakkeissa

Pysäköintipaikkojen tarve kaavan mukaan 37 ap ja kaikki autopaikat sijoitetaan alueelliseen pysäköintilaitokseen naapuritontille.

Pihalle on lisäksi sijoitettu 1 kaavan sallima väliaikaisen pysäköinnin mahdollistava paikka (muutto, kotihoito tms).

Polkupyöräpaikkojen tarve kaavan mukaan 138 kpl, toteutuvia paikkoja yhteensä 72 kpl (kts poikkeamiset perusteluineen).

Tarvittavat rasitteet ja yhteisjärjestelysopimukset tehdään ennen rakennusten käyttöönottoa.

Katualueille ulottuville rakenteille haetaan tarvittavat sijoitusluvat ennen rakennustöiden aloittamista.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus	2410+2410	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Tavanomainen
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Kaisa Elina Savolainen, arkkitehti
	LVI-suunnittelija	Kirsi Marika Karhu, insinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Sami Petteri Moisio, rakennusinsinööri
	Rakennussuunnittelija	Kaisa Elina Savolainen, arkkitehti
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Aino Annika Sihvola, diplomi-insinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Marko Juhani Hytönen, talonrakennusteknikko
Kerrosala	6083 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	4947 m ²	
Kokonaisala	6259 m ²	
Tilavuus	19765 m ³	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	rak1: Asuinrakennus, porrashuone A – 1039849817 Autopaikat yhteensä	38
Poikkeamiset	Vähäiset poikkeamat asemakaavasta ja rakentamistapaohjeista	
	1 - rak1 irti rakennusalan rajasta Akaattikujan suuntaan perustelu: rakennettu kiinni katulinjaan muilla rakenteilla, noudattaa kaavan ajatusta katutilan luomisesta	
	2 - rak1 tontin sisällä vähäinen rakennusalan rajan ylitys perustelu: rakennuksen suorakulmaisuus suhteessa Puistokatuun, rakennusala olisi vinossa	
	3 - piharakennus (rak3) kiinni tontinrajassa, ei täysin sille osoitetulla rakennusallalla perustelu: ei jää tyhjää "ei kenenkään maata" rakennuksen ja katualueen väliin, parempi pihan rajausta ja pihatilan koon maksimointi	
	4 - rak 2 ylittää rakennusoikeuden 2,5 m ² perustelu: vähäinen ylitys, hormien tarkentuminen, toinen rakennus alittaa rakennusoikeuden	
	5 - uvv-tilaa on vähemmän, kuin ohjeissa edellytetään perustelu: osa ulkoiluväli-tilan tyyppisestä tilasta on otettu poikkeuksellisen suureksi kerhotilaksi, jonka muuttaminen liiketilaksi on mahdollista tulevaisuudessa	
	6 - polkupyöräpaikkoja on vähemmän, kuin asemakaavassa edellytetään. liikennesuunnittelu on lausunnossaan todennut että polkupyöräpaikkoja olisi oltava asemakaavan mukaisesti. perustelu: sisätiloissa on vähemmän uvv-tilaa (ks. edellä), ja pihalle on järjestetty niin paljon paikkoja kuin pieni tila suinkin on mahdollistanut. Polkupyöräpaikkojen tarve asemakaavan mukaan 138 kpl, toteutuvia paikkoja yhteensä 72 kpl, puuttumaan jää sisätiloista 38 pp, katoksista tms 23 pp ja ulkotiloista 5 pp. Yhtenäisten käytäntöjen mukainen pinta-alamitoitus olisi 140,5 m ² , josta jää puuttumaan noin 90m ² .	
	7 - väestönsuojan suojatila on hiukan pienempi, kuin määräyksissä edellytetään perusteluna: sijainti piharakennuksessa, jonka kokoa on pyritty pitämään järkevän kokoisena, paloetäisyyksien toteutuminen asuinrakennuksiin, sisätilassa pyrkimys yhteen suojahuoneeseen. Kerrosalan mukainen suoja-ala olisi 97 m ² , toteutuva suoja-ala on 90 m ² , puuttumaan jää siten 7 m ² .	
	8 - eteisten pyörähdystila leikkaa seinään upotetun sähkökeskuksen kansirakenteen. perusteluina: leikkaus on hyvin pieni, eikä vaikuta liikuntaesteisen liikkumatilaaan käytännössä lainkaan.	

Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti, 26.8.2021, Puollettu
Geotekniikka, 14.12.2021, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu, 21.12.2021, Ehdollinen
Liikennesuunnittelu, 16.12.2021, Ehdollinen
Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 7.12.2021, Ehdollinen
Vantaan Energia, 9.12.2021, Puollettu
Vesihuolto, 16.12.2021, Puollettu
Viheralueet, 13.12.2021, Ei huomautettavaa
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkamisen, 7.12.2021, Ei huomautettavaa
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 17.12.2021, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita 17.12.2021, naapurilla on huomautettavaa hankkeesta.

Naapuritontin (09202301500002) omistaja on huomauttanut lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

"Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin hallituksen puolesta kommentoimme seuraavaa:
Rakennettavat kerrostalot on suunniteltu olemaan 8-kerroksisia.
Tästä esitämme vakavan huolestumisemme, sillä ne varjostavat auringon valoa yhtiömme A-talon etelä ja itäisivuille, sekä B-talon pihan puoleisiin asuntoihin.
Sekä Keltasafiiripolku 3, että oma yhtiömme Keltasafiiripolku 1 ovat 5 kerroksisia.
Kaavassa olisi pitänyt huomioida auringon luonnollinen siirtyminen.
Talvella aurinko nousee vielä matalammalta, jolloin valoa tulee muutenkin niukemmin.
Miksi suunnitella korkeita, massiivisia taloja matalampien eteen?
Rakennusala on tungettu liikaa noin pienelle tontille.
Rakennusten korkeus ja ahtaus vaikuttavat alueen viihtyisyyteen.

Toinen huolenaiheemme on ajoyhteys tontillemme. As Oy Vantaan Keltasafiirin rakennukset sijoitetaan aivan tontin ulkorajoille. Ajoyhteys Akaattikujalta oikealle Keltasafiiripolku 1:en tulee erittäin vaaralliseksi tiukan kulman takia.
Alue on liikennemerkein merkitty piha-alueeksi eivätkä lapset ja koiranulkoiluttajat osaa varoa nurkan takaa tulevia autoja. Näköyhteyttä ei ole ja ajotie kapenee huomattavasti.
Asemapiirroksen mukaisia penkkejä ja istutuksia on turha toteuttaa.
Keltasafiiripolku on ainoa ajoyhteys tontillemme.
Tontillamme kaksi ulkoista autopaikkaa ja hälytysajoneuvojen pääsy nopeasti ja turvallisesti on varmistettava. Muuttoautot ovat isoja ja asukkailla on tarvetta kuljettaa raskaita tavaroita oven eteen.

Akaattikujan rakennusvaihe aiheuttaa vielä lisäongelman.
Miten rakennusvaiheessa ajo tänne luonnistuu, kun rakentamisen turva-alue vie ajotiestä vielä useita metrejä? Akaattikuja päällystettiin viime kesänä hienosti kivetyksellä. Se menee rakennusvaiheessa uusiksi."

Hankkeeseen ryhtyvän vastine:

"Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin rakennusten kerros-luku on kaavan mukainen.
Rakennukset on myös sijoitettu tontille kaavan mukaisille rakennusaloille ja kerrosalaa on kaavan mukainen määrä.
Naapurirakennuksista Keltasafiiripolku 1 ja 3 ovat tontin luoteispuolella, jolloin etelästä päivällä paistava aurinko ei varjosta näitä tontteja.
Eniten varjoon jäävä naapuritontin rakennusmassa on jo kaavassa sijoitettu kauimmas varjovaikutuksen minimoimiseksi.

Pääpiirustusten mukainen rakennusten sijoittelu noudattaa kaavamääräyksiä.
Kaavassa rakennuksen seinälinjat molemmilla katusivustoilla on osoitettu rakennettaviksi kiinni tontin rajoihin.
Suunnitelmassa ulkokulmaa on kuitenkin selkeytetty ja näkyvyyttä parannettu sijoittamalla parvekkeiden ulkokulman pilari kiinni tontin rajoihin ja varsinainen seinälinja kauemmas.
Koska pilarin ja rakennuksen seinälinjan välissä on kulkuväylän verran tilaa, maantasossa näkee viistosti ohi tontin nurkan.
Liikenne kyseisellä kävelyalueella ei ole vilkasta, eikä ajoväylä kapene kaavan mukaisesta.
Katualueen istutukset ja kadun kalusteet ovat asemapiirustuksessa suoraan katusuunnitelmista, ne eivät kuulu lupahakemuksemme piiriin.

Rakentamisen aikana huolehditaan siitä, että ajoyhteys on koko ajan käytettävissä sekä pienemmille että suuremmille pelastusajoneuvoille ja muulle tarpeelliselle ajoliikenteelle.

Pelastuslaitosta tiedotetaan rakennushankkeen vaiheista ja varmistetaan turvallinen liikkuminen kaikilla rakennettavaan tonttiin rajautuvilla katualueilla.

Tontti aidataan työmaan ajaksi, joten alue pysyy turvallisena myös jalankulkijoille, ei vain autoille.

Siltä osin kuin joudumme puuttumaan jo valmiisiin katualueisiin, ne tullaan kunnostamaan ennalleen viranomaisten ohjeita noudattaen."

Rakennusvalvonta: Hanke on asemakaavanmukainen.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	7 kpl
Leikkauspiirustus	3 kpl
Muu pääpiirustus	14 kpl
Pohjapiirustus	21 kpl
Valtakirja	2 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
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 asiantuntijoinen.

11.1.2022

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä

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.