



Rakennuslupahakemus: Vantaan kaupunki/As Oy Vantaan Feenix c/o T2H Vantaa Oy, As Oy Regina, As Oy Aada, As Oy Olympia, kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Koivuhaka, LP-092-2020-07512

91/10.03.00.03/2022

RL/PI/LP-092-2020-07512

Lupatunnus	LP-092-2020-07512
Kiinteistötunnus	92-68-161-12
Kiinteistön osoite	Peltolantie 44
Pinta-ala	0.3514 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvät	Vantaan kaupunki/As Oy Vantaan Feenix c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa Vantaan kaupunki/As Oy Vantaan Regina c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa Vantaan kaupunki/As Oy Vantaan Aada c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa Vantaan kaupunki/As Oy Vantaan Olympia c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa

Toimenpide Kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Lisäselvitykset As. Oy:t Vantaan Feenix, Regina, Aada ja Olympia

Koivuhaasta on tehty asemakaavan muutos 002277 (Kaupunginosa 68, Koivuhaka. Asemakaavan muutos kortteli 68160 ja osa korttelia 68161 sekä katualueet. Tonttijako osa kortteleita 68160 ja 68161. Tonttijaon muutos osa kortteleita 68160 ja 68161.), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.09.2016. Kaavamuuokseen liittyy asemakaavamuutoksen selostus 002277 Koivuhaka Vantaan Energia (Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus, 09.05.2016).

Hankkeelle on haettu poikkeamispäätös LP-092-2021-01194, jossa poiketaan rakennusoikeudesta, rakennusalueen rajoista sekä autopaikkojen lukumäärästä.

Asuinrakennusten kokonaisala on 7101 m² (RAK A 3511 m², RAK B 3590 m²). Kerrosala on 6648 m² (RAK A 3348 m², RAK B 3300 m²), josta varsinaista asemakaavanmukaista asuntokerrosalaa on 4674 m² (RAK A 2159 m², RAK B 2515 m²), asemakaavan sallimaa muuta kerrosalaa, taloteknisiä kuiluja ja hormoneja on 79,5 m² (RAK A 41,5 m², RAK B 38 m²), yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on 93 m² (RAK A 67 m², RAK B 26 m²), asumista palvelevia yhteistiloja on 627,5 m² (RAK A 555 m², RAK B 72,5 m²), porrashuoneiden 15 m²:n ylittävä osuus on 825,5 m² (RAK A 409,5 m², RAK B 416 m²), väestönsuojan osuus on 111,5 m² (RAK B 111,5 m²) ja ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittävä osuus on 237 m² (RAK A 116 m², RAK B 121 m²). Muuta alaa asuntoparvet 453 m² (RAK A 163 m², RAK B 290 m²).

Asuinrakennusten huoneistojakauma on 1h+kt 34 kpl (30,6 %), 2h+kt 45 kpl (40,5 %), 3h+kt 21 kpl (18,9 %) ja 4h+kt 11 kpl (9,9 %). Huoneistoja on yhteensä 111 kpl ja niiden keskipinta-ala on 40,6m².



Rakennusten 1. kerroksissa sijaitsevat asukkaiden varastotiloja, tekniset tilat ja jätehuone. 5. kerrokseen sijoittuvat iv-konehuoneet sekä RAK A:ssa irtaimistovarastoja ja asukkaiden yhteinen sauna- ja kerhotila.

Autopaikat: Asemakaavan mukainen autopaikkoja mitoittava rakennusoikeus on 4100 k-m², jonka saa ylittää 10 %, mikäli vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energianlähteistä. Ylitykset eivät mitoiteta autopaikkoja. Tässä kohteessa vaatimus uusiutuvista energianlähteistä täyttyy ja rakennusoikeuden ylitys 10 % on sallittu. Lisäksi rakennusoikeutta ylitetään poikkeamispäätöksen mukaan 164 k-m² määrällä, joka mitoitaa autopaikkoja. Näin ollen rakennusoikeuden kokonaismäärä on 4674 k-m², josta 10 % ylityksen osuus on 410 k-m². Autopaikkoja mitoittava osuus kokonaismäärästä on 4264 k-m² / 4674 k-m² eli suhdeluku on 0,91.

Asuntoja rakennetaan 111 kappaletta. 10 %:n ylitys ei mitoiteta autopaikkoja, jolloin asuntomäärä, jonka mukaan autopaikkamäärä mitoitetaan on 0,91 x 111 as. = 101 as. Poikkeamispäätöksen mukaan suunnitelmassa käytetään normia 2 ap / 3 as. Ko. vaatimus, sekä 15 % vähennys nimeämättömistä autopaikoista huomioiden vaadituksi autopaikkamääräksi tulee 57 ap.

Korttelin keskipihalle rakennetaan kaksitasoinen pysäköintilaitos korttelin molempien toimijoiden yhteiseen käyttöön. Autopaikat tullaan sijoittamaan erillisellä rakennusluvalla haettavaan pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu osittain tälle tontille ja osittain tontille 92- 68-161-13. 19 autopaikkaa rakennetaan LPA-tontille 92-68-161-17. Näin ollen pysäköintilaitokseen jää rakennettavaksi 38 ap.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/30 asuntok-m² (156 ppp). Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä. Polkupyöräpaikkalaskelman mukaan polkupyöräpaikkoja rakennetaan 156 pp, joista 126 sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa rakennusten 1. kerroksissa ja 30 pp pihalla.

Pelastuslaitoksen kaluston nostopaikat sijaitsevat katualueilla Peltolantiellä, Puutarhantiellä ja Kukonharjalla, naapurikiinteistössä 92-68-161-13 sekä omalla tontilla.

Hakemuksen yhteydessä on esitetty alustava selvitys tehtävistä yhteisjärjestelyistä ja rasiitteista.

Kiinteistön osoite
Peltolantie 44

Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	4100	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Pääsuunnittelija	Mika Tuomas Ukkonen, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Mika Tuomas Ukkonen, arkkitehti
	LVI-suunnittelija	Ville Juhani Ervasti, LVI-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Tuomas Jakob Juho Räsänen, diplomi-insinööri
Kerrosala	6648 m ²	
	Rakennusoikeudellinen kerrosala 4674 m ²	
Kokonaissala	7101 m ²	



Tilavuus	25352 m3
Paloluokka	P1
Autopaikat	RAK A: Asuinrakennus – 104005168D Kiinteistön autopaikat 57 RAK B: Asuinrakennus – 104005165A Kiinteistön autopaikat 57
Poikkeamiset	Hankkeelle on haettu poikkeamispäätös LP-092-2021-01194, jossa poiketaan rakennusoikeudesta, rakennusalueen rajoista sekä autopaikkojen lukumäärästä.
Lausunnot	KKNK, 18.12.2020, Puollettu Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 2.11.2021, Palautettu Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 11.11.2021, Ehdollinen Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 25.3.2022, Ei huomautettavaa Liikennesuunnittelu/Kapu, 21.2.2022, Puollettu Vantaan Energia, 18.2.2022, Ehdollinen Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 2.3.2022, Lausunto YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 4.4.2022, Ei huomautettavaa
Naapurien kuuleminen	Viranomainen on kuullut naapureita 31.3.2022, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Julkisivupiirustus 3 kpl Leikkauspiirustus 2 kpl Pohjapiirustus 7 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 Erityinen palotarkastus Erityismenettely Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat



Lupaehto

Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

Katualueen tarkastus on pidettävä ennen aloituskokousta. Tarkastus tilataan Kuntatekniikan keskuksen kadunpidosta.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennettava hakijan tontin ja naapuritontin 12 yhteinen pysäköintilaitos valmiiksi.

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.

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

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.

19.4.2022

Käsittelijä

Lupakäsittelijä Petri Isokoski
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä

20.4.2022

Päätöksen antopäivä

21.4.2022

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 23.5.2022

Päätös lainvoimainen

24.5.2022

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 24.5.2025 ja saatettava loppuun 24.5.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syytä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali