



Rakennuslupahakemus: Kiinteistö Oy SB D Asuntotorni, 16-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Veromies, LP-092-2021-06839

91/10.03.00.03/2022
RL/IL/LP-092-2021-06839

Lupatunnus	LP-092-2021-06839
Kiinteistötunnus	92-52-320-19
Kiinteistön osoite	Avia-aukio 1
Pinta-ala	0.0813 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	C Keskustatoimintojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Koy SB D Asuntotorni PL 190, 01531 Vantaa

Toimenpide 16-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen

Lisäselvitykset Rakennetaan 16-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka ylimmän kerroksen yläpuolella on lisäksi 17. yhteis- ja teknisten tilojen kerros. Vesikatolle asennetaan aurinkopaneelit.

- Asuinrakennus on betonielementtirunkoinen, julkisivupinnat ovat uritettua, pestyä betonia eri värisin kiviaineksin, metallinhohtosävyisiä teräsosia ja jalustaosassa hiottua graniittilaattaa.
- Parvekkeet ovat ulokeparvekkeita. Rakennuksessa on kaksi hissiä ja kaksi porrastornia.
- Rakennuksen maantasokerrokseen toteutetaan 155,5m² liiketilaa, joka avautuu Avia-aukion ja lähijuna-aseman lippuhallin suuntaan. Maantasokerrokseen sijoittuu lisäksi pesula, ulkovälinevarasto, pyörien huoltopiste, lastenvaunuvarasto ja teknisiä tiloja.
- Rakennuksen toiseen kerrokseen toteutetaan asukkaiden irtaimistovarastot sekä monikäyttö-/etätyötila.
- Rakennukseen toteutetaan yhteensä 111 asuinhuoneistoa, jotka sijoittuvat kerroksiin 3-16. Huoneistojen tyypit: 1-3H+KT. Keskipinta-ala 38,9 m². Perheasuntojen (3H+KT) osuus asuinhuoneistoalasta on 20%, Perheasuntojen keskipinta-ala on 60,5m².
- Rakennuksen 17. kerrokseen sijoittuu kaksi saunaosastoa parvekkeineen, kerhotila, sekä asukkaiden vapaaseen käyttöön tarkoitettu viherhuone ja parvekevyöhyke. Ilmanvaihtokonehuone on sijoitettu rakennusrungon sisään.



- Paloluokka P1, palotekninen korkeus 53m.

Korttelin tonttien välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus:

- Hankkeen vaatima väestönsuojaustarve sijoitetaan osin tontille 320-15 rakennettavaan asuinkerrostaloon ja osin tontille 320-17 rakennettavaan toimistorakennukseen.
- Hankkeen vaatimat autopaikat 38ap sijoitetaan korttelin LPA-tontille 320-16.
- Hankkeen vaatimat polkupyöräpaikat 226pp sijoitetaan osin maantasokerrokseen (148pp) ja osin LPA-tontille 320-16 (74pp) ja osin pihalle (4pp)

Hankkeen vaativuus

Poikkeuksellisen vaativa

Rakennusoikeus

5000

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Palotekninen suunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
akustiikkasuunnittelija	Vaativa
pihasuunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Sauli Matti Rikhard Kosonen, arkkitehti
Palotekninen suunnittelija	Sami Juhani Matias Hämäläinen, rakennusmestari
Pohjarakenteiden suunnittelija	Ulla Elina Sipola, diplomi-insinööri
akustiikkasuunnittelija	Timo Tapani Huhtala, diplomi-insinööri
pihasuunnittelija	Johanna Maria Ristimäki, maisema-arkkitehti
RAK-rakennesuunnittelija	Jani Mikael Ahola, rakennusinsinööri
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Jani Mikael Ahola, rakennusinsinööri
kosteudenhallintakoordinaattori	Magnus Jan Birger Stagnäs, diplomi-insinööri
Rakennussuunnittelija	Sauli Matti Rikhard Kosonen, arkkitehti
LVI-suunnittelija	Ilkka Juhani Sippola, LVI-insinööri

Kerrosala

7489 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

5000 m²

Kokonaisala

7616 m²

Tilavuus

23800 m³

Paloluokka

P1

Autopaikat

Talo D: Asuinkerrostalo – 104013647X



Poikkeamiset

1. Poikkeaminen julkisivumateriaalista:

- Asemakaavamääräys: Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.
- Poikkeama: Rakennuksen ylempien kerrosten (3.krs alkaen) julkisivut toteutetaan betonielementeistä, jossa saumat on häivytetty.
- Perustelu: Korkean rakentamisen laatu, pitkäikäisyys, huollettavuus ja turvallisuus. Elementoinnin vaatimat elementtisaumat piilotetaan rakennuksen julkisivujen aukotukseen, muotoihin ja pinnan tiheään urituksen struktuuriin. Periaatetta on puollettu KKNK-lausunnossa 29.10.2021.

2. Poikkeaminen parvekkeista:

- Asemakaavamääräys: Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai viherhuone kolmannesta kerroksesta ylöspäin.
- Poikkeama: Alimpien kerrosten, Avia-aukion ja kauppakeskuksen suuntaan avautuvissa asunnoissa on parvekkeiden sijaan ranskalaiset parvekekaiteet.
- Perustelu: Korttelin ja rakennuksen kokonaismassoittelun kaupunkikuvallisista syistä parvekkeet on jätetty alimmista kerroksista pois, jolloin rakennuksen hahmo on mittakaavaltaan kokonaisuuden mukainen. Parvekkeettomia asuntoja on 5kpl. Periaatetta on puollettu KKNK-lausunnossa 29.10.2021.

3 Poikkeama oleskelupiha toteutuksessa:

- Asemakaavamääräys: Tontin 19 asuinrakennuksen oleskelupiha tulee rakentaa asuinrakennuksen katolle.
- Poikkeama: Oleskelupiha toteutetaan kattoterassin sijaan osin lämpimänä viherhuoneena ja osin lasitettuna parvekevyöhykkeenä. Tämä tila lasketaan bruttoaloissa muuhun alaan ullakon tapaan.
- Perustelu: Pihatoiminnon todellinen ympärivuotinen, säätiloista riippumaton käyttömahdollisuus. Lumi ei vaikeuta talvikäyttöä eikä lisää huoltotarvetta. Turvalliset rakenneratkaisut ja hyvä liikenne/lentomeluton ääniympäristö. Esteettömyys toteutuu ilman luiskaratkaisuja ja säästä riippumatta. Viherhuoneen ja parvekevyöhykkeen yhteenlaskettu koko on sama kuin se olisi kattoterassitoteutuksena. Periaatetta on puollettu KKNK-lausunnossa 29.10.2021.

Edellä listatut poikkeamat ovat vähäisiä.



YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 2.6.2022, Ei huomautettavaa
Finavia Oyj, 2.6.2022, Lausunto
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 3.6.2022, Ei huomautettavaa
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 6.6.2022, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 20.5.2022, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 20.5.2022, Puollettu
Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 20.5.2022, Ehdollinen
Vantaan Energia, 1.6.2022, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 3.6.2022, Puollettu
Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyynnöt Ymparistotarkastajat@vantaa.fi, 2.6.2022, Ei lausuntoa
Ympäristökeskus/Ympäristöterveydenhuoltoa (YTE) koskevat lausuntopyynnöt, 20.5.2022, Ei lausuntoa

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita 18.5.2022, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	2 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Pohjapiirustus	18 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

Lupaehto

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

Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.

Erityismenettelyn toimenpiteenä hankkeesta on tehtävä MRL 150 c § mukainen ulkopuolinen tarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmien osalta. Lausunnon ensimmäinen osio koskien perustuksia ja stabiliteettia on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille viimeistään ensimmäisten perustussuunnitelmien yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys lausunnonantajan pätevyydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

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 §).

Mikäli tonttia rakennettaessa tulee vastaan pilaantuneelta vaikuttavaa maa-ainesta (öljyn haju tai muu poikkeuksellinen haju) taikka jätteitä, on rakennustyöt keskeytettävä ja otettava yhteyttä Vantaan ympäristökeskukseen tai Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen.

Äänitekniisiin mittauksiin perustuva asiantuntijalausunto siitä, täyttääkö rakentaminen sille säännöksissä asetetut akustiset vaatimukset



ilmääneneristysluvun osalta niillä julkisivuilla, joihin kohdistuu 37 dB:n äänitasoerovaatimus, on esitettävä rakennusvalvonnalle rakennuksen käyttöön hyväksyvään loppukatselmukseen mennessä.

Pysäköintipaikkojen sijainnista ja toteutuksesta on määrittely yhteisjärjestelysopimuksessa. Kohteelle vaadittavat pysäköintipaikat tulee olla toteutettu ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

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

21.6.2022

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Ilkka Laitinen
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä

22.6.2022

Päätöksen antopäivä

23.6.2022

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 25.7.2022

Päätös lainvoimainen

26.7.2022

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 26.7.2025 ja saatettava loppuun 26.7.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali