



Rakennuslupahakemus: Toivo Group Oyj perustettavan Asunto Oy Vantaan Nahkurin ja Asunto Oy Vantaan Räätilin lukuun, 5-6-kerroksinen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen, Veromies, LP-092-2022-00217

91/10.03.00.03/2022

RL/IK/LP-092-2022-00217

Lupatunnus	LP-092-2022-00217
Kiinteistötunnus	92-52-308-16
Kiinteistön osoite	Pyhtäänkorventie 18
Pinta-ala	0.3892 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvät	Toivo Group Oyj perustettavan Asunto Oy Vantaan Nahkurin lukuun Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa Toivo Group Oyj perustettavan Asunto Oy Vantaan Räätilin lukuun Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa

Toimenpide	Rakennetaan 5-6-kerroksinen asuinkerrostalo, talousrakennus, puistomuuntamo ja energiakaivoja.
Lisäselvitykset	Rakennetaan 5-6-kerroksinen asuinkerrostalo, osittainen ullakko, ei kellaria. Asuinkerrostalo on betonirakenteinen, rungon rakentamistapa elementtirakenteinen. Rakennuksen korkeus noin 23 m, ylimmän kerroksen korkeusero sisäänkäyntitasolta 18 metriä. 1. kerroksessa väestönsuoja, jossa 80,4% rakennuksen suoja-alavelvoitteesta, loput toteutetaan tontille 15. Rakennus on 1. vaihe korttelin 308 eteläisen puoliskon kokonaisuudesta. ASUNTOJAKAUMA Asuntoja 121 kpl. Yksiöitä 31 kpl, 25,6 %, kaksioita 46 kpl, 38,0 %, kolmioita 31 kpl, 25,6 % ja neliöitä 13 kpl, 10,8 %. Vähintään 2 makuuhuoneen asuntoja yhteensä 44 kpl, 36,4 %. MUUT RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT Pihalle rakennetaan yksikerroksinen piharakennus, jossa yhteistiloja sekä puistomuuntamo maanalaisten jätesäiliöitä suojaavan muurirakennelman läheisyyteen. MAALÄMPÖKAIVO



Tontille rakennetaan 14 kpl 320m syviä maalämpökaivoja, lisäksi porausuunnitelmassa on yksi varakaivo, mikäli tarvittavaa kokonaismetrimäärää ei saada toteutettua. Kaivojen vaikutusalue ulottuu osin tontin rajojen ulkopuolelle: tontille 14 kolmesta, tontille 9 viidestä ja tontille 5 neljästä kaivosta. Maalämpökaivojen suosituksia pienempien etäisyyksien edellyttämät suostumukset kiinteistöiltä saatu 52-308-14, 52-308-9 ja 52-308-5 ja talletettu Lupapisteeseen. Maalämpöpumppujen tehonpeitto laskennallisesti noin 90%. Energianpeitto 99%. Tarvittava lisäteho tuotetaan sähkövastuksilla tai sähkökattilalla.

RAKENNUSOIKEUS

AK-asuinkerrostalojen korttelialue. Tontin sallittu kerrosala 6530 kem2. Ei poikkeamispäätöksiä.

Käytetty rakennusoikeus (asuinkerrostalon pinta-alataulukon 115 08 osiot A-C): 6580,0 kem2. Ylitys: 50,0 kem2
Lisäkerrosala (pinta-alataulukon 115 08 osiot E-K): 1484,0 m2
Kerrosala: 8064,0 m2
Muu ala (ullakko / porras B): 29,0 m2
Kokonaisala / bruttoala: 8093,0 m2

AUTOPAIKAT

Kaavan vaatimus: Asunnot 1 ap / 100 k-m2, kuitenkin väh. 2ap / 3 asuntoa.
Vieraspysäköinti väh. 1 ap / 1500 k-m2 ja lyhytaikaista huolto. ja kotipalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen väh. 1 ap / 5000 k-m2.
Perusnormista voidaan vähentää 15%, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen.
Kaavamääräyksen mukaan latauspisteisiin tulee varautua vähintään 5% autopaikoista.

Autopaikat toteutetaan pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä tontille 14. Pysäköintiratkaisu on keskitetty, jonka perusteella vieras-, huolto- ja liikkumisesteisten autopaikat lasketaan keskitetysti tonttien 15, 16 ja 17 kesken.

Asuntoja tontilla 16 yhteensä 121 kpl = 81 ap.
Nimeämättömyyden perusteella 81-12,5=69 ap, pysäköintilaitoksessa.

Vieras-, huolto- ja liikkumisesteisten paikkoja mitoittava kerrosala yhteensä 14 490 k-m2 (tontti 16: 6580 k-m2, tontti 15: 4150 k-m2, tontti 17: 3760 k-m2).
Koko korttelin vieraspaikkatarve yhteensä 10 ap, sijoittuvat pysäköintilaitokseen, tonttia 16 koskien 4 ap.



Koko korttelin huoltoaja kotipalvelua palvelevat autopaikat 3 kpl, sijoittuvat piha-alueelle, tonttia 16 koskien 1 ap.

Liikkumisesteisten paikkojen määrä sisältyy perusmitoitukseen. Liikkumisesteisten autopaikkoja 5 kpl, joista 3 kpl sijoittuu pysäköintilaitokseen, 2 kpl piha-alueelle.

Autopaikkoja tonttia 16 koskien yhteensä $69 + 4 + 1 =$ yhteensä 74 ap.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Kaavan vaatimus: 2 pp / asunto. Pyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katoksen alle.

Asuntoja 121 kpl = 242 pp. Paikoista vähintään 121 on sijoitettava varastoon tai katoksen alle.

Pyöräpaikoista 138 kpl sijoittuu pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Piha-alueella katoksen alla on 71 pp, kattamattona 22 pp.

MUUT KAAVAMÄÄRYKSET

Asemakaava edellyttää yhteiskäyttötilojen, kuten ulkoiluvälinevarastojen sijoittamista tontille 14 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Laitoksessa sijaitsevaan ulkoiluvälinevarastoon sijoitetaan loput velvoitteen pyöräpaikat, 11 pp.

RASITTEET

Rasitteista on laadittu hallinnanjakosopimusluonnos 12.4.2022 ja liitekartta sekä yhteisjärjestelysopimus 19.5.2022.

Sopimuksissa sovitaan teknisten tilojen, yhteis- ja saunatilojen, väestönsuojan ja yhteisten ulkoalueiden (piha-alue, asutopihat, lumitilat, autopaikat, pihatiet/kulkuväylät) käytöstä, huollosta ja ylläpidosta.

Pysäköintilaitoksen omistusoikeus on yhteisjärjestelysopimuksen mukaan määrä jakaa korttelin tonttien 15-21 omistamien perustettavien asunto-osakeyhtiöiden kesken määräosiin. Tontille 14 kiinteistölle toteutetaan osapuolten 15-21 omistamien perustettavien asunto-osakeyhtiöiden kesken korttelia 308 palveleva pysäköintilaitos, jonka toteuttamisesta vastaavat Osapuolten 15-21 omistamat perustettavat asunto-osakeyhtiöt.

MUUTA

Rakennuspaikalta purettu varastorakennus.



Historiatiedon perusteella alueella ei ole ollut maaperää pilaannuttavaa toimintaa. Tontti ei sijaitse tulvariski- eikä pohjavesialueeksi luokitellulla alueella. Kortteli sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m2 (Lden 50-55 dB). Manttaalitiellä raskaan liikenteen osuus on tavanomaista suurempi.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

6530 k-m2

Kortteliin saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön asumista palvelevia sauna-, kerho-, askartelu-, pyykinkäsittely-, huolto-, varasto-, viherhuone-, väestönsuoja, teknisiä- yms. tiloja asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneiden 15 kerrosneliön ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
Vihersuunnittelija	Vaativa
Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Mikko Samuli Kämäräinen, arkkitehti
Rakennussuunnittelija	Laura Marianna Sipilä, arkkitehti
Vihersuunnittelija	Meeri Hannele Alatalo, Hortonomi (AMK)
Paloturvallisuussuunnittelija	Tomi Oskari Virtanen, insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	Jukka Markus Tuomisto, rakennusinsinööri
LVI-suunnittelija	Ville Juhani Ervasti, LVI-insinööri
RAK-rakennesuunnittelija	Heikki Johannes Ainasoja, rakennusinsinööri
Akustiikkasuunnittelija	Mira-Leea Johanna Alakoski, rakennusinsinööri
Kosteudenhallintakoordinaattori	Tommi Tapani Peltola, rakennusinsinööri

Kerrosala

8163 m2

Rakennusoikeudellinen kerrosala

6581 m2

Kokonaisala

8192 m2



Tilavuus
Paloluokka
VSS-luokka
Autopaikat

25940 m³
P1 / P3
S1
01: Asuinkerrostalo – 1040151093
Autopaikat yhteensä 74

Poikkeamiset

Poikkeamiset asemakaavamääräyksistä:

- Rakennusoikeuden vähäinen ylitys (50 kem² / 0,8% rakennusoikeudesta). Perustelu: Massoitellun moni-ilmeisyyden vuoksi ullakkokerrokseen sijoitetaan aputilojen, saunaosastojen ja työtilojen lisäksi myös asuntoja.
- Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku V / VI. Näiden kerrosten yläpuolisiin ullakkokerroksiin sijoitetaan aputilojen lisäksi asuntoja. Perustelu: Massoitellun moni-ilmeisyyden vuoksi ullakkokerrokseen sijoitetaan aputilojen, saunaosastojen ja työtilojen lisäksi myös asuntoja.
- Ulkovaippa jää rakennuksen eteläsivulla 494 mm irti nuolella merkitystä rakennusalueen rajasta. Perustelu: Kaava sallii rakennusalueen rajan ylityksen parvekkeilla, poikkeama jää piiloon yhtenäisen parvekevyöhykkeen sisään.
- Kaavamääräys: "Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen". Korttelin jätehuolto sijoitetaan keskitetysti kahteen syväkeräinryhmään pysäköintilaitoksen yhteyteen. Perustelu: Jätepiste eri rakennusten käytettävissä keskeisesti, eikä jäteauto joudu liikkumaan piha-alueella tyhjennyksiä varten.
- Kaavamääräys: "Tonttien maanpinnan taso tulee olla vähintään +26,5 m." Maanpinnan taso tontilla 16 välillä +25,60...+26,0, tonttien 15-17 alueella välillä +25,6...+26,6. Perustelu: Maanpinnan taso on sovitettu ympäröivien korkojen ja Pytinojanpuiston suunnitelman mukaan, nämä liittymäkorot ohjaavat suunnittelualueella maanpinnan tason esitetyille välille.
- Osa väestönsuoja-alasta toteutetaan seuraavassa rakennusvaiheessa tontille 15. Tontin 16 suojalavelveite 131,6 m², josta tontille 16 sijoitetaan 110 m² ja 21,6 m² tontille 15. Perustelu: Pohjaolosuhteiden vuoksi väestönsuojaa ei voi sijoittaa kellariin, pohjakerroksen avoimuuden varmistamiseksi väestönsuoja toteutetaan esitetyssä laajuudessa.



Poikkeamiset ovat vähäisiä ja voidaan hyväksyä MRL 175 § perusteella rakennuslupamenettelyssä.

Lausunnot

KKNK, 14.3.2022, Puollettu
Asemakaavoitus Aviapolis, 20.5.2022, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 13.5.2022, Ehdollinen
Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 17.5.2022, Puollettu
Finavia Oyj, 2.6.2022, Lausunto
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 3.6.2022, Ehdollinen
Liikennesuunnittelu/Kapu, 23.5.2022, Puollettu
Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 24.5.2022, Palautettu
Vantaan Energia, 3.6.2022, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 2.6.2022, Ei huomautettavaa
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 7.6.2022, Puollettu
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 2.6.2022, Ei huomautettavaa
Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 13.6.2022, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Viranomais on kuullut naapureita 24.5.2022, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	3 kpl
Julkisivupiirustus	2 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu pääpiirustus	1 kpl
Pohjapiirustus	8 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
Porausraportti
Erityismenettely
Muu katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pinnantasaussuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelmat
Palokatkosuunnitelmat

Lupaehto

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.

Muu katselmus: Julkisivujen yksityiskohdista tulee järjestää mallikatselmukset: pintamateriaalit ja -värit sekä olennaiset liitosdetaljit.

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 §).

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

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.

Pysäköintipaikkojen toteutuksesta on sovittu yhteisjärjestelysopimuksessa. Kohteelle vaaditut autopaikat tulee olla toteutettuna ennen käyttöönottoa.

21.6.2022

Käsittelijä

Vastaava lupa-arkkitehti Ifa Leena Maria Kytösaho
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