



Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Voimamies, yhdeksänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Myyrmäentie 2g, Myyrmäki, LP-092-2022-03858

VD/87/10.03.00.03/2023

RL/MS

Lupatunnus	LP-092-2022-03858
Kiinteistötunnus	92-15-673-14
Kiinteistön osoite	Myyrmäentie 2g
Pinta-ala	0.1619 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK; Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Vantaan Voimamies Hevosenkä 3, 12.krs, 02600 Espoo

Toimenpide Yhdeksänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Lisäselvitykset YLEISTÄ
Myyrmäen keskustan tontille 15673/14 sijoittuva hanke käsittää Vaskivuorentien ja Myyrmäenraitin kulmaan rakennettavan yhdeksänkerroksisen kerrostalon, jossa on matalampi neljäkerroksinen Myyrmäenraitin suuntainen siipi. Asuntoja on 66 kpl. Liiketiloja on rakennuksen kivijalassa 3 kpl, kaksi Myyrmäenraitin ja yksi Vaskivuorentien varrella.

Huoneistojakauma:
1H+Kt: 21 kpl (31,8 %)
2H+Kt: 15 kpl (22,7 %)
3H+Kt: 19 kpl (28,8 %)
4H+Kt: 11 kpl (16,7 %)

Hanke on saanut kaupunkikuvaneuvottelukunnan puoltavan lausunnon. Hanketta on jatkokehitetty kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon mukaisesti.

Kadunpuoleisten julkisivujen päämateriaali on paikallamuurattu tiili, sisäpihan puolella päämateriaalina on uritettu betoni. Korttelia kiertävä kivijalkakerros ilmenee arkaditeemoina. Kivijalkakerros on eroteltu muusta rakennusmassasta grafitinmustana muurauksena. Kivijalan yläpuolella sekä muuraus että uritettu betoni jatkuu kaakaonruskean sävyisenä. Arkadit sekä Myyrmäenraitilla arkadiaiheen ulkopuolelle jäävät sisäänkäynnit korostetaan kuparin sävyisellä kuultomaalilla. Sisäpihan puolen vaihtelevasti uritetut betonielementit maalataan julkisivumuurausta mukailevilla väreillä. Rakennuksen matala ja korkea siipi varustetaan viherkatolla.

Rakennus liitetään kunnallisiin sähkö-, kaapeli-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoihin. Lämmön jakelu tapahtuu vesikiertoisena patterilämmityksenä. Ilmanvaihto tapahtuu huoneistokohtaisella koneellisella tulo-poistoilmanvaihtojärjestelmällä, joka on varusteltu lämmön talteenotolla.

Yhtiön jätehuolto hoidetaan rakennuksen ulkopuolisella yhteisellä syväkeräysjärjestelmällä tontilla 15673/13.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ



Rakennusoikeus asemakaavassa: asuinrakentamiselle $3\,200\text{ k-m}^2 + 700\text{ k-m}^2 = 3900\text{ k-m}^2$ ja liiketiloille $260\text{ k-m}^2 + 88\text{ k-m}^2 = 348\text{ k-m}^2$.

Kokonaisala: $5\,004\text{ k-m}^2$.

Rakennusoikeutta käytetään asumiseen $3\,935\text{ k-m}^2$ ja liiketiloihin 276 k-m^2 .

Rakennusoikeudellinen kerrosala yhteensä $4\,211\text{ k-m}^2$.

Asemakaavan sallimaa muuta kerrosalaa: asumista palvelevat yhteistilat ja porrashuoneiden 15 m^2 ylittävä osa $466,5\text{ k-m}^2$.

MRL 115 § sallimaa lisäkerrosalaa: ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittävä osuus, väestönsuoja sekä tekniset tilat $327,5\text{ k-m}^2$.

Jäljelle jäävä tontin rakennusoikeus on 37 kem^2 .

PYSÄKÖINTI

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asukkaille $1\text{ ap}/130\text{ kem}^2$ (31 ap) ja liiketiloille $1\text{ ap}/100\text{ kem}^2$ (3 ap) sekä polkupyöräpaikkoja $1\text{ pp}/\text{asuinhuone}$ (152 pp).

Autopaikat sijoittuvat koko korttelia palvelevaan pysäköintilaitokseen tontilla 15673/12.

Pysäköintilaitokseen sijoittuvat asukkaiden autopaikat toteutetaan nimeämättöminä (LP-092-2020-01244), jolloin kaavan mukaisesta asukkaiden autopaikkamäärästä vähennetään 15% . Pysäköintilaitoksen 302:sta autopaikasta 7 on LE-autopaikkoja.

Pysäköintilaitokseen osoitetaan Myyrmäentie 2g:n asukkaiden käyttöön 26 ap ja liiketiloja varten 3 ap.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan ulkoiluvälinevarastoon 116 pp ja pihalle 36 pp.

PALOTURVALLISUUS JA VÄESTÖNSUOJAT

Rakennuksen paloluokka on P1. Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja (suoja-ala $81,5\text{ m}^2$) sijaitsee 1. kerroksessa.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Asunnoissa julkisivun ääneneristävyyden ΔL lento-, raide-, ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB , liiketiloissa vähintään 28 dB , kuitenkin Vaskivuorentietä vastaan olevissa asunnoissa 35 dB ja liiketiloissa 30 dB .

Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	$3\,900\text{ kem}^2 + \text{liikehuoneistoja varten } 348\text{ kem}^2$	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa	
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Caterina Casagrande, arkkitehti	
	Rakennussuunnittelija	Caterina Casagrande, arkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Eija Maarit Huusko, rakennusinsinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Aino Annika Sihvola, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Jarmo Tapio Viantie, LVI-insinööri
	Paloturvallisuussuunnittelija	Satu Stenfors, insinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Tomi Eemeli Leinonen, diplomi-insinööri
Kerrosala	5004 m^2	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	4211 m^2	
Kokonaisala	5004 m^2	
Tilavuus	16460 m^3	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	



Autopaikat

14 – 104095109R	
Kiinteistön autopaikat	29
Autopaikat yhteensä	29

Poikkeamiset

Poikkeamiset asemakaavasta nro 1-10

1. Rakennusalan raja ylitetään.

- Rakennusoikeuden käyttö tontilla on haastavaa. Rakennusalan raja ylitetään kasvattamalla korkean osan sisäpihan runkosyvyyttä n. 1600 mm, rakennuksen keskikäytävän pohjoispuolen asuntoihin on saatu asumisen laatua selkeästi parantavaa tilaa.

2. Asuntokerrosala 3900 kem2 ylittyy 35 kem2 (0,9 %).

- Rakennusalan rajan ylityksellä, jolla pohjoispuolen asuntoja saatiin selkeästi parannettua, saavutettiin myös rakennusoikeus. Kaupunkikuvallisen viihtyvyyden takia myös 1. kerrokseen haluttiin tuoda asumista, varastojen sijaan.

3. Liiketilöiden rakennusoikeus 348 kem2. "Liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 80% (348 x 0,8 = 278,4 kem2)"

- Toteutettavat liiketilat ovat yhteensä 276 kem2, eli 2,4 kem2 vähemmän kuin vähimmäisvaatimuksessa, tarvittavien asukkaiden varastotilojen, ja odotettua suurempien teknisten tilatarpeiden takia.

4. Poiketaan kaavassa rakennusalaakohtaisesti osoitetusta asumisen ja liiketilöiden kerrosalan määrästä siten, että asumisen ja liiketilan kerrosala jakautuu kahden rakennusalan kesken poiketen kaavan mukaisesta.

- Perusteluna liiketilöiden tarkoituksenmukainen sijoittaminen Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrelle.

5. "Katualueen puolelle tulee muodostaa, avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros, jonka tulee olla vähintään 5m korkea"

- Rakennuksen kiertävä kivijalkakerros on toteutettu kerroskorkeudeltaan 3-3,8m korkeana, ilmeeltään kivijalkakerros on 9-6 metriä korkea, arkadin ja julkisivumateriaalien ilmaisen johdosta.

6. "Kivijalkakerroksessa käytettävien julkisivumateriaalien ja rakennusosien tulee olla kestäviä ja korkealuokkaisia. Näkyvää betonisokkeliä ei sallita"

- Betonisokkeli on maalattu mustaksi.

7. "yksivärisiä, tummia tai keskitummia, paikalla muurattuja tiilijulkisivuja"

- Julkisivut eivät tällä hetkellä ole kokonaan yksivärisiä. Julkisivu on katujulkisivuilla suurimmilta osin paikalla muurattua tiiltä.

8. "Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueille näkyvien julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävästä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman." Ja "Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueen puoleisten parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalien kanssa yhtenäinen kokonaisuus."

- Suurin osa katualueille näkyvistä julkisivuista on paikalla muurattua tiiltä, mutta sisäänkäynnin ja arkadipilareiden korostamisen takia on päädytty esimerkiksi faceal-käsittelyyn. Suurten parvekevyöhykkeiden näkyvät otsapinnat ja pielet on maalattu, eikä esim. pellitetty paikalla, jotta julkisivu ei vihellä tuulella.

9. "Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta"

- Sisäpihan parvekelinja alueella, jota kasvatettiin rakennusalan yli pohjoispuolen asuntojen parantamiseksi, on tuettu maasta.

10. "---asukkaiden käyttöön rakennettava tonttia kohti vähintään 100m2 yhteistilaa, johon voi sijoittaa yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa."



- Liiketila- ja asuntokerrosalan täyttämisen, ja tarvittavien teknisten- ja varastotilojen toteuttamisen lisäksi asukkaiden käyttöön rakennettavien yhteistilojen toteuttaminen on haastava yhtälö kaavaan merkityllä rakennuslupalla, osin tontin vaikean korkomaailman takia.
- Yhteistilat: kerhohuone 32,5, talosauna (WC, pukuhuone, pesu, sauna) 24, pesula: 8 ja kuivaus: 7 = 71,5 m²
- Lisäksi: UVV 42 m² -> reilusti yli puolet pyöräpaikoista sisätiloissa (116pp) ja LVV 9 m²

Poikkeaminen rakennusten paloturvallisuutta koskevasta asetuksesta

11. "Tontin rajalle sijoittuva palomuurin voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla."

- Kiinteistöjen välille laaditaan rasitesopimus. Molempien rakennusten seiniin toteutetaan palokuormaryhmän mukaiset osastoinnit.

Poikkeamiset ovat MRL 175 § mukaan vähäisiä ja hyväksyttävissä rakennuslupamenettelyssä.

Lausunnot

KKNK, 1.9.2022, Ei puollettu
KKNK, 28.10.2022, Puollettu
Kadunsuunnittelu/Kadut- ja puistot palvelualue Kapu, 18.10.2023, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 4.8.2023, Lausunto
Liikennesuunnittelu/Kapu, 7.8.2023, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 3.8.2023, Ehdollinen
Vantaan Energia, 7.8.2023, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut - ja puistot palvelualue Kapu, 24.8.2023, Lausunto
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 4.8.2023, Ei huomautettavaa
Maisema-arkkitehti/ asemakaavoitus (Aviapolis, Kivistö ja Länsi-Vantaa , yleiskaava, Itä-Vantaa ja Tikkurila., 21.8.2023, Lausunto
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 25.9.2023, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomais on kuullut naapureita 4.9.2023, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Muu pääpiirustus	2 kpl
Pohjapiirustus	10 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Merkittiin että, asiaan jätettiin seuraava Vantaan vihreiden pöytäkirjalausuma:

" Rakennuslupien tulee lähtökohtaisesti noudattaa kaavamääräysten mukaista kunnianhimoa liiketiloissa ja kivi- ja puurakennuksissa. Tämä houkuttelee kiinteistöihin monipuolista liike-elämää ja takaa kaavoituksessa visioitun elävän kaupunkikuvan. "

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja



Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Paikan merkitseminen
Vesi- ja viemärikatselmus
Ilmanvaihtokatselmus
Eritysmenettely
Muu katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat

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.

Ennen aloituskokousta on lupakäsittelijälle toimitettava aineisto, jolla todennetaan viherkertoimen tavoiteluvun 0.8 toteutuminen (pihasuunnitelma dwg ja viherkerroinlaskelma lähtötietoineen excel).

Eritysmenettely: 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 §).

Eritysmenettely: 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 §).

Mallikatselmukset: Julkisivujen pinnat ja rakennusosat on hyväksyttävä mallein ja suunnitelmin rakennusvalvonnassa hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä (muu katselmus). Hyväksynät edellytetään julkisivupintojen, esimerkiksi tiilipintojen ja niiden saumauksen, tiililaattaelementtien jälkisaumauksen, elementtisaumojen, julkisivun ilmanvaihtoelimien, pilarien, parvekkeiden otsapintojen ja piilien, maantasokerroksen ovien sekä tehostevärien osalta.

Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen asiantuntijan hyväksymänä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä (MRL 150 c §). Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys ulkopuolisen asiantuntijan pätevydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Lasirakenteiden parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (MRL 150 b §).

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että tontin esteettömistä kulkuyhteyksistä toteutetaan riittävät opasteet eri suunnista saavuttaessa.



Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on melumittauksin todennettava liiketilojen ja niiden yläpuolella olevien asuntojen välinen ääneneristävyysvaatimusten toteutuminen.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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.

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.

Käsittelijä

Päätäjä

Lupa-arkkitehti Mikael Ström

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

31.10.2023

Päätöksen julkipanopäivä

1.11.2023

Päätöksen antopäivä

2.11.2023

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 4.12.2023

Päätös lainvoimainen

5.12.2023

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 5.12.2026 ja saatettava loppuun 5.12.2028 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali