



**Rakennuslupahakemus: Peab Oy/perustettavan yhtiön nimiin, kuusikerroksisen
asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen sekä jätekatoksen purkaminen,
Laajakorvenkuja 12, Martinlaakso, LP-092-2023-01233**

VD/87/10.03.00.03/2023

RL/MS/LP-092-2023-01233

Lupatunnus	LP-092-2023-01233
Kiinteistötunnus	92-411-4-14-M0501
Kiinteistön osoite	Laajakorvenkuja 12
Tilan nimi	SIIKA
Pinta-ala	0.9214 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK; Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Peab Oy/perustettavan yhtiön nimiin Karvaamokuja 2b, 00380 Helsinki

Toimenpide Kuusikerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen rakentaminen. Vanhan jätekatoksen purkaminen.

Lisäselvitykset YLEISTÄ
Martinlaakson pohjoisosaan kiinteistölle 411-4-14, osin kiinteistölle 411-4-13, (laaditun tonttijaon mukaiselle tontille 17580-5) sijoittuva hanke käsittää kuusikerroksisen yksiportaisen asuinkerrostalon ja erillisen kylmän talousrakennuksen. Asuntoja on 32 kpl ja niiden keskipinta-ala on 48,3 m2.
Huoneistojakauma:
1H+Kt: 5 kpl (16 %)
2H+Kt: 17 kpl (53 %)
3H+Kt: 10 kpl (31 %)

Betonirunkoisen asuinkerrostalon julkisivut ovat pääosin muurattua tiiltä. Piharakennus on yksikerroksinen ja puurakenteinen. Hanke on saanut kaupunkikuva-arkkitehdin puoltavan lausunnon.

Ilmanvaihto: huoneistokohtaiset iv-koneet, raitisilma julkisivusta
Lämmitys: kaukolämpö, vesikiertoiset patterit
Energiatehokkuusluokka: A

Läntiselle naapurikiinteistölle 411-4-13 rakennetaan erillisellä rakennusluvalla (LP-092- 2023-03595, Laajakorvenkuja 14, tonttijakotontti 17850-7) vastaava asuinkerrostalo talousrakennuksineen. Uudisrakennusten kesken on yhteisjärjestelyjä mm. pysäköinnin, asukkaita palvelevien yhteistilojen ja väestönsuojan osalta. Uudisrakennusten yhteinen talosauna sijoittuu tontille 17580-7.

Uudisrakennukset sijoittuvat 1970-luvulla rakennettujen lamellikerrostalojen rajaamaan pihapiiriin. Laaditussa tonttijaossa vanhat rakennukset sijoittuvat tonteille 17580-4 ja 17580-6. Tonttien kesken laaditaan rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksia koskien mm. kulkuyhteyksiä, pelastusteitä, putkia, hulevesien hallintaa, kaapeleita, rakenteiden sijoittamista naapureiden tonteille ja palomuurin rakentamista jättämistä rakennettaessa tontin rajalle. Korttelin leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamille sisäpihoille. Oleskelu- ja leikkipihat ovat yhteisiä olemassa olevien ja uudisrakennusten kesken.



Rakennuspaikalta puretaan vanha jätekatos. Uudisrakennusten jätehuolto järjestetään yhteisin syväkeräyssäiliöin tontilla 17580-6. Järjestelystä laaditaan rasitesopimus.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Rakennusoikeus asemakaavassa: 1 785 k-m² '

Asuinkerrostalon kokonaisala ja kerrosala: 2 250 k-m². Talousrakennuksen kokonaisala ja kerrosala: 35 k-m².

Rakennusoikeudellinen kerrosala: 1 785 k-m².

Asemakaavan sallimaa muuta kerrosalaa: asumista palvelevat yhteistilat ja porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa asuinkerrostalossa 224 k-m² ja talousrakennuksessa 35 k-m², yhteensä 259 k-m².

MRL 115 § sallimaa lisäkerrosalaa: ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittävä osuus, väestönsuoja sekä tekniset tilat 241 k-m².

Tontille ei jää käyttämätöntä rakennusoikeutta.

PYSÄKÖINTI

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava AK-korttelialueelle yhteensä vähintään 107 ap, joista 4 ap vieraille.

Uudisrakennusten asukkaille osoitetaan 33 ap tontilta 17580-5. Samalta tontilta osoitetaan korttelin yhteiset vierasautopaikat 4 ap.

Olevien rakennusten asukkaille osoitetaan 74 ap tonteilta 17580-4 ja 17580-6.

Asemakaavassa ei ole vaatimusta polkupyöräpaikkojen määrästä. Kaavaselostuksen mukaan uusille asunnoille tulee olla 2 pp/asunto, eli 64 pp. Näistä vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja helposti käytettäviä.

Tontille 17580-5 toteutetaan yhteensä 64 pp, joista puolet asuinkerrostaloon ja talousrakennukseen sijoittuvissa ulkoiluvälinevarastoissa.

PALOTURVALLISUUS JA VÄESTÖNSUOJAT

Asuinkerrostalon paloluokka on P1. Asuntojen parvekkeet toimivat varateinä, joista pelastuslaitos pelastaa nostokalustolla. Kahden uudisrakennuksen yhteiseen käyttöön osoitettu S1-luokan väestönsuoja (yhteenlaskettu suoja-alan tarve 77 m², toteutetaan suoja-ala 87 m²) sijaitsee 1. kerroksessa. Talousrakennuksen paloluokka on P3.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Asemakaavassa on annettu rakennuksen ulkovaipalle ääneneristävyyssvaatimus lentomelun vuoksi (min. 35dB). Hankkeelle on laadittu ulkovaipan ääneneristävyyden mitoitusselvitys, jonka perusteella esitetyt vaatimukset täyttyvät.

Hankkeelle on laadittu liikennemeluselvitys. Selvityksessä todetaan, että leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjearvot alittuvat.

POIKKEAMAT TOPTEN-OHJEISTA:

Ulkoiluvälinevarastojen pinta-alat jäävät hieman alle Topten-kortin ARK02C ohjeistuksesta

- Laskennalliset pinta-alat jäävät hieman ohjeistuksen alle, mutta vaadittavat polkupyöräpaikat mahtuvat suunniteltuihin tiloihin helppokäyttöisinä.

Yhteis- ja vapaa-ajantilojen määrät jäävät alle Topten-kortin ARK02C suosituksesta

- Yhtiöön rakennetaan molempien rakennusten yhteinen talosauna rakennukseen 14 sekä kuivaushuoneet molempiin rakennuksiin. Asuntoihin on varattu tilat pesukoneille sekä isompiin asuntoihin myös kuivausrummulle, jolloin tarve talopesulalle on pieni. Talosauna on mitoitettu yhden perheen yhtäaikaiseen käyttöön, pukuhuoneta voi toimia myös kerhohuoneena.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

1 785 kem2

Suunnittelun vaativuus

PääsuunnittelijaVaativa



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

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Terhi Johanna Kupila, arkkitehti
Akustiikkasuunnittelija	Tuukka Tapio Lyly, diplomi-insinööri
Paloturvallisuussuunnittelija	Pekka Ilmari Suorsa, diplomi-insinööri
Rakennussuunnittelija	Terhi Johanna Kupila, arkkitehti
Pohjarakenteiden suunnittelija	Seppo Sakari Rämö, diplomi-insinööri
LVI-suunnittelija	Kirsi Marika Karhu, insinööri
RAK-rakennesuunnittelija	Riku Aaltonen, insinööri
Kosteudenhallintakoordinaattori	Miikka Tapio Kronqvist, insinööri

Kerrosala	2285 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1785 m ²
Kokonaisala	2285 m ²
Tilavuus	7472 m ³
Paloluokka	P1 / P3
VSS-luokka	S1

Autopaikat	12 A: Asuinkerrostalo – 104099327T
Kiinteistön autopaikat	37

Poikkeamiset

1. Poikkeaminen asemakaavasta:

Talousrakennuksen rakentaminen asemakaavassa istutettavaksi merkitylle alueen osalle. Perustelu: Pihavarasto sijoittuu luontevasti korttelin sisäisten kulkuväylien varrelle, sekä pienen pihan muiden toimintojen kannalta toimivaan paikkaan. Sijoittamalla ulkoiluvälinevarastotilat talousrakennukseen, on saatu rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tilaa asunnoille ja näin toiminnallisuutta pihatasoon. Asuntopihat ja talousrakennus tuovat pihalle toimintaa ja viihtyisyyttä.

2. Poikkeaminen Vantaan rakennusjärjestyksen 7 §:stä:

Rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta on alle 4 m.

Perustelu: Laaditussa tonttijaossa tonttien rajat on määritelty kulkemaan lähellä uudisrakennuksia. Rajan lähelle rakentaminen on huomioitu yhteisjärjestelysopimuksen luonnoksessa. Rakennuspaikka on sijoitettu siten, että 8 m etäisyys nykyisiin rakennuksiin täyttyy ja uudisrakennus rajaa yhteispihan korttelin keskelle, suojaisaan paikkaan.

3. Poikkeaminen Vantaan rakennusjärjestyksen 7 §:stä:

Parvekkeet ja katokset ylittävät rakennusalan rajan enemmän kuin 1,2 m (enimmillään 2,0 m). Ulkoseinät eivät aiheuta ylitystä.

Perustelu: Rakennusten porrashuoneet on suunniteltu ulkoseinälle, jotta porrashuoneesta tulisi valoisa ja viihtyisä. Tämän myötä rakennuksen koko viitesuunnitelmaan verrattuna on kasvanut, ja koko rakennusoikeuden käyttö johtaa vähäiseen rakennusalueen rajojen ylitykseen. Koska ylitykset tapahtuvat tontin avoimille osille (koilliseen ja lounaaseen), niistä ei aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Ylitykset koskevat katoksia ja parvekkeita, ulkoseinät eivät aiheuta rakennusalueen rajan ylityksiä.

4. Poikkeaminen rakennusten käyttöturvallisuutta koskevasta asetuksesta:

Ei rakenneta julkisivutikkaita.

Perustelu: Kulku vesikatolle onnistuu rakennuksen sisältä sekä tarvittaessa ulkokautta henkilönostimen avulla.

Poikkeamiset ovat MRL 175 § mukaan vähäisiä ja hyväksyttävissä rakennuslupamenettelyssä.



Lausunnot	Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 8.9.2023, Lausunto Kaupunkikuva-arkkitehti, 28.8.2023, Puollettu Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 28.8.2023, Ei huomautettavaa Liikennesuunnittelu/Kapu, 11.9.2023, Lausunto Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 28.8.2023, Ehdollinen Vantaan Energia, 20.11.2023, Ehdollinen Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 13.9.2023, Puollettu YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 25.9.2023, Ei huomautettavaa	
Naapurien kuuleminen	Viranomais on kuullut naapureita 13.9.2023, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.	
Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Julkisivupiirustus	4 kpl
	Leikkauspiirustus	2 kpl
	Muu pääpiirustus	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 Erityismenettely 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).	



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

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 §).

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 pätevyydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Lasirakenteiden parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (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.

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

Ennen käyttöönottoa on Lupapisteeseen tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

Käsittelijä
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Mikael Ström
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

28.11.2023
29.11.2023
30.11.2023
viimeistään 2.1.2024
3.1.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.1.2027 ja saatettava loppuun 3.1.2029 mennessä.
Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali ja aluejulkisivu