



**Rakennuslupahakemus: Peab Oy/perustettavan yhtiön nimiin, kuusikerroksisen
asuinkerrostalon sekä talousrakennuksen rakentaminen, Laajakorvenkuja 14,
Martinlaakso, LP-092-2023-03595**

VD/87/10.03.00.03/2023

RL/MS/LP-092-2023-03595

Lupatunnus	LP-092-2023-03595
Kiinteistötunnus	92-411-4-13-M0501
Kiinteistön osoite	Laajakorvenkuja 14
Tilan nimi	KUHA
Pinta-ala	0.9544 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.

Lisäselvitykset YLEISTÄ
Martinlaakson pohjoisosaan kiinteistölle 411-4-13 (laaditun tonttijaon mukaiselle tontille 17580-7) 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

Itäpuoliselle naapurikiinteistölle 411-4-14 rakennetaan erillisellä rakennusluvalla (LP-092-2023-01233, Laajakorvenkuja 12, tonttijakotontti 17850-5) vastaava asuinkerrostalo talousrakennuksineen. Uudisrakennusten kesken on yhteisjärjestelyjä mm. pysäköinnin, asukkaita palvelevien yhteistilojen ja väestönsuojan osalta.

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.

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: 58 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 58 k-m², yhteensä 282 k-m².

MRL 115 § sallimaa lisäkerrosalaa: ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittävä osuus 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. Laajakorventie 14 porrashuoneen läheisyyteen osoitetaan 1 ap lyhytaikaista pysäköintiä varten, jota ei ole huomioitu autopaikkalaskelmissa.

Uudisrakennusten asukkaille osoitetaan 33 ap tontilta 17850-5. 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 17850-7 toteutetaan yhteensä 64 pp, joista puolet talousrakennukseen sijoittuvassa ulkoiluvälinevarastossa.

PALOTURVALLISUUS JA VÄESTÖNSUOJAT

Asuinkerrostalon paloluokka on P1. Pelastautuminen huoneistoparvekkeilta omatoimisesti parvekeluukkujen kautta. Kahden uudisrakennuksen yhteiseen käyttöön osoitettu S1- luokan väestönsuoja (yhteenlaskettu suoja-alan tarve 77 m², toteutetaan suoja-ala 87 m²) sijaitsee tontilla 17580-5. Talousrakennuksen paloluokka on P3.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

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

Tontin 17850-7 läheisyydessä virkistysalueella sijaitsee jätevesipumppaamo, jonka melun ja runkomelun vaikutusta on selvitetty. Suunnittelussa tulee varmistua, ettei uudisrakennus kytkeydy rakenteellisesti jäykästi jätevesipumppaamoon. Lisäksi runkomelua tulee torjua asentamalla RAK14 B:n maanalaisille rakenteille runkomelueristimet. Hankkeelle on laadittu myös liikennemeluselvitys, jossa on tarkasteltu myös pumppaamon ilmääänien vaikutus. Selvityksessä todetaan, että leikkiin ja ulko- oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjeavot 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 helpokäyttöisinä.

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

- Yhtiön 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 kerhuhuoneena.



Hankkeen vaativuus	Vaativa
Rakennusoikeus	1 785 kem2
Suunnittelun vaativuus	PääsuunnittelijaVaativa Paloturvallisuussuunnittelija Vaativa Rakennussuunnittelija Vaativa Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa LVI-suunnittelija Vaativa RAK-rakennesuunnittelija Vaativa Kosteudenhallintakoordinaattori Vaativa Akustiikkasuunnittelija Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	PääsuunnittelijaTerhi Johanna Kupila, arkkitehti 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 Akustiikkasuunnittelija Tuukka Tapio Lyly, diplomi-insinööri
Kerrosala	2308 m2
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1785 m2
Kokonaisala	2308 m2
Tilavuus	7526 m3
Paloluokka	P1 / P3
VSS-luokka	S1
Poikkeamiset	1. Poikkeaminen asemakaavasta: Talousrakennuksen rakentaminen asemakaavassa leikki- ja oleskelualueeksi 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 pihatason. 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 1,7 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	Viranomaisen 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 §).

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

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.

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	28.11.2023
Päätöksen julkipanopäivä	29.11.2023
Päätöksen antopäivä	30.11.2023
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 2.1.2024
Päätös lainvoimainen	3.1.2024
Päätöksen voimassaolo	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