



Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6, kaksitoistakerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Kilterinkaari 6a, Myyrmäki, LP-092-2023-04528

VD/87/10.03.00.03/2023

RL/TT/LP-092-2023-04528

Lupatunnus	LP-092-2023-04528
Kiinteistötunnus	92-15-809-1
Kiinteistön osoite	Kilterinkaari 6a
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK = Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6 Kilterinkaari 6, 01600 Vantaa

Toimenpide Kaksitoistakerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Lisäselvitykset Rakennetaan kaksitoistakerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on toiminnallinen ullakko, jossa saunaosasto, irtaimistovarastoja ja yksi asunto, ei kellaria.

Asuntoja 62 kpl ja niiden keskipinta-ala on 53,2 m². Huoneistotyyppit ovat 33,0–34,5 m² yksiöitä, 46,0–49,5 m² kaksioita, 61,5 m² kolmioita sekä 74,0–81,0 m² neliöitä.

Hanke on saanut kaupunkikuvaneuvottelukunnan puoltavan lausunnon jatkosuunnittelua varten. Hanketta on jatkokehitetty lausunnon pohjalta.

Vihertehokkuus 1.6 toteutettava tontilla vihertehokkuuslaskurin mukaisesti.

Rakennuksen korkeus on n. 40 metriä ja ylimmän kerrostason korkeusero sisäänkäyntitasolta on 36 m. Kantavat rakenteet ovat betonia ja julkisivut pääosin tiiltä ja tiililaattaa. Rakennus liitetään vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoon ja varustetaan huoneistokohtaisella koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Väestönsuoja mitoitetaan 102 hlölle. Kohteen asemakaavassa on annettu ulkovaipan äänitasoeron vaatimukseksi 32 dB (lentomelua vastaan). Rakennuspaikkaan ei kohdistu liikennemelua.

Korttelissa on yhteiset leikki- ja oleskelualueet. Tontilla on jäteaitaus, jossa syväkeräysastiat. Hulevedet ohjataan viivytettyinä kaupungin hulevesiverkostoon.

Kaavamerkintä: asuinkerrostalojen korttelialue (AK), sallittu kerrosuku 12.

Rakennusoikeus tontilla on 3590 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty 3890 k-m².

Lisäkerrosalaa on käytetty 1282 k-m² ja rakennettava kerrosala yhteensä on 5120 k-m².

Rakennuksen kokonaisala on 5126 m². Pinta-alataulukko on luvan liitteenä.

Asuntojen autopaikat sijaitsevat viereisellä LPA-tontilla. Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä on 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15%, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitokseen. Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1ap/1500 k-m² ja lyhytaikaista huoltopysäköintiä varten tulee varata 1 ap/5000 k-m². Le-paikkoja tulee olla väh. 1/50ap.

Laskelma: $3838/130 = 30$ ap. Autopaikat nimeämättömiä, eli voidaan vähentää 15% = $3838/130 \times 0,85 = 25$ ap. Lisäksi vieraspaikkoja $3838/1500 = 3$ ap. Yhteensä toteutetaan 28 autopaikkaa, joista 1 LE-paikka. Lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettu autopaikka on tontilla 2. Muut autopaikat sijoittuvat läheiseen pysäköintilaitokseen.



Polkupyöräpaikkoja tulee varata 2 pp/asunto. 80% pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja. Polkupyöräpaikat sijoitetaan sisälle varastoihin (102 pp) sekä piha-alueelle (22 pp).

Korttelin rakennusten kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus. Pysäköinti viereisellä LPA-tontilla hoidetaan erillisellä sopimuksella. Tontilla on rasitteena maanalainen huoltotunneli.

Poikkeamat TopTen-ohjeista:

Ulkoiluvälinevarastojen pinta-ala jää hieman alle Topten-kortin ARK02C ohjeesta. Perustelu: Ulkoiluvälinevarastojen laskennalliset pinta-alat jäävät ohjeistuksen alle 29,5 m², mutta vaadittavat polkupyöräpaikat mahtuvat suunniteltuihin tiloihin. Piha-alueella on lisäksi helppokäyttöisiä pyöräpaikkoja.

Yhteistilojen määrät jäävät alle Topten-kortin ARK02C suosituksesta. Perustelu: Yhtiöön rakennetaan pesula, jonka yhteydessä on kaksi kuivaushuonetta. Näiden katsotaan olevan pinta-alaltaan ja kooltaan riittäviä, sillä kaikkiin asuntoihin on varattu tilat pesukoneille ja kuivausrummuille.

Hankkeen vaativuus	Poikkeuksellisen vaativa
Rakennusoikeus	3590
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Poikkeuksellisen vaativa Rakennussuunnittelija Vaativa Pohjarakenteiden suunnittelija Poikkeuksellisen vaativa Paloturvallisuussuunnittelija Vaativa Rakennusfysikaalinen suunnittelija Vaativa RAK-rakennesuunnittelija Vaativa Akustiikkasuunnittelija Tavanomainen LVI-suunnittelija Poikkeuksellisen vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Sari Anneli Samuli, arkkitehti Rakennussuunnittelija Terhi Johanna Kupila, arkkitehti Pohjarakenteiden suunnittelija Petri Olavi Ihalainen, diplomi-insinööri Paloturvallisuussuunnittelija Valtteri Korventausta, LVI-insinööri Rakennusfysikaalinen suunnittelija Hanna Leena Kaarina Vehmaa, diplomi-insinööri RAK-rakennesuunnittelija Hanna Leena Kaarina Vehmaa, diplomi-insinööri Akustiikkasuunnittelija Tuukka Tapio Lyly, diplomi-insinööri LVI-suunnittelija Ilkka Juhani Sippola, LVI-insinööri
Kerrosala	5120 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3890 m ²
Kokonaisala	5126 m ²
Tilavuus	16006 m ³
Paloluokka	P1
VSS-luokka	S1
Autopaikat	1: Asuinrakennus – 104123246C Rakennetut autopaikat (yhteensä) 28
Poikkeamiset	Poikkeama MRA 58§: 1) Rakennuksen ullakko on tila, joka sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä. Ullakon tulee jäädä enintään 45 asteen kulmassa kohoavan vesikattotason – todellisen tai kuvitellun – alapuolelle. (Ympäristöopas, kohta 2.2) Ullakkokerros sijaitsee osittain suoraan alempien kerrosten kanssa samassa linjassa. Ullakolla on yhteistilojen lisäksi yksi asunto. Perustelu: Maamerkkinäinen sijainti tontin kulmassa antaa tilaa korkeuden puolesta.



Rakennus on korttelin matalimmassa kulmassa, jolloin lisäkorkeus on jopa hyväksi alueen yleisilmeelle ja rakennusten rytmille. Rakennuksen massa tuottaa vahvemman vertikaalisen aiheen, kun ullakko jatkuu julkisivun linjassa. Ullakkokerroksessa on noin puolet yhteistiloja, mutta näkyvin kulma haluttiin antaa asuinkäyttöön, koska se on rakennuksen hienoin tila. Samalla ylimmän kerroksen yhdellä asunnolla mahdollistetaan ullakkokerroksen suuret ikkunat ja nurkan majakkamainen ilme. Tornin huippu antaa rakennukselle tunnistettavuutta ja on elementti, joka muodostaa maamerkin suurmaisemaan.

Poikkeamat asemakaavasta:

2) Rakennukset eivät noudata rakennusalueen rajoja ja rakennusalueen raja ylittyy vähäisissä määrin. (Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan tontin sisäisen rakennusalan rajan voi ylittää katosten, räystäiden, parvekkeiden, portaiden ja muiden vastaavien osalta 1,2m.)

Rakennusalueen ylitystä 0,6-1,6m, ja rakennuksen muoto on osittain erilainen.

Perustelu: Suurin osa ylityksistä on parvekkeiden kohdilla. Kaavan rakennusalueen raja noudattelee viitesuunnitelman mallia, jossa parvekevyöhykkeet muodostavat kulmikkaat julkisivut rakennuksen itä- ja länsipuolelle. Koska ylitykset tapahtuvat suurilta osin tontin kadun puoleisille osille (pohjoiseen ja itään), niistä ei aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille, eikä se hankaloita tontin käyttöä. Rakennuksen vertikaalisuutta on haluttu korostaa kaupunkikuvallisista lähtökohdista ja massoittelemisen tutkimisen jälkeen katsottiin tämän ratkaisun tuottavan selkeän maamerkin, joka kuitenkin keskustelee myös korttelin muiden rakennusten kanssa. Asemakaavan ruusettimainen rakennusalueen raja on otettu suunnitelmaan mukaan erityisesti rakennuksen maantasokerroksissa. Sisäänkäyntikatos luo voimakkaan linjan rakennuksen katujulkisivuille. Länsipuolella toisessa kerroksessa rakennusalueen rajan muotokieli on tuotu esille asuntopihojen rakenteiden avulla. Yleisissä kerroksissa parvekkeet noudattavat myös rakennusalueen muotokieltä.

3) Rakennusoikeuden vähäinen ylitys. Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus on 3590m².

Nyt suunniteltu rakennusoikeus on 3890 m² (hieman yli 8.5%:n ylitys).

Perustelu: Kaavassa edellytetään, että rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta. Koska rakennus poikkeaa kaavan pohjana toimineen viitesuunnitelman massasta, suunnitteluratkaisussa taloa on pyritty tuomaan mahdollisimman lähelle rakennusalan rajoja. Hiukan laajempaa torni toimii myös kaavan tarkoittamassa korttelia rajaavassa roolissa. Lisäksi rakennuksen kaksikerroksinen sisäänkäyntiäihe avautuu tontin sekä katujen kulmaan, luoden paikasta laadukkaan, alueelle merkityksellisen, puolijulkisen aukiomaisen tilan.

4) Julkisivumateriaali. Asemakaavassa edellytetään, että julkisivumateriaalin ja -sävyyn tulee vaihtua 8. kerroksen yläpuolella. Suunnitelmassa tumman ja vaalean tilien välinen raja vaihtelee 7.–9. kerrosten välillä.

Perustelu: Vaalean tiililaatan raja- ja vaihtelee julkisivuittain. Näin on haluttu korostaa rakennuksen kadunkulman korkeutta ja saatu vaihtelua eri julkisivuihin.

5) Julkisivumateriaali. Kaavassa edellytetään, että parvekkeiden julkisivumateriaalina tulee käyttää julkisivuihin määrättyjä materiaaleja.

Perustelu: Kaupunkikuvallisesti halutaan korostaa tornin korkeutta tärkeällä paikalla. Vertikaalisuutta korostetaan katkaisemalla tornin julkisivupinnat parvekevyöhykkeillä, jolloin kuhunkin kulmaan syntyy vaikutelma hoikasta ja korkeasta tornista.

6) Kattoterassi. Asemakaavassa edellytetään, että tontilla 15809/1 on asukkaiden käyttöön rakennettava saunaosasto ja kattoterassi.

Perustelu: Katsomme, että kattoterassin olennainen ominaisuus on se, että se on ylimmässä kerroksessa oleva ulkotila. Vaikka terassin alla on parveke eikä lämmin tila, niin kyseessä on kuitenkin kattoterassi.

Edellä listatut poikkeamat rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista ovat vähäisiä ja MRL 175 § perusteella rakennusluvan yhteydessä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttävissä.



KKNK, 16.10.2023, Puollettu
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 5.12.2023, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 11.12.2023, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 28.11.2023, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 14.12.2023, Lausunto
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 28.11.2023, Ehdollinen
Vantaan Energia, 5.12.2023, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 4.12.2023, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 30.11.2023, Ei huomautettavaa
Maisema-arkkitehti/ asemakaavoitus, yleiskaavoitus, Aviapolis, Kivistö ja Länsi-Vantaa., 11.12.2023, Lausunto

Naapurien kuuleminen Viranomainen on kuullut naapureita 28.11.2023, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Julkisivupiirustus	4 kpl
	Leikkauspiirustus	3 kpl
	Muu pääpiirustus	10 kpl
	Pohjapiirustus	13 kpl

Päätösehdotus Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Käsittely: Merkittiin, että rakennusvalvontapäällikkö teki esitykseen seuraavat korjaukset: korjataan esitystekstistä virheelliset kohdat.

Korjataan rakennusoikeuden käytetty määrä ja rakennusoikeudesta poikkeamista koskeva kohta muotoon:

3) Rakennusoikeuden vähäinen ylitys. Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus on 3590m².

Nyt suunniteltu rakennusoikeus on 3890 m² (hieman yli 8,5%:n ylitys).

Perustelu: Kaavassa edellytetään, että rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta. Koska rakennus poikkeaa kaavan pohjana toimineen viitesuunnitelman massasta, suunnitteluratkaisussa taloa on pyritty tuomaan mahdollisimman lähelle rakennusalan rajoja. Hiukan laajempaa torni toimii myös kaavan tarkoittamassa korttelia rajaavassa roolissa.

Lisäksi rakennuksen kaksikerroksinen sisäänkäyntiaihe avautuu tontin sekä katujen kulmaan, luoden paikasta laadukkaan, alueelle merkityksellisen, puolijulkisen aukiomaisen tilan.

Päätös Myönnetty

Hyväksyttiin korjattu 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
Muu katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Piha- ja istutussuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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

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

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 §)

Äänitekniisiin mittauksiin perustuva asiantuntijalausunto siitä, täyttääkö rakentaminen sille säännöksissä asetetut akustiset vaatimukset ilmaääneneristysluvun ja askeläänitasoluvun osalta, on esitettävä rakennusvalvonnalle rakennuksen käyttöön hyväksyvään loppukatselmukseen mennessä. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava melumittaus melua tuottavien tilojen ja niitä ympäröivien asuntojen välillä.

Vihertehokkuuslaskelma on hyväksyttävä Vantaan rakennusvalvonnan lupa- arkkitehdilla ennen aloituskokousta.

Piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä Vantaan rakennusvalvonnan lupa- arkkitehdilla ennen aloituskokousta.

Järjestettävä esteetön uloskäynti porrashuoneesta piha-alueelle oman tontin kautta.



Mallikatselmukset: Julkisivujen pinnat ja rakennusosat on hyväksyttävä mallein ja suunnitelmin rakennusvalvonnassa hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä. Hyväksynät edellytetään julkisivupintojen, esimerkiksi tiilipintojen, parvekekaide-elementtien ja niiden saumauksen, elementtisaumojen, parvekeseinien, maantasokerroksen ovien, ikkunoiden, tehostevärien ja ilmanvaihtolaimien osalta.

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
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä	19.12.2023
Päätöksen julkipanopäivä	20.12.2023
Päätöksen antopäivä	21.12.2023
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 22.1.2024
Päätös lainvoimainen	23.1.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.1.2027 ja saatettava loppuun 23.1.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali