

<b>Lupatunnus</b>	LP-092-2019-06249
Kiinteistötunnus	92-63-141-3
Kiinteistön osoite	Keltamotie 25
Pinta-ala	0.5097 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK
Hankkeeseen ryhtyvä	Jatke Uusimaa Oy/Asunto Oy Vantaan Peltolan Tähti Kauppatori 1, 05800 Hyvinkää

#### Toimenpide

Seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon ja pihakansi-pysäköintikatoksen rakentaminen.

#### Lisäselvitykset

Hanke perustuu vanhan asunto-osakeyhtiön hakemaan asemakaavan muutokseen, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.05.2019. Kaavamuutokseen liittyy lisärakentamisen viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto HVM Oy, 04.04.2019).

Asuinrakennuksen kokonaisala on 5346 m<sup>2</sup>. Kerrosala on 5274 m<sup>2</sup>, josta varsinaista asemakaavanmukaista asuntokerrosalaa on 3933 m<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa muuta kerrosalaa, taloteknisiä kuiluja ja hormoneja on 68 m<sup>2</sup>, yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on 98 m<sup>2</sup>, asukkaiden varastot ja yhteistilat on 372 m<sup>2</sup>, porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup>:n ylittävä osuus on 478 m<sup>2</sup>, väestönsuojan osuus on 95 m<sup>2</sup> ja ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittävä osuus on 230 m<sup>2</sup>. Muuta kokonaisalaa on 72 m<sup>2</sup>, iv-konehuone katolla. Autokatoksen kokonaisala on 700 m<sup>2</sup>. Kokonaisala yhteensä on 6046 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan mukainen autopaikkojen vähimmäismäärä: asunnot 1 ap/130 k-m<sup>2</sup> (29 ap) ja liiketilat 1 ap/80 k-m<sup>2</sup> (1 ap). Suunnitelman mukainen autopaikkojen määrä on 30 kpl. Lisäksi naapurikiinteistölle 92-63-141-3 toteutetaan 27 autopaikkaa, jotka poistuvat uudisrakentamisen johdosta. Vaadittu autopaikkamäärä yhteensä 57 ap. Autopaikkalaskelman mukaan autopaikkoja rakennetaan omalle tontille 58 ap (2 le-ap), joista 40 ap sijaitsee pihakannen alaisessa pysäköintikatoksessa, 16 ap osittain uudisrakennuksen alla ja 2 ap avopaikkoina Keltamotien varrella.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä: asunnot 1 kpl/asuinhuone (154 pp) ja liiketilat 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> (3 pp). Puolet paikoista tulee olla helposti käytettäviä. Suunnitelman mukainen polkupyöräpaikkojen määrä on 157 pp. Polkupyöräpaikkalaskelman mukaan polkupyöräpaikkoja rakennetaan 158 pp, joista 112 sijaitsee ulkoiluvälinevarastoissa ja 46 pp pihalla.

Asukkaiden yhteis- ja varastotilat sekä tekniset tilat sijaitsevat 1. kerroksessa. Ullakon attokerrokseen sijoittuvat iv-konehuoneet ja talosauna. Peltolantien ja Keltamotien risteykseen sijoittuu asemakaavan mukainen, osittain kahden kerroksen korkuinen liiketila (81 m<sup>2</sup>).

Pelastuslaitoksen kaluston nostopaikat sijaitsevat katualueella Peltolantiellä ja Keltamotiellä. Sisäpihan puoleisista asuinhuoneistoista poistuminen tapahtuu parvekkeiden väleissä sijaitsevien poistumiskuilujen kautta.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon perusteella suunnitelmassa on esitetty maantaso/kivijalkakerroksen julkisivumateriaaleja ja -värejä. Olemassa olevan ja uudisrakennuksen väliin tulee tontin raja. Muodostuvan kiinteistön 92-63-141-4 toimenpiteitä ei luvuteta tämän hakemuksen yhteydessä.

Hakemuksen yhteydessä on esitys tarpeellisista yhteisjärjestelyistä ja rasitteista.

#### Hankkeen vaativuus

Vaativa

#### Rakennusoikeus

3960 + 3500

#### Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa

	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Mika Tuomas Ukkonen, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Mika Tuomas Ukkonen, arkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Heikki Tapani Rikkonen, rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija	Erno Anton Paju, LVI-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Aino Annika Sihvola, diplomi-insinööri
Kerrosala	5274 m <sup>2</sup>	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3933 m <sup>2</sup>	
Kokonaisala	5346 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	17405 m <sup>3</sup>	
Poikkeamiset	<p>Asemakaavan mukaan Peltolantien puoleisen rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 6. Suunnitelmassa ylimpään kerrokseen sijoittuvat iv-konehuone ja talosauna. Ylin kerros ei täytä ullakon määritelmää, koska se on sisäpihan puolelta peruserroksen julkisivulinjan mukainen ja ylimpään kerrokseen nousevat myös porraskäytävä ja hissi. Ylin kerros on kuitenkin kadun puolelta sisäänvedetty, jolloin se ei muodosta näkyvää korotusta tältä suunnalta.</p> <p>Suunnitelmassa asuinrakennusten nurkat ylittävät vähäisesti asemakaavan mukaiset rakennusalueen rajat (n. 33 m<sup>2</sup>, rakennusalan koko 998 m<sup>2</sup>, ylitys 3,3 %). Ylitys parantaa asuntopohjia ja huoneistomitoitusta.</p> <p>Asemakaavan mukaan sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa. Suunnitelmassa sisäpihan puoleiset tiilijulkisivut rakennetaan tiililaattapintaisista sandwich-elementeistä, koska autopaikoitus toteutetaan asemakaavan viitesuunnitelman mukaisesti osittain rakennuksen alle, jolloin muurauksen rakenteellinen tuentaa on haastava.</p> <p>Asemakaavan mukaan kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m. Suunnitelmassa kaduntasokerros on normaalin kerroksen korkuinen (3 metriä), mutta Keltamotien ja Peltolantien risteykseen sijoittuva liiketila on osittain kahden kerroksen korkuinen. Koko kerroksen painotettu keskikorkeus korkeampi liiketila huomioiden on 3,2 m. Asuin- ja liiketilojen suhteen painotettu keskikorkeus on 3,5 m.</p> <p>Asemakaavan mukainen rakennukseen jätettävä kulkuaukko on Peltolantien puolella. Suunnitelmassa kulkuaukko on sijoitettu Keltamotien puolella, joka on liikenteellisesti parempi tonttiliittymän kannalta. Myös korttelin nykyinen liittymä sijaitsee Keltamotiellä.</p> <p>Suunnitelmassa sisäpihakantena pysäköintikatoksella sijoittuu osin asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueen osalle (n. 164 m<sup>2</sup>, istutusalueen koko 506 m<sup>2</sup>, ylitys 32,4 %), mitä kaavoittaja ei lausunnoissaan ole puoltanut. Suunnitelmassa pysäköinti on ratkaistu maanpäällisenä ja pihakannella katettuna. Pihakannelle rakennetaan asukkaiden yhteiset leikki- ja oleskelualueet ja sinne on suorat, esteettömät kulkuyhteydet siltojen välityksellä uudisrakennuksen molemmista portaista tarpeellisten oleskelualueiden järjestämiseksi viihtyisästi.</p> <p>Poikkeamiset ovat hankkeen kokonaisuuteen nähden vähäisiä sekä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti perusteltuja eivätkä siten syrjäytä asemakaavan tarkoittamaa</p>	

#### Lausunnot

KKNK, 10.12.2019, Puollettu  
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 9.3.2020, Ei huomautettavaa  
Vesihuolto, 4.3.2020, Puollettu  
Vantaan Energia, 26.2.2020, Puollettu  
Pelastuslaitos, 4.3.2020, Ei puollettu  
Liikennesuunnittelu, 25.2.2020, Puollettu  
Ympäristökeskus, 28.2.2020, Lausunto  
Aluearkkitehti (Keski-Vantaa) sij., 5.3.2020, Ei puollettu  
Pelastuslaitos, 10.3.2020, Ehdollinen  
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen, 1.4.2020, Ei huomautettavaa

#### Naapurien kuuleminen

Viranomaisella on kuullut naapureita 26.02.2020. Naapurilla on huomautettavaa hankkeesta.

Rajanaapuri huomauttaa mm. korkeudesta, pihan varjostuksesta, jätehuollosta, kattorakentamisesta, säilytettävistä puista ja mahdollisesta putkien ja johtojen sijoittamisesta naapuritontille.

Hakijan edustajan toteaa vastineessaan mm. seuraavaa:

Ullakkokerrokseen (7. kerros) on sijoitettu vain vähäisiltä osin asumista palvelevia tiloja, iv-konehuone ja talosauna, ei asuinhuoneistoja.

Uudisrakennuksen jätehuolto pyritään hoitamaan keskitetysti yhdessä korttelin muiden yhtiöiden kanssa erillisin sopimuksin. Jätepisteen sijainti tarkentuu ja sille tullaan hakemaan oma tarvittava rakennus- tai toimenpidelupa muiden yhteisjärjestely- ja rasiteasioiden yhteydessä.

Asemakaavamääräys katolle rakennettavista kattoasunnoista koskee asemakaavan 4-kerroksista osaa, eli olemassa olevaa rakennusta. Kaava-alueelle tehdään tonttijako, jossa olemassa oleva ja uudisrakennus sijoittuvat omille tonteilleen. Näin ollen kattoasuntoja ei ratkaista tämän lupahakemuksen yhteydessä.

Asemakaavan mukaan Peltolantien ja Keltamotien risteyksessä sijaitsee kaksi arvokasta puuyksilöä, joita ei saa vahingoittaa. Hankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia, että rakentaminen tapahtuu voimassa olevien asemakaavamääräysten ja rakennusluvan mukaan. Puuyksilöt merkataan tontilla, sekä suojataan rakentamisen alkaessa urakoitsijan toimesta. Rakentamiselle sallittu rakennusoikeus on mitoitettu niin, että rakennusala tulee käytettäväksi kokonaisuudessaan. Pohjoisrajalla uudisrakennusta ja pihakantta on otettu mahdollisuuksien mukaan irti tontin rajasta, jotta perustusten anturat mahtuisivat oman tontin puolelle - rakennusten routaeristeet tulevat kuitenkin kaikesta huolimatta naapurintontin puolelle perustettavaksi rakenteeksi. Rakenteet ovat maanalaisia eivätkä muodosta estettä naapurintontin asemakaavan toteutumiselle.

#### Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	9 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu pääpiirustus	1 kpl
Pohjapiirustus	10 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.

Pilaantuneen maaperän kunnostuspäätöksen mukainen loppuraportti on esitettävä ennen rakennustyöhön ryhtymistä.

Liiketilän mainoslaitteille on tarvittaessa laadittava yleissuunnitelma, jolle haetaan erillinen lupa.

Liiketilän yksityiskohtainen käyttötarkoitus on hyväksyttävä ennen sen esittämistä ottamista käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet ja tehtävä yhteisjärjestelypäätös.

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 §).

Katualueen tarkastus on pidettävä ennen aloituskokousta. Tarkastus tilataan Kuntatekniikan keskuksen kadunpidosta.

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

14.4.2020

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Panu Latvala  
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä

15.4.2020

Päätöksen antopäivä

16.4.2020

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 18.5.2020

Päätös lainvoimainen

19.5.2020

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 19.5.2023 ja saatettava loppuun 19.5.2025 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.