



Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8 c/o Rakennusliike Lapti Oy, seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Myyrmäki, LP-092-2022-01411

91/10.03.00.03/2022

RL/TT/LP-092-2022-01411

Lupatunnus	LP-092-2022-01411
Kiinteistötunnus	92-15-809-2
Kiinteistön osoite	Kilterinkuja 2a
Pinta-ala	0.1957 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK = Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	As Oy Vantaan Kilterinkaari 8 (tuleva As Oy Vantaan Brooklyn) c/o Rakennusliike Lapti Oy Äyritie 8, 01510 Vantaa

Toimenpide Rakennetaan seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo.

Lisäselvitykset Rakennetaan seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo sekä vesikatolle ilmanvaihtokonehuone. Rakennuksessa on yksi porrashuone ja 66 asuinhuoneistoa. Asuntojen hallintamuoto on omistus.

Huoneistojakautuma:

1h+kt	18kpl	27,27%
2h+kt	24kpl	36,36%
>3h+k	24kpl	36,36%

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut hanketta ehdollisena jatkosuunnittelua varten. Hanketta on kehitetty suunnittelun aikana kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon mukaisesti.

Rakennuksen ulkoseinien ja huoneistojen väliset kantavat seinät tehdään teräsbetonista elementtirakenteisina, väli- ja yläpohjat ontelolaattoina. Tasakatto. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattuja tiiliseiniä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua uritettua betonia. Parvekekaiteet ovat pääosin kirkasta- ja vaakaraidoitettua lasia, sekä osittain tiililaatta pintaisia umpikaiteita.

Paloluokka P1. Palotekninen korkeus < 28m.

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB. Rakennukselle on laadittu ääneneristys selvitys.

Korttelin tonteille on laadittu yhteiset piha-, pinnatasaus- ja hulevesisuunnitelmat. Tontin oleskelu- ja leikkialueet sijaitsevat maanvaraisella pihalla ja ne ovat korttelin muiden kiinteistöjen kanssa yhteiskäytössä erillisen yhteiskäyttösopimuksen mukaisesti.

Väestönsuoja sijaitsee rakennuksen 1. kerroksessa.

Kaavassa sallittu rakennusoikeus 3690 + kl100 kem2.

Toteutettava kerrosala yhteensä 4933 kem2, josta

- pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala 3832 kem2, ylitys 42 kem2 (1,1%)
- asuinkerrosala 3750 kem2
- liiketilakerrosala 82 kem2
- asemakaavan sallima lisäkerrosala 730,5 kem2



- MRL 155 § sallima lisäkerrosala 370,5 kem2

Rakennuksen kokonaisala 5064 brm2

- – 7- krs 4933 brm2
- ullakko (iv-koneh) 131 brm2

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus ak-korttelialueella on 1ap/130kem², tai vähintään 1ap/3 asuntoa, 66as/3=22ap.

Le-paikkoja tulee olla väh. 1/50ap. $1/130 \times 3750 \text{ kem}^2 = 28,8 = 29$ autopaikkaa, josta 15% vähennys, koska autopaikat nimeämättömiä on autopaikkatarve 24ap.

Vieras pysäköinti $1\text{ap}/1500\text{kem}^2 = 2,5 \text{ ap} = 3\text{ap}$.

Liiketila $1/100\text{kem}^2 \quad 1/100 \times 82\text{kem}^2 = 0.8 = 1\text{ap}$.

Autopaikkatarve yhteensä 28ap.

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 30ap, joista le-paikkoja on 1 ap.

Tontin 2 30 autopaikkaa sijoittuu rasitesopimuksen mukaisesti korttelin 15802 LPA-tontin 1, yhteiseen pysäköintitaloon.

Huolto-/kotipalvelupysäköintipaikkoja tulee olla vähintään 1ap/5000kem2.

Huolto-/kotipalvelupysäköintipaikka 1ap sijoittuu tontille.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus ja toteutettava ratkaisu:

asunnoille 2pp / asunto = 66as x 2 = 132 pp

liiketila 1pp / 50kem² = 2pp

Polkupyöräpaikkavaatimus yhteensä 134pp, joista 80% tulee olla säältä suojattuja.

Ulkoiluvälinevarastoissa 1.krs:ssa sääsuojattuna vähintään 108pp + pihasuunnitelman mukaiset 26pp.

Kortteliin 15809 tehdään tonttien 1, 2, 3, 4 ja 5 välinen yhteisjärjestelysopimus

Hankkeen vaativuus	Vaativa
Rakennusoikeus	3690 + kl 100
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa Rakennussuunnittelija Vaativa LVI-suunnittelija Vaativa Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa RAK-rakennesuunnittelija Vaativa Kosteudenhallintakoordinaattori Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Hannu Tapani Jaakkola, arkkitehti Rakennussuunnittelija Arto Aleks Liewendahl, rakennusarkkitehti LVI-suunnittelija Kirsi Marika Karhu, insinööri Pohjarakenteiden suunnittelija Timo Olavi Tolppa, insinööri RAK-rakennesuunnittelija Kimmo Olavi Huuhtola, diplomi-insinööri Kosteudenhallintakoordinaattori Harri Antero Mäki, rakennusinsinööri
Kerrosala	4933 m2
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3832 m2
Kokonaisala	5064 m2
Tilavuus	16620 m3
Paloluokka	P1
VSS-luokka	S1
Autopaikat	RAK1: asuinkerrostalo – 104032788C Autopaikat yhteensä 31



Poikkeamiset

Vähäiset poikkeamat asemakaavasta:

- 1) rakennusoikeuden ylitys 42 kem2 1,1%
Rakennusalan ylitys
- 2) itään päin n. 0,3 m
- 3) etelään päin n. 9,3m matkalla n. 0,8 m; n. 5,1m matkalla n. 2,4 m; n. 26m matkalla n. 1,6 m

Perustelut:

Kaavamääräyksenä on, että rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta. Suunnitteluratkaisussa rakennuksen massoittelu noudattaa tätä ajatusta. Vähäisellä rakennusoikeuden ja rakennusalan ylityksellä saavutetaan alueen kaupunkirakenteeseen kaavanmukainen sopiva kokonaisratkaisu, sekä toimivat ja viihtyisät, sekä monipuoliset asuntopohjat.

4) Liiketilakerrosalan alitus on 18 m2.

5) Julkisivu

Parvekkeiden etureunojen umpiosissa jälkisaumattavia tiililaattapintaisia elementtejä silloin, kun normaalimuuraus on rakennusteknisesti ongelmallista.

Lausunnot

KKNK, 1.4.2022, Ehdollinen

Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 3.10.2022, Ei huomautettavaa

Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 3.10.2022, Lausunto

Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 20.9.2022, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 30.9.2022, Puollettu

Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 20.9.2022, Ehdollinen

Vantaan Energia, 26.9.2022, Puollettu

Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 28.9.2022, Puollettu

YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 4.10.2022, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomainen on kuullut naapureita 26.9.2022, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu pääpiirustus	12 kpl
Pohjapiirustus	9 kpl
Valtakirja	3 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
Muu katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
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 §).

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 liiketilan / ravintolan, kerhotilan, jätehuoneen ja niiden yläpuolella olevien asuntojen välillä.

Liiketilojen yksityiskohtaisempi käyttötarkoitus henkilömäärineen on esitettävä rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ja luvittava muutosluvulla hyvissä ajoin ennen niiden käyttöönottoa.

Mallikatselmukset: Julkisivujen pinnat ja rakennusosat on hyväksyttävä mallein ja suunnitelmin rakennusvalvonnassa hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä (mallikatselmus). Hyväksynät edellytetään julkisivupintojen, esimerkiksi tiilipintojen, parvekekaide-elementtien ja niiden saumauksen, elementtisaumojen, rappauspintojen, parvekeseinän, maantasokerroksen ovien, ikkunoiden, tehostevärien ja ilmanvaihtoelimiä 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

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

1.11.2022

Päätöksen julkisanopäivä

2.11.2022

Päätöksen antopäivä

3.11.2022

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 5.12.2022

Päätös lainvoimainen

6.12.2022

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 6.12.2025 ja saatettava loppuun 6.12.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali