



Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Hilla c/o Bonava Suomi Oy, nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Hiekkaharju, LP-092-2022-03721

VD/87/10.03.00.03/2023

RL/IL/LP-092-2022-03721

Lupatunnus	LP-092-2022-03721
Kiinteistötunnus	92-60-72-3
Kiinteistön osoite	Tarhurintie 17
Pinta-ala	0.2716 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	As Oy Vantaan Hilla / c/o Bonava Suomi Oy PL 1100, 00101 Helsinki

Toimenpide Nelikerroksisen, kaksiporrashuoneisen asuinkerrostalon rakentaminen

Lisäselvitykset Asuinrakennus koostuu kahdesta lamellista ja se sijoittuu tontille asemakaavan mukaisesti.

Asuinrakennuksessa on 46 asuntoa ja 4 asuntoihin liittyvää työtilaa. 6 asuntoa on mahdollista yhdistää kahdesta asunnosta yhdeksi isommaksi asunnoksi. Yhtiö sijaitsee vuokratontilla.

Asuntojakauma:

1H+KT/VAR/(DUO)	n. 28-30 m ²	9kpl
2H+K/KT+TYÖTILA/VAR	n. 37-74 m ²	16kpl
3H+KT+VAR/(DUO)	n. 57-68 m ²	16kpl
4H+KT+VAR n. 63-84 m ²	5kpl	
Yhteensä:	46kpl	

1. kerrokseen pihatasoon avautuu omalla asuntopihalla varustettuja asuntoja, samoin 1. kerrokseen sijoittuvat väestönsuoja, osa irtaimistovarastoista, sähköpääkeskus, lämmönjakohuone, talopesula, kuivaushuone, lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarastot ja talovarasto. 1.

kerroksessa on asuntoihin liittyviä työtiloja. 2.-4. kerrokset ovat keskenään samanlaisia asutokerroksia. Asuntojen yhteydessä yleisesti on niiden irtaimistovarastot, osa irtaimistovarastoista sijaitsee väestönsuojassa.

Autopaikat 41kpl sijaitsevat osin AK-tontilla nro 3 (18kpl) ja osin erillisellä LPA-tontilla nro 5 (23kpl).

Autopaikat ovat kattamattomia ja niihin toteutetaan sähköautonlatausvalmius.

Julkisivut ovat rapattuja tai maalattuja betonielementtejä. Maantasokerroksessa osin tiilimuurausta. Vesikatto on betonitiilikatteinen.

Osa parvekkeista on lasitettu liikennemeluselvityksen perusteella tulevan äänitasoerovaatimuksen vuoksi, loput asukasvalintaisia.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt on listattu lupahakemuksen liitteenä lupapisteeseen toimitettuun yhteisjärjestelysopimusluonnokseen.

Hankkeen vaativuus Vaativa



Rakennusoikeus 2500

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Pihasuunnittelija	Vaativa
Äänitekninen suunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Suvi Maaria Lehtinen, arkkitehti
Rakennussuunnittelija	Suvi Maaria Lehtinen, arkkitehti
Pohjarakenteiden suunnittelija	Suvi Johanna Saljola, diplomi-insinööri
LVI-suunnittelija	Jarmo Kalevi Kuitunen, insinööri
Pihasuunnittelija	Annaleena Elisabet Puska, maisema-arkkitehti
Äänitekninen suunnittelija	Tuukka Tapio Lyly, diplomi-insinööri
RAK-rakennesuunnittelija	Lauri Tapani Johannes Pennala, diplomi-insinööri

Kerrosala 3175 m²
Rakennusoikeudellinen kerrosala 2500 m²
Kokonaisala 3175 m²
Tilavuus 9900 m³
Paloluokka P1
VSS-luokka S1

Autopaikat RAK1: Asuinkerrostalo – 1040500365
Autopaikat yhteensä 41

Poikkeamiset Vähäiset poikkeamat:

- 1. Kaavamääräys:** "Asemakaavaan merkityn kerrostalon lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, sauna- ym. tiloja - ja valokuiluja, teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin"

Poikkeama: Asuntojen irtaimistovarastot on pääosin suunniteltu asunnon yhteyteen siten, että niitä ei lasketa rakennusoikeudelliseen kerrosalaan.

Perustelu: Irtainvarasto asunnon yhteydessä on asukkaalle paremmin hyödynnettävissä kuin perinteinen maantasokerroksen häkkivarasto. Maantasokerroksessa on riittävät varastotilat ulkoiluvälineille ja lastenvaunuille. Varastoitavan tavaran säilytys on turvallisempaa kuin valvomattomassa maantasokerroksessa. Varastotila sijoittuu asunnossa aina siten, että siihen on suora käynti eteistilasta.

Mikäli kaikki varastot sijaitsevat maantasokerroksessa, ne vievät tilaa asunnoilta ja tekevät julkisivun umpinaiseksi. Kaavamääräys sanoo: "Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kadun varren maantasojulkisivuihin, siten että kävely- ympäristöstä syntyy elävä, visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Katujen ja kevyenliikenteen väylien varrelle sijoittuvat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia". Asunnot maantasokerroksessa lisäävät julkisivun aukotusta ja niihin liittyvät asuntopihat tekevät maantason eläväksi.
- 2. Kaavamääräys:** "Parvekkeita ei saa tukea maasta."

Poikkeama: Eteläpuolen julkisivulla parvekkeet on sisäänvedetty ja vierekkäin rakennuksen keskikohdalla. Parvekkeet tukeutuvat niitä rajaaviin väliseiniin. Nurkissa parvekkeen etureuna seuraa julkisivupinnan reunaa, mutta tukeutuu sisäpuoliseen pyöreään pilariin.

Perustelut: Kaavamääräys "Alueen rakennusten tulee olla massaltaan eheitä" tukee sitä, että parvekkeet sijoittuvat ulkoseinälinjan sisäpuolelle. Parvekkeiden tuentatapa ei korostu julkisivussa vaan päin vastoin eheyttää julkisivulinjaa. Tumman harmaa pilari sulautuu taustaansa.
- 3. Kaavamääräys:** "Kadun suuntaan avautuvien asuntojen lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,7m viereisen katutason pintaa ylempänä."



Poikkeama: Tarhurintien suuntaan avautuu 5 asuntoa. Kun asunnon lattiataso on +22.3, ajoradan korko vaihtelee korkojen +21.43 ja +21.67 välillä. Asuinrakennuksen ja ajotien väliin jää jalkakäytävä/pyörätie, jonka korko on noin 15cm ylempänä verrattuna ajoradan korkoon. Perustelut: Matalin ero ajoradan ja asunnon lattiatason välillä (630mm) on pohjoispäädyssä, jossa rakennus tekee taitteen, ja asunto jää siten etäälle tiestä. Asunnon oma asuntopiha jää asunnon pääikkunoiden ja tien väliin. Piha on rajattu pensain ja puin.

Loput neljä asuntoa sijaitsevat keskiosan sisäänvedon kohdalla. Näistä kahdella asunnolla vain työtila sijoittuu Tarhurintien puolelle. Kahdella on sillä puolella myös keittiö ja sisäänkäynti. Näiden asuntojen sisäänkäynti tapahtuu nostetulta sisäänkäyntitasolta. Sisäänkäyntitaso ulottuu tontin rajaan saakka. Tontin rajalla tasolle nousevat portaat on merkitty pergoloin, joka antaa asunnoille yksityisyyttä sekä näkösuojaa.

Piha-alue pihalla on yhteensovitettu naapuritontin kanssa. Pihan sisäänkäynnit ovat esteettömät ja siellä on kaksi nostopaikkaa pelastusajoneuvolle. Asetetulla rakennuksen korkoasemalla nämä toteutuvat. Mikäli rakennusta nostettaisiin, pihan esteettömyyttä on lähes mahdotonta toteuttaa.

4. Kaavamerkintä: Vieraspaidat

Poikkeama: Vierasautopaikkamäärän laskentatapa. Mitoitus kaavassa on +10% vieraspaikoille.

Poikkeuksena vieraspysäköintipaikat lasketaan Vantaan pysäköintinormin mukaan $1AP/1500 \text{ k-m}^2 = 2500 \text{ k-m}^2 / 1500 = 2 \text{ kpl}$.

Suunnitelmassa toteutettu 2 autopaikkaa.

Perustelu: Liiketilöjen paikkoja ja vieraspaikkoja voidaan käyttää vuorotellen, sillä niiden käyttötarve on yleensä eri aikoihin, jolloin niitä voidaan käyttää vuorotellen. Voidaan käyttää Vantaan pysäköintinormiohjetta.

Lausunnot

Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 4.1.2023, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 20.12.2022, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 21.12.2022, Puollettu
Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 20.12.2022, Ehdollinen
Vantaan Energia, 22.12.2022, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 2.1.2023, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 29.12.2022, Ei huomautettavaa
Ympäristökeskus/Ympäristöterveydenhuoltoa (YTE) koskevat lausuntopyynnöt, 23.12.2022, Ei lausuntoa

Naapurien kuuleminen

Viranomais on kuullut naapureita 19.12.2022, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Pohjapiirustus	5 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

Lupaehto

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

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

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.

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 §).

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 rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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

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

Käsittelijä

lupa-arkkitehti Ilkka Laitinen
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

10.1.2023

Päätöksen julkipanopäivä

11.1.2023



Päätöksen antopäivä	12.1.2023
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 13.2.2023
Päätös lainvoimainen	14.2.2023
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 14.2.2026 ja saatettava loppuun 14.2.2028 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali