



Rakennuslupahakemus: Toivo Group Oyj c/o Elämäni Kodit 10, kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Pyhtäänkorventie 14, Veromies, LP-092-2024-01970

VD/1598/10.03.00.03/2024

RL/TT/LP-092-2024-01970

Lupatunnus	LP-092-2024-01970
Kiinteistötunnus	92-52-308-17
Kiinteistön osoite	Pyhtäänkorventie 14
Pinta-ala	0.1528 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK = Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Toivo Group Oyj c/o Elämäni Kodit 10 Gransinmäki 6, 02650 Espoo

Toimenpide Rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo.

Lisäselvitykset Rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa ei ole kellaria.

Asuntoja on 60 kpl.

- Yksiöitä 15 kpl, 25%
- Kaksioita 22 kpl, 36,67%
- Kolmioita 15 kpl, 25%
- Neliöitä 8 kpl, 13,33%

Vähintään kahden makuuhuoneen asuntoja yht. 23 kpl, 38,33%.

Hanke on saanut kaupunkikuvaneuvottelukunnalta puoltavan lausunnon jatkosuunnittelua varten.

Rakennuspaikalta on purettu varastorakennus. Rakennus on 3. vaihe korttelin 308 eteläisen puoliskon kokonaisuudesta.

Historiatiedon perusteella alueella ei ole ollut maaperää pilaannuttavaa toimintaa. Tontti ei sijaitse tulvariski- eikä pohjavesialueella. Kortteli sijaitsee lentomeluviyöhykkeellä m2 (Lden 50-55 dB). Manttaalitiellä raskaan liikenteen osuus tavanomaista suurempi.

Asuinkerrostalo on betonirakenteinen, runko elementtirakenteinen ja holvit paikallavaletut. Rakennuksen korkeus n. 26,5 m, ylimmän kerroksen korkeusero sisäänkäyntitasolta 21 m. Ensimmäisessä kerroksessa on väestönsuoja.

Hankkeen ulkoseinärakenteen (US4) tuuletusvälissä on uloimpana materiaalina käytetty kartonkipintaista kipsilevyä, jota RIL 107-2022 Rakennusten veden- ja kosteudeneristysohjeet (julkaistu 2023) mukaan ei saa käyttää tuuletusvälissä uloimpana materiaalina ilman sen ulkopuolelle asennettavaa lämpöä eristävää tuulensuojaa.

Käytetty rakennusoikeus (asuinkerrostalon pinta-alataulukon 115 08 osiot D-E): 3754,5 m2.

Alitus: 5,5 m2

Lisäkerrosala (pinta-alataulukon 115 08 osiot E-K): 527 m2

Kerrosala: 4282 m2

Kokonaisala / bruttoala: 4282 m2



Myönnetty poikkeamispäätös LP-092-2022-03415: asemakaavan vaatimusta 2 autopaikkaa / 3 asuntoa ei tarvitse noudattaa.

Autopaikat / asemakaavan vaatimus: Asunnot 1 ap / 100 k-m2.

Vieras pysäköinti väh. 1 ap / 1500 k-m2 ja lyhytaikaista huolto- ja kotipalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen väh. 1 ap / 5000 k-m2.

Asemakaavamääräyksen mukaan latauspisteisiin tulee varautua vähintään 5% autopaikoista.

Autopaikat toteutetaan pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä tontille 14.

Pysäköintiratkaisu keskitetty, jonka perusteella vieras-, huolto- ja liikkumisesteisten autopaikat lasketaan keskitetysti tonttien 15, 16 ja 17 kesken.

Kerrosala 3754,5m2 = 38 autopaikkaa, jotka sijaitsevat pysäköintilaitoksessa.

Koko korttelia koskevat autopaikkamääräykset:

Vieras-, huolto- ja liikkumisesteisten paikkoja mitoitettava kerrosala yhteensä 14490 m2 (tontti 16: 6580 m2, tontti 15: 4150 m2, tontti 17: 3760 m2).

Vieraspaikat 10 ap, pysäköintilaitoksessa tontilla 14. Huoltoa palvelevat autopaikat 3 kpl, piha-alueella tontilla 16. Liikkumisesteisten paikkojen määrä sisältyy perusmitoitukseen.

Liikkumisesteisten autopaikkoja 5 kpl, joista 3 kpl sijoittuu pys. laitokseen, 2 kpl piha- alueelle tontilla 16.

Polkupyöräpaikat / Kaavan vaatimus: 2 pp / asunto. Pyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katoksen alle.

Asuntoja 60 kpl = 120 pp. Paikoista väh. 60 on sijoitettava varastoon tai katoksen alle.

Pyöräpaikoista 49 kpl sijoittuu pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Piha-alueella katoksen alla 30 pp.

Asemakaava edellyttää yhteiskäyttötilojen, kuten ulkoiluvälinevarastojen sijoittamista tontille 14 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Laitoksessa sijaitsevaan ulkoiluvälinevarastoon sijoitetaan loput velvoitteen pyöräpaikat, 41 pp.

Rasitteet hallinnanjakosopimusluonnoksen ja liitekartan mukaan. Sopimuksessa sovitaan teknisten tilojen, yhteis- ja saunatilojen, väestönsuojan ja yhteisten ulkoalueiden (piha- alue, asuntopihat, lumitilat, autopaikat, pihatiet/kulkuväylät) käytöstä.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

3760

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

LVI-suunnittelija

Vaativa

Paloturvallisuussuunnittelija

Vaativa

RAK-rakennesuunnittelija

Vaativa

Rakennusfysikaalinen suunnittelija

Vaativa

Pohjarakenteiden suunnittelija

Vaativa

Rakennussuunnittelija

Vaativa

Akustiikkasuunnittelija

Vaativa

Kosteudenhallintakoordinaattori

Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

Laura Marianna Sipilä, arkkitehti

LVI-suunnittelija

Ville Juhani Ervasti, LVI-insinööri

Paloturvallisuussuunnittelija

Tomi Oskari Virtanen, insinööri

RAK-rakennesuunnittelija

Tomi Juhani Martinmäki, diplomi-insinööri

Rakennusfysikaalinen suunnittelija

Tomi Juhani Martinmäki, diplomi-insinööri

Pohjarakenteiden suunnittelija

Jukka Markus Tuomisto, rakennusinsinööri

Rakennussuunnittelija

Laura Marianna Sipilä, arkkitehti



Akustiikkasuunnittelija
rakennusinsinööri
Kosteudenhallintakoordinaattori

Mira-Leea Johanna Alakoski,
Jorma Asser Piironen, rakennusinsinööri

Kerrosala 4282 m²
Rakennusoikeudellinen kerrosala 3754 m²
Kokonaisala 4282 m²
Tilavuus 13390 m³
Paloluokka P1
VSS-luokka S1

Autopaikat 01: Asuinkerrostalo – 104161905E
Kiinteistön autopaikat 38

Poikkeamiset Poikkeamat asemakaavasta:

- Asemakaavamääräys: ”Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen”. Korttelin jätehuolto sijoitetaan keskitetysti kahteen syväkeräinryhmään pysäköintilaitoksen yhteyteen. Perustelu: Jätepiste eri rakennusten käytettävissä keskeisesti, eikä jäteauto joudu liikkumaan piha-alueella tyhjennyksiä varten.
- Asemakaavamääräys: ”Tonttien maanpinnan taso tulee olla vähintään +26,5 m.” Maanpinnan taso tontilla 16 välillä +25,60...+26,0, tonttien 15-17 alueella välillä +25,6...+26,6. Perustelu: Maanpinnan taso on sovitettu ympäröivien korkojen ja Pytinojanpuiston suunnitelman mukaan, nämä liittymäkorot ohjaavat suunnittelualueella maanpinnan tason esitetyille välille.
- Rakennusalueen rajojen ylitys. Perustelu: Esitetty rakennuksen muoto ja runkosyvyys mahdollistaa parempien asuntojen ja monipuolisemman asutuksen toteuttamisen, lisäksi rakennus istuu paremmin osaksi korttelin eteläisen puoliskon rakennusryhmää rajaten pihapiirin pohjoista reunaa ja rakennuksen pohjoispuolista jalankulkuväylää. Rakennuksen etäisyys tontin rajasta pyykkien 61 ja 62 välillä 2200...4400 mm, pyykkien 54 ja 55 välillä 5900... 6800 mm, pyykkien 55 ja 56 välillä 5900...12200 mm, pyykkien 61 ja 67 välillä 2900...5500 mm ja pyykkien 62 ja 66 välillä -70...60 mm

Poikkeama pelastuslaki 71§:

- Väestönsuojan suoja-alan mitoitus 2% rakennusoikeudellisesta kerrosalasta: Asiasta puoltava lausunto pelastuslaitokselta 23.8.2024.

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja hyväksyttävissä MRL 175 § mukaisesti rakennuslupakäsittelyssä.

Lausunnot

KKNK, 4.6.2024, Puollettu
Finavia Oyj, 5.7.2024, Lausunto
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 8.7.2024, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 29.7.2024, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 24.6.2024, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 24.6.2024, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 2.7.2024, Ehdollinen
Vantaan Energia, 2.7.2024, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 16.7.2024, Ehdollinen
Vihertehokkuden tarkistus, 28.6.2024, Puollettu
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 22.8.2024, Ei huomautettavaa
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 22.8.2024, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 23.8.2024, Puollettu



Naapurien kuuleminen	Viranomainen on kuullut naapureita 01.07.2024, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta. Kiinteistöt 92-52-308-18, 92-52-308-14 ja 92-52-308-16 ovat antaneet suostumuksensa rakennusalueen rajojen ylityksiin.										
Liitteet	<table><tr><td>Asemapiirros</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Julkisivupiirustus</td><td>2 kpl</td></tr><tr><td>Leikkauspiirustus</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Muu pääpiirustus</td><td>9 kpl</td></tr><tr><td>Pohjapiirustus</td><td>9 kpl</td></tr></table>	Asemapiirros	1 kpl	Julkisivupiirustus	2 kpl	Leikkauspiirustus	1 kpl	Muu pääpiirustus	9 kpl	Pohjapiirustus	9 kpl
Asemapiirros	1 kpl										
Julkisivupiirustus	2 kpl										
Leikkauspiirustus	1 kpl										
Muu pääpiirustus	9 kpl										
Pohjapiirustus	9 kpl										
Päätösehdotus	Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin. Tämä pykälä tarkastetaan heti.										
Päätös	Myönnetty Hyväksyttiin päätösehdotus. Tämä pykälä tarkastettiin heti.										
Sovelletut oikeusohjeet	MRL 103§, 115§, 125§, 133§, 134§, 135§, 175§										
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. Hankkeeseen ryhtyvän tulee esittää viimeistään aloituskokouksessa rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille selvitys toimenpiteistä, joilla varmistetaan ulkoseinärakenteen (US4) rakennusfysikaalinen toimivuus. Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.										



Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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 §).

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

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.

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 §).

Käsittelijä
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

10.9.2024
11.9.2024
12.9.2024
viimeistään 14.10.2024
15.10.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 15.10.2027 ja saatettava loppuun 15.10.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto