



Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Rosalia c/o T2H Vantaa Oy ja Asunto Oy Vantaan Atsalea c/o T2H Vantaa Oy, viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Tarhurintie 26, Hiekkaharju, LP-092-2022-07773

VD/1598/10.03.00.03/2024

RL/IL/LP-092-2022-07773

Lupatunnus	LP-092-2022-07773
Kiinteistötunnus	92-60-82-2
Kiinteistön osoite	Tarhurintie 26
Pinta-ala	0.1578 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvät	Asunto Oy Vantaan Rosalia c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa Asunto Oy Vantaan Atsalea c/o T2H Vantaa Oy Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa

Toimenpide Viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen

Lisäselvitykset Rakennetaan 5-kerroksinen asuinrakennus Hiekkaharjun kaupunginosaan Tarhurintien varteen. Korttelin rakennukset sijoittuvat tonteille, joka on rautatiealueen vieressä avoimessa suurmaisemassa. Alue on Tarhurintien varteen sijoittuva uusi kerrostalovaltainen alue. Korttelit muodostavat alueella tunnistettavat puolikaaren muotoiset kokonaisuudet. Kattomuoto alueella on harjakatto ja se on alueella yhtenevä.

Rakennettava rakennus on teräsbetonirunkoinen, välipohjat ontelolaattoja ja pääasiallisena julkisivumateriaalina on rappaus. Muina julkisivumateriaaleina on paikalla muurattua tiiltä ja parveketaustoissa maalattua betonia. Parvekkeet ovat lasitettuja.

Asuntoja on yhteensä 46 kpl. Näistä 1h+kt 7 kpl, 2h+kt 29 kpl ja 3h+kt 10 kpl, ylimmän kerroksen asunnot ovat parvellisia.

Maantasokerrokseen sijoittuu asumista palvelevia tiloja ja väestönsuoja, 5. kerroksessa on irtaimistovarastoja, IV-konehuone ja saunaosasto. Asuinhuoneistoja on sijoitettu 1.–4. kerroksiin.

Piha-alueille sijoittuu oleskelu- ja leikkialueita.

Asemakaava määrää tontilla ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan. Tontille laadittiin selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta ja ääneneristävyys on huomioitu suunnitelmissa.

Pihajärjestelyissä on huomioitu kaupungin edellyttämä vihertehokkuus. Vihertehokkuuslaskelman tavoitetaso on 0,9, suunnitelmien mukainen 1,2.

Rakennusoikeutta on osoitettu tontille 2000 kem². Rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa rakennetaan 2017 m², rakennusoikeus ylittyy 17 m² (0.8%). Rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan porrashuoneiden lisäkerrosalaa, yhteis- ja varastotilojen alaa, ulkoseinien 250 mm ylittävää alaa, väestönsuojan alaa, teknisten tilojen alaa ja taloteknisten hormien alaa yhteensä 960 m².



Kokonaisalaa rakennuksessa on 2977 m².

Autojen pysäköintipaikat rakennetaan rakennuksen itäpuolelle sijaitsevalle LPA-alueelle 92-60-82-3. Pysäköintialueen luvan tunnus on LP-092-2022-07774.

Polkupyöräpaikkojen määrä on mitoitettu Topten-ohjeen ARK02 Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohjeen mukaisesti. Polkupyöräpaikat sijoittuvat ulkoiluvälinevarastoihin ja ulkona oleville pp-alueille. Paikkoja yhteensä 92 pp-paikkaa.

Asumisen aputilat on mitoitettu Topten-ohjeen ARK02 Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohjeen mukaisesti.

Hankkeen vaativuus	Vaativa		
Rakennusoikeus	2000		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa	
	Rakennussuunnittelija		Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija		Vaativa
	LVI-suunnittelija		Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija		Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori		Tavanomainen
	Akustinen suunnittelija		Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Tero Heikki Sinisalo, rakennusarkkitehti	
	Rakennussuunnittelija	Tero Heikki Sinisalo, rakennusarkkitehti	
	RAK-rakennesuunnittelija	Tomi Juhani Martinmäki, diplomi-insinööri	
	LVI-suunnittelija	Ville Juhani Ervasti, LVI-insinööri	
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Jukka Markus Tuomisto, rakennusinsinööri	
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Jesse Juhani Tuunainen, rakennusinsinööri	
	Akustinen suunnittelija	Mira-Leea Johanna Alakoski, rakennusinsinööri	
Kerrosala	2977 m2		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2017 m2		
Kokonaisala	2977 m2		
Tilavuus	11440 m3		
Poikkeamiset	1. Rakennusalueen ylitys tontin sisällä. Asuinrakennus ylittää rakennusalueen rajan tontin sisällä (koilliseen), ylitys on 1000 mm. Eteläpäädyssä rakennusala ylittyy 450-2200 mm erkkerimäisten ulokkeiden osalta. Perustelut: Ylityksillä saavutetaan kaupunkikuvallisesti mielenkiintoiset julkisivut. Ylityksellä mahdollistetaan myös parvekkeiden toteutus tarkoituksen mukaisina ja asumisviihtyisyyttä lisäävinä riittävän kookkaina samalla toteuttaen ne ilmeeltään sisäänvedettyinä. 2. Rakennusalueen rajan kulma 127.62° mihin rakennus on rakennettava kiinni. Rakennuksen kulma on suunnitelmassa 127°. Perustelut: Rakennusteknisesti asteen osien mukaisten kulmien toteutus erittäin vaikeaa. Tasalukemilla päästään vastaavaan lopputulokseen poikkeaman ollessa merkityksetön. 3. Rakennuksen parvekkeet työntyvät LPA tontin puolelle noin 1 m. Parvekkeiden kantavat rakenteet eivät ylitä tontin rajaa. Perustelut: Parvekkeiden ulottumisella LPA alueella saavutetaan kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen ja omaleimainen julkisivun massoittelulla suurmaiseman suuntaan. 4. Parvekkeita ei saa tukea maasta. Parvekkeet tuettu maasta siten, että ne muodostavat visuaalisesti sisäänvedettyyn/ulokeparvekkeen.		



Perustelut: Poikkeama mahdollistaa parvekkeiden toteutuksen asemakaavan tavoitteiden mukaisesti ja samalla mahdollistaen edellisessä kohdassa mainitun kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen ja omaleimainen julkisivun massoittelu suurmaiseman suuntaan.

5. Rakennusoikeuden ylitys, rakennusoikeus 2000 k-m². Suunnitelmissa esitetyn kohteen rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on 2017 m². Rakennusoikeus ylitetään 17 k-m² = 0.8 %.

Perustelut: Esitetyillä rakennusoikeuden ylityksellä mahdollistetaan asuntojen asumisviihtyisyyteen merkittävä parannus. Ylitys mahdollistaa lisäksi yhtenä osatekijänä kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisten ja omaleimaisten julkisivujen massoittelun suurmaiseman suuntaan.

Edellä listatut poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäisiä eivätkä merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 175 §).

Lausunnot	KKNK, 7.2.2023, Puollettu Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 21.8.2024, Ehdollinen Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 21.8.2024, Lausunto Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 15.8.2024, Lausunto Liikennesuunnittelu/Kapu, 23.8.2024, Puollettu Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 13.8.2024, Palautettu Vantaan Energia, 13.8.2024, Puollettu Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 22.8.2024, Puollettu Vihertehokkuden tarkistus, 15.8.2024, Puollettu Ympäristökeskus/Ympäristöterveydenhuoltoa (YTE) koskevat lausuntopyynnöt, 13.8.2024, Ei lausuntoa YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 16.8.2024, Ei huomautettavaa Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 15.8.2024, Ehdollinen	
Naapurien kuuleminen	Viranomaisen on kuullut naapureita 13.08.2024, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta. Kiinteistön 92-60-82-3 haltija on 04.09.2024 antanut suostumuksen rajojen välisille ylityksille tonttien 92-60-82-1 ja -2 parvekkeiden osalta	
Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Julkisivupiirustus	1 kpl
	Leikkauspiirustus	1 kpl
	Muu pääpiirustus	2 kpl
	Pohjapiirustus	7 kpl
Päätösehdotus	Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin. Tämä pykälä tarkastetaan heti.	
Käsittely	Kokouksessa lisättiin lupaehto: Ennen rakennustöihin ryhtymistä tulee LPA-tontin 92-60-82-3 omistajalta hankkia suostumus parvekkeiden ulottumiselle tämän tontin alueelle.	
Päätös	Myönnetty Hyväksyttiin päätösehdotus. Tämä pykälä tarkastettiin heti.	
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 §, 115 §, 117a-j §, 118 §, 119 §, 120 §, 121 §, 124 §, 125 §, 130 §, 131 §, 133 §, 134 §, 135 §, 149 §, 150 §, 155 §, 156 §, 157 §, 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
Lupaehto	Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Ennen rakennustöihin ryhtymistä tulee LPA-tontin 92-60-82-3 omistajalta saada suostumus parvekkeiden ulottumiselle tämän tontin alueelle. 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 §). Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen. Alueen pintamaa on arvioitu pilaantuneeksi ilmalevitteisellä lyijyllä. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee maaperän haitta-ainetutkimuksin osoittaa, että alue soveltuu suunniteltuun käyttötarkoitukseen, ja tarvittaessa kunnostaa maaperä. 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 pätevydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Lasirakenteisten parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (MRL 150 b §).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet ja yhteisjärjestelyt.

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

Käsittelijä

lupa-arkkitehti Ilkka Laitinen

Päätätjä

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä 10.9.2024

Päätöksen julkipanopäivä 11.9.2024

Päätöksen antopäivä 12.9.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä viimeistään 14.10.2024

Päätös lainvoimainen 15.10.2024

Päätöksen voimassaolo Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 15.10.2027 ja saatettava loppuun 15.10.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto