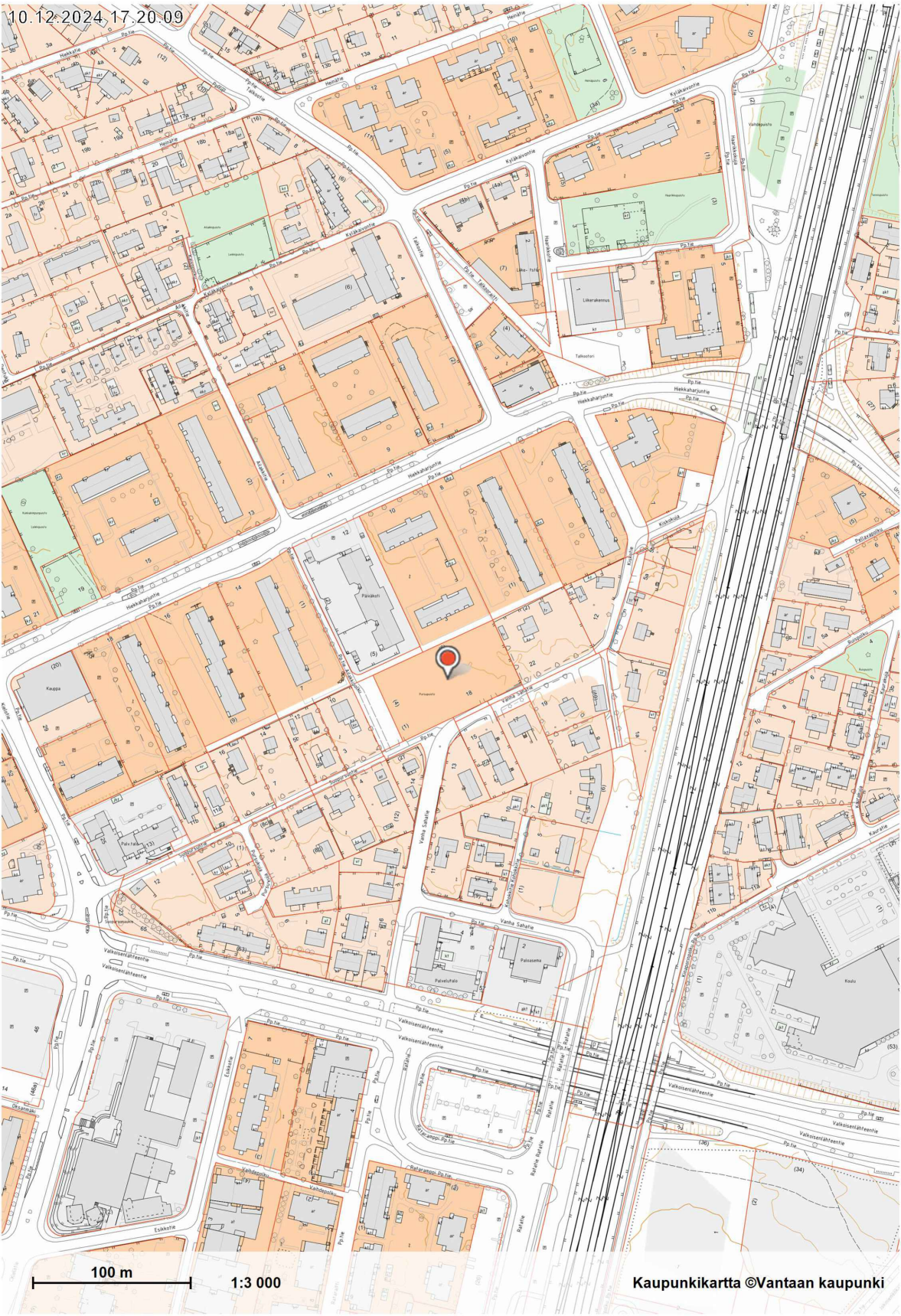




Kohde: **As.Oy Vantaan Vaahtera**
Rakennuttaja: perustettava as.oy /SSA Rakennus Oy

Osoite: Vanha Sahatie 18 01300 Vantaa
Kortteli: 60047 , tontti: 9
Asemakaavamuutoksen mukainen käyttötarkoitus: AK V (3/4) (Asuinkerrostalojen korttelialue)

Hankeselostus

Nykytilanne:

Rakennuspaikka sijaitsee Hiekkaharjun eteläosassa pientalo- ja kerrostaloalueen reuna-alueella ja lähellä Tikkurilan ja Hiekkaharjun rautatieasemaa. Tontti on muodostettu kaavamuutoksen mukaan pientalotonteista sekä kapeasta puistoalueesta. Tontin laajuus on 3809m2. Tontilla kasvaa pääosin lehtipuita ja täyskasvuisia mäntyjä. Tontin pohjoisraja rajoittuu kerrostaloihin sekä päiväkotiin. Tontin alueella sijaitsee sähkömuuntamo. Tontti sijoittuu pohjatutkimuksen mukaan lähes kokonaan pohjavesialueelle. Tontti on lähes tasainen ja maanpinta vaihtelee +23.6...+24m.

Rakennettavat rakennukset:

Tontin omistaa kokonaisuudessaan 19.11.2021 lähtien S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto ja kohteen toteuttamisesta vastaa SSA Rakennus Oy. Rakentamisen tavoitteena on luoda viihtyisä ja vetovoimainen asutuskohde eri kohderyhmille.

Tontille rakennetaan 3kpl asuinkerrostaloja sekä piharakennus suunnitelmien mukaisesti. Piharakennukseen sijoitetaan tontin rakennusten yhteinen vss-tila sekä taloyhtiön liikuntatila.

Uusia asuntoja tulee yhteensä 56kpl, joista yksiöitä on 6kpl, kaksioita 19kpl, kolmioita 27kpl ja neljän huoneen asuntoja 4kpl.

Tontin asemakaavan muutoksen mukainen rakennusoikeus on 3600k-m2 + piharakennus 110k-m2. Suunnitelman rakennusoikeudellinen kerrosala (250) on 3582m2+107km2.

Kerrostalot ovat 5-kerroksia ja niissä on epäsymmetrinen harjakatto. Ylimmän kerroksen ala on 2/3 alemmasta kerroksesta, jolloin Sahatien puoleisen julkisivun korkeusvaikutelma on 4-kerroksinen. Talojen julkisivut ovat paikalla muurattua poltettua tiiltä. Parvekkeiden takaseinät toteutetaan puuverhottuina sandwich-elementteinä. Tontin takaosan rakennukset (A,C) ovat lähes identtiset. Kadunpuoleisen rakennuksen B pohjakerroksen kerroskorkeus on 4m, jolloin maantasokerroksen kadunpuoleisten asuntojen osalta mahdollistetaan käyttötarkoituksen muutos jälkikäteen. Esteetön kulku liike-tms. tilaan on järjestetty kadun puolelta luiskalla kaavamääräyksen mukaisesti. 1-kerroksiseen piharakennukseen tulee viherkatto. B-rakennuksen julkisivun takakulmat palo-osastoidaan vähäiseltä osin.

Tontille tehdään kaksi ajoliittymää kahdelle asfaltoidulle pysäköintialueelle, joiden sadevesien käsittelyssä noudatetaan kaavamääräyksiä. Autopaikkoja tulee tontille 37kpl. Autopaikoilla huomioidaan sähköautojen latausmahdollisuus. Pp-säilytyspaikkoja on sekä ulkona että sisätiloissa kaavamääräyksen mukaisesti. Tontin pihasuunnittelussa (kasvillisuus, vettä läpäisevät pintamateriaalit ym.) noudatetaan kaavamääräyksen ohjeita ja sen myötä saavutetaan haluttu viherkerroin. Tontilla oleva iso ja säilytettävä mänty tontin itärajalla suojataan rakentamisen aikana. Tontille on laadittu erillinen piha- ja istutussuunnitelma. Tontilla on tehty maansiirtotöitä edellisen rakennusluvan voimassaolon aikana.

Laajuus yhteensä: **4560+107= 4667 br-m2**
Tilavuus yhteensä: **14740+393=15133m3**

Suunnitelma on muuttunut edellisestä ja rauenneesta rakennusluvasta LP-092-2019-03868 seuraavasti:

- Asuntojen määrä (56kpl) ja asuntojakauma on muuttunut niin, että asuntojen keskikoko on kasvanut 50m2 > 54m2.
- Rakennusten parvekkeiden takaseinät ovat muuttuneet maalatusta betonista lämminsävyiseen puuverhoukseen.
- Rakennusten tiilijulkisivun sokkeliosan sävy on muutettu harmaanruskeaksi (ennen kaakaonruskea).

Vähäiset poikkeamat kaavasta:

- Kaikki rakennukset ylittävät kaavassa määritellyt rakennusalueiden peittoalueen keskimäärin 10%. Syy rakennuksien siirtoon on paloteknisen etäisyyden toteutuminen (8m) tontin itäpuolisen naapurin saunarakennukseen.
- C-rakennuksen siirrosta johtuen 2 kaavassa suojelluksi merkittyä mäntyä poistetaan suunnitelmasta.
- Kadun läheisyyteen painotettu pysäköintijärjestely johtaa itäpuolisen parkkialueelle kaavassa osoitetun alueen 1,3m ylitykseen C-talon kohdalla ja 0,4m ylitykseen B-rakennuksen kohdalla vähäiseltä osin.
- Rakennusten maantasokerroksessa on käytetty harmaanruskeaa tiiltä. Kaavamääräys: Rakennusten tulee pääosin olla paikalla muurattua, poltettua puna- tai vaaleaa savitiiltä.
- Kaavaan merkittyjä kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita on jäljellä yksi kappale, joka suojellaan.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Asuinkeuhastoalueen kortteliaue Asumista palvelevat viitotilat, varastotilat, tekniset tilat, pysäköintialueet, ajotieaukset, parvekkeiden ja terrassien tilat/alueet laitetut osat sekä pormahoneiden 15 km² pormastoa ylittävän osan sekä rakennusta asemakaavasta osotetun kerosaalin lisäksi. Näillä tiloilla eivät miltoita autopaikkoja. Kaikkatsoon saa jättää sellaista toimisto-, työ- ja liiketila, joka ei hylitse asumista. Kuuluvuudineuvastoon on varattava vähintään 15 m² / asunto Katottevedet imetettään ensisijaisesti tiloitilta sateen, että naapurikiteistölle- tai alheudu hallitua. Mikäli hulevesiä on johdettava toimita pois, on niiden kuukaa viivytettävä. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pojanveteen.	DETAILEDPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSEER. Linje 3 m utanför planmåttsgräns. Kvarteretsområde för flervåningshus Gemensamma utrymmen som betjånar boendet, föråd, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, korremp, balkonger och terrasser permanent inglasade delar samt utrymmen för tv-trappor och utrymmen för 15 m² / varje våningsplan för byggnas utöver den våningssta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas. I gatunätet för byggnas konfore-, arbetslokaler och affärsutrymmen, som inte står öppet. Lager för frilidsredskap ska reserveras minst 1,5 m² / bostad.
Utlokouen ääneneristysvälineillä DL raide- ja katuakukennemuksen vastaan on oltava vähintään 35 dB tontin lämpölämpöisen rakennuksen ja etäällä lämpölämpöisen rakennuksen 15 m -etäisyydellä, mikäli muilla julkisivuilla vähintään 35 dB. Rakennusta tulee tässä ja teknisin ratkaisuin tulo hulevettä, ettei ohjearvojen mukainen melutaso ylitä.	Tilltomten lämnar en första hand vättan från tank uppslags av tomten så att det inte orsakar olägenhet för grannstiftsheten. Om dagvatten ska avledas från tomten ska anläggningen utformas så smidigt dagvatten och såvälvatten för att inte släppas ut i grundvattnet.
Rakennuskulua-asialaajien johtoon on litettävä mahdollisen rakennuksen varahelyselyt, joka sisältää runkumelon avoinnoin ja rakentamiskäytön, jolla runkumelon ohjearvo Lprn 30 dB alituu.	Ytterbelys tilljodulering DL mot spar- och vägrätkulbler ska vara minst 35 dB i fasaderna mot söder och öster i byggnaderna söder och öster om tomten, minst 30 dB i alla andra riktningar. Balkongerna ska inglasas och genom tecken och tecken ska man seja för att bultenmen enligt riktvärdena inte överskrider.
Rakennukset Rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuritaitaan ja materiaalisuillaan korkealuokaisia.	Till bygglovshandlingarna ska bifogas en eventuell tvingslovsutredning över stombulster, som innefattar en beräkning av stombulster- och bygglovsräkningar med vilka riktvärde för stombulster på Lprn 30 dB underskrider.
Rakennukset Rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuritaitaan ja materiaalisuillaan korkealuokaisia.	Byggnaderna Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sin material.
Maantaksuokkerozten tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.	Fasadera i bottensplanen ska ge ett öppet och funktionellt intryck.
Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattua, pölettyä puna- tai valaalea savilla.	Byggnadernas fasader skall huvudsakligen utgöra av brant och just eller teftege som murats på plåtar.







YHTEISJULKISIVU (1) ETELÄÄN 1:300



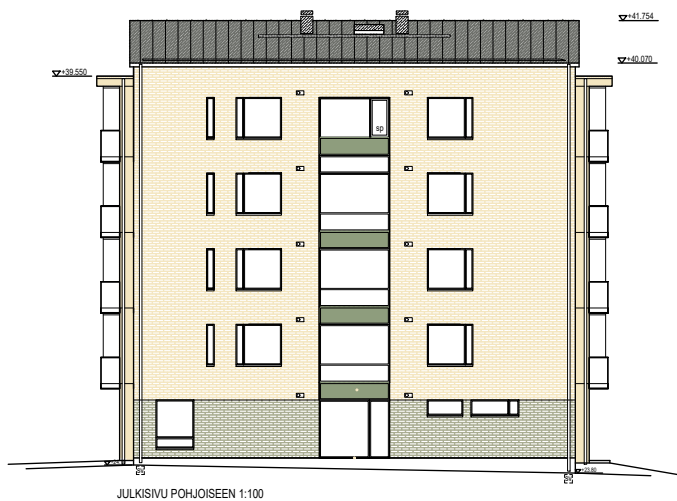
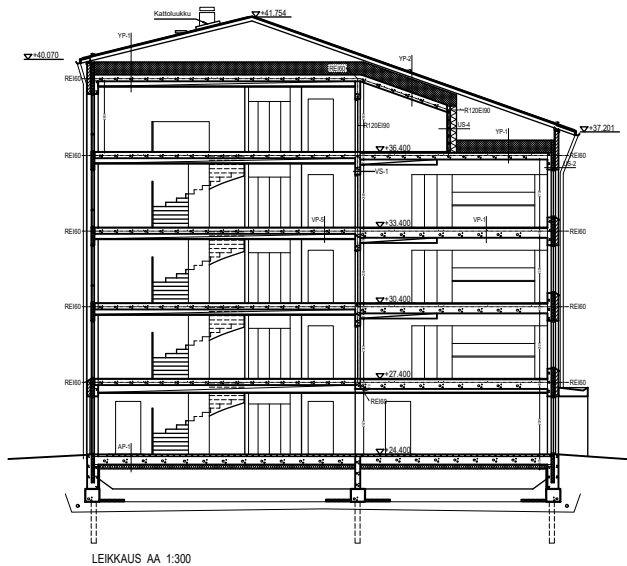
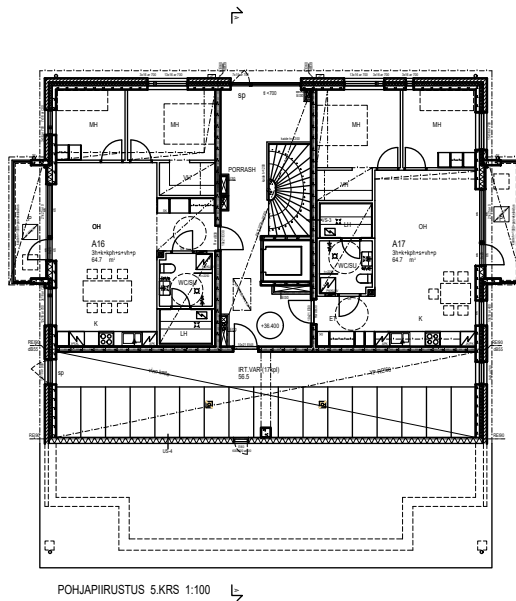
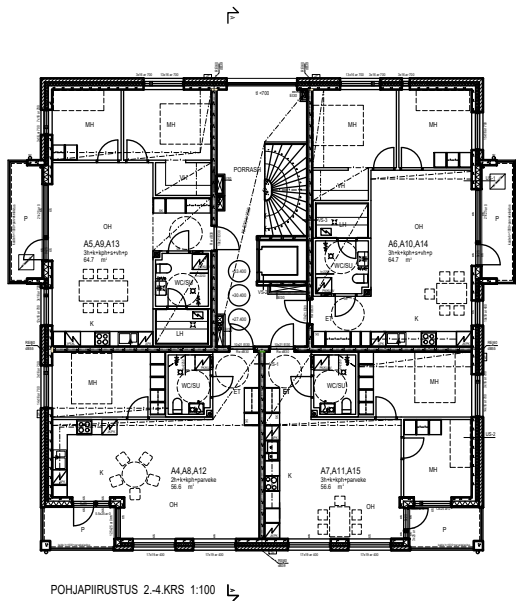
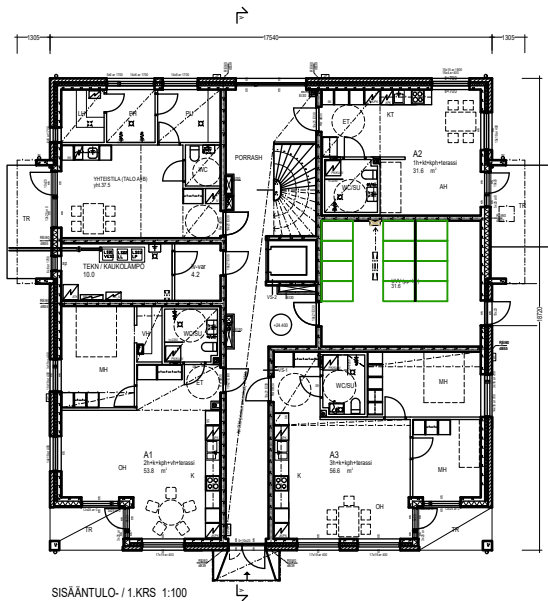
YHTEISJULKISIVU (2) POHJOISEEN 1:300



ALUELEIKKAUS 3-3 1:300

KEM2/BRM2 : 1521m2 (US=445mm)
PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN
KEM2 : 1181m2 (US=250mm - porrashuoneen 15m2 YLITTÄVÄ OSA)
LÄMMIN TILAVUUS : 4808m3
BRUTTOALA: 1521m2
ASUNTOJEN HUONEISTOALA YHT: 1000m2

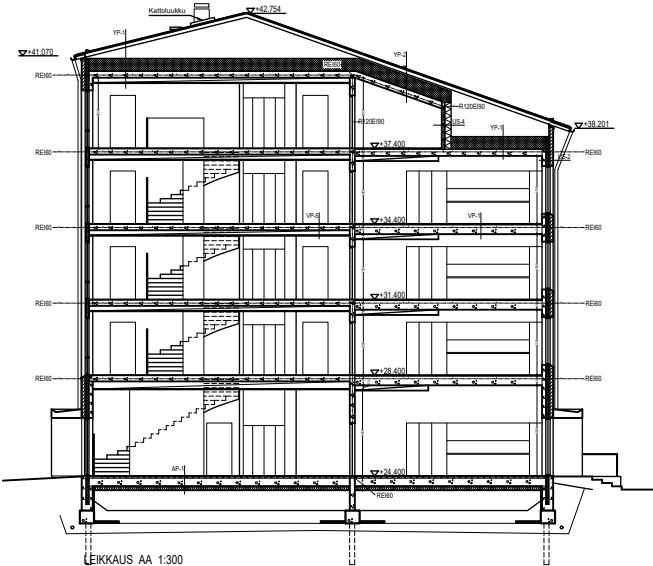
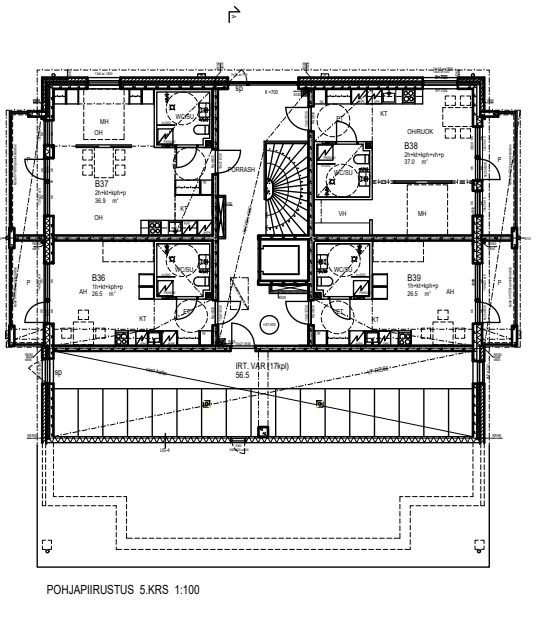
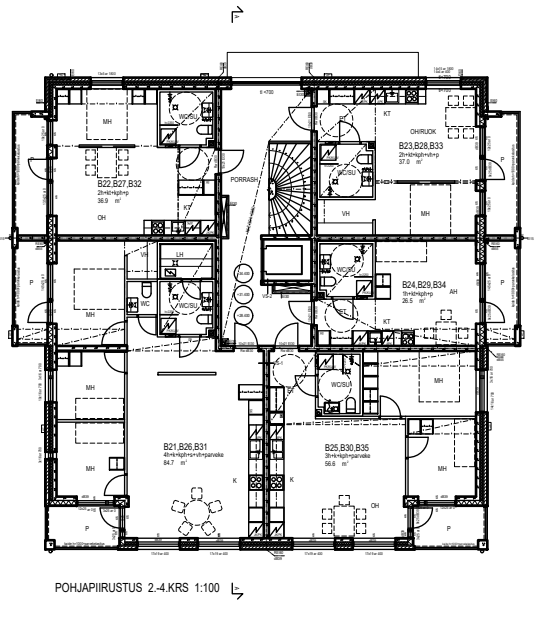
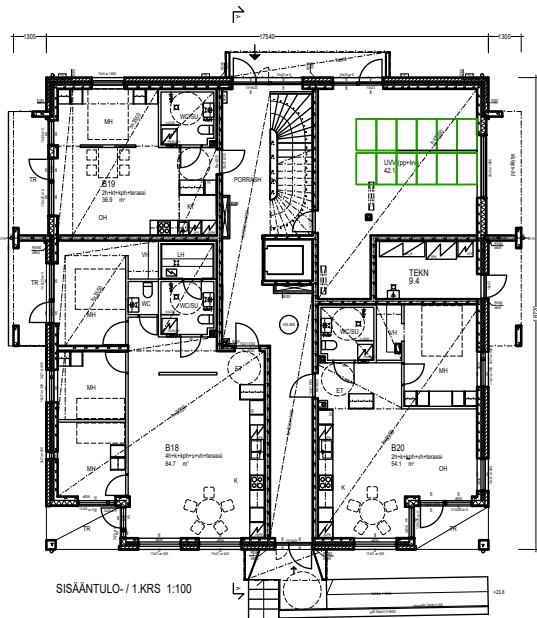
RAK - A



- JULKISIVUMATERIAALIT:
1. KONESAUMATTU PELTIKATE, TUMMAN HARMAA RR23
 2. KAREPINTAINEN POLTETTU TIILIMUURAUS, TUOHI RETRO (Wienerberger) / NORDIC WHITE (Tileri)
 3. KARHEAPINTAINEN POLTETTU TIILIMUURAUS, HARMAA RETRO (Wienerberger) / NORDIC GREY (Tileri)
 4. MAALATTU BETONI, VAALEA / TIILEN SÄVY, Keim 9255
 5. KUULTOKÄSITELTY KAPEA PUUPANELI, VALTTI 5051 'Piika'
 6. SILEÄ MUOTTIPINTAINEN BETONI, KÄSITTELEMÄTÖN
 7. MAALATTU KIVIAINEINEN JS-LEVY, HARMAA, Keim 9541
 8. LAMINOITU JA KARKAISTU LASI, KIRKAS
 9. POLTTOMAALATTU ALUMIINI, HARMAA RAL 7030
 - (10. PARVEKELASITUS, KIRKAS JA KARKAISTU 6mm LASI)
- RÄYSTÄÄT: HARMAA RAL7030; RÄYSTÄSPELITYKSET TUMMAN HARMAA RR23
IKKUNAT JA ULKO-OVET: HARMAA RAL7030
IKKUNAPELLIT, SV-KOURUT JA SYÖKSYT: HOPEA RR40

KEM2 : 1518m2 (US=445mm)
PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN
KEM2 : 1214m2 (US=250mm - porrashuoneen 15m2 YLITTÄVÄ OSA)
LÄMMIN TILAVUUS : 5124m3
BRUTTOALA: 1518m2
ASUNTOJEN HUONEISTOALA YHT: 1028m2

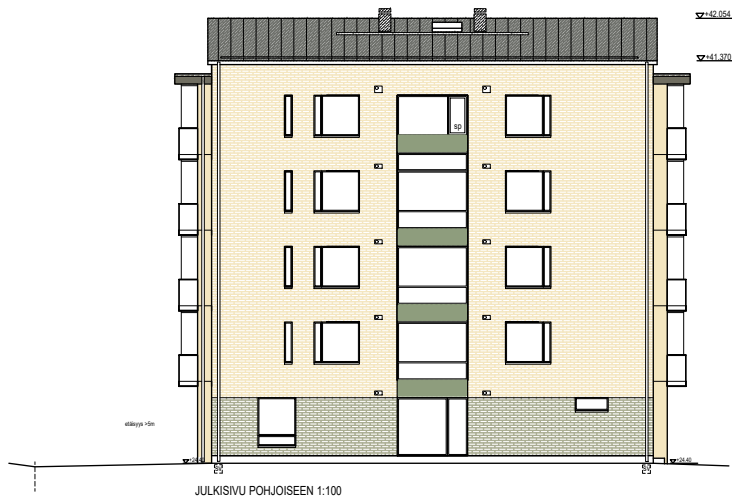
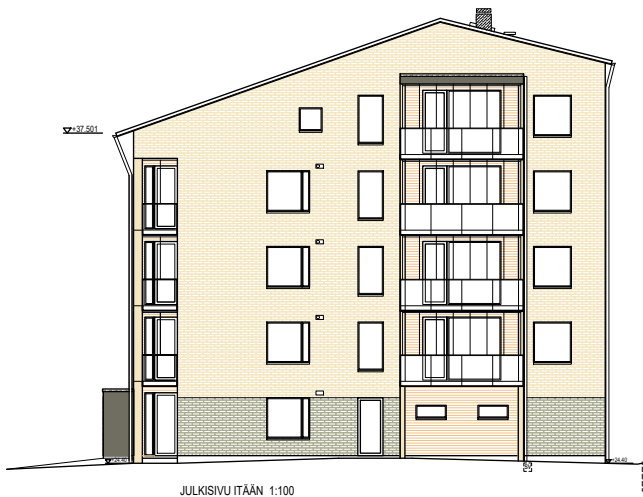
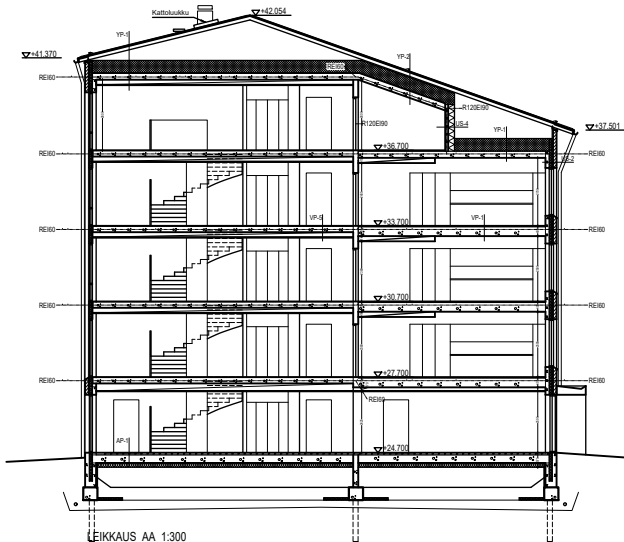
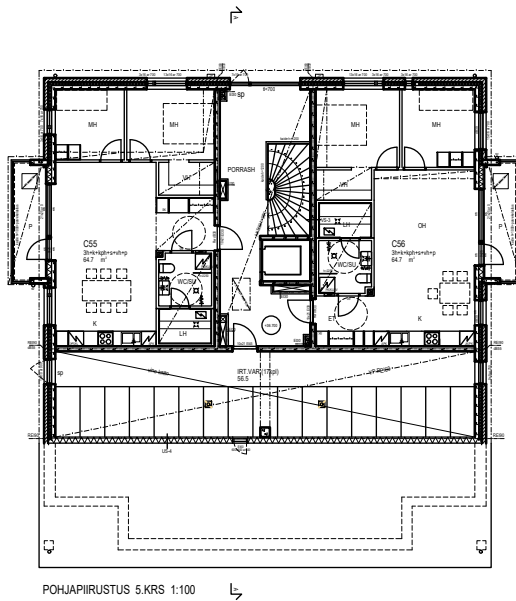
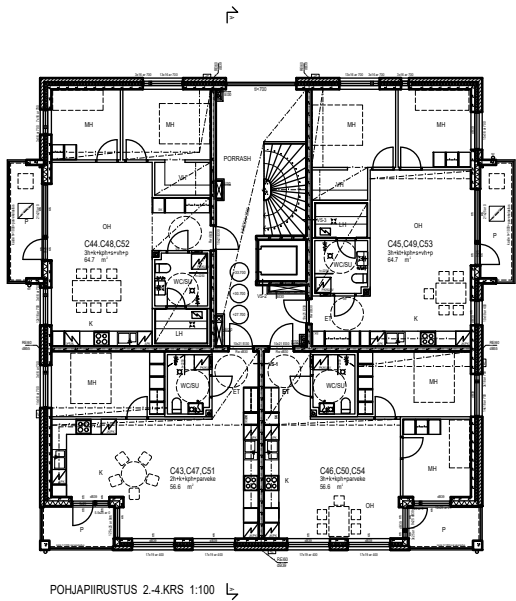
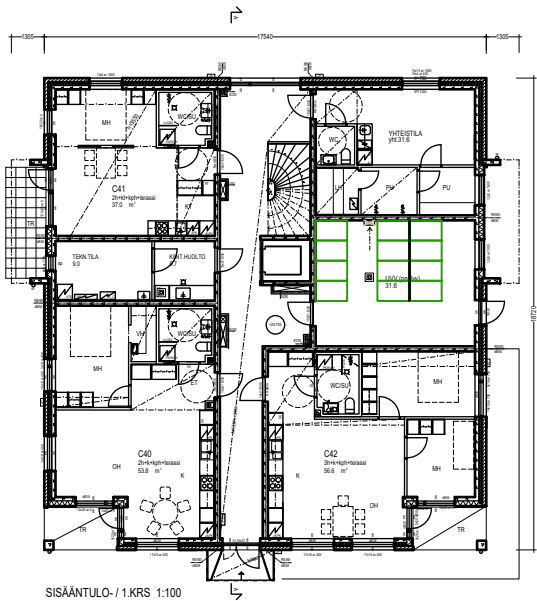
RAK - B



- JULKISIVUMATERIAALIT:
1. KONESAUMATTU PELTIKATE, TUMMAN HARMAA RR23
 2. KAREPINTAINEN POLTETTU TIILIMUURAUUS, TUOHI RETRO (Wienerberger) / NORDIC WHITE (Tileri)
 3. KARHEPINTAINEN POLTETTU TIILIMUURAUUS, HARMAA RETRO (Wienerberger) / NORDIC GREY (Tileri)
 4. MAALATTU BETONI, VAALEA / TIILEN SÄVY, Keim 9255
 5. KUULTOKÄSITELTY KAPEA PUUPANELI, VALTTI 5051 'Pihka'
 6. SILEÄ MUOTTIPINTAINEN BETONI, KÄSITTELEMÄTÖN
 7. MAALATTU KIVIAINEINEN JS-LEVY, HARMAA, Keim 9541
 8. LAMINOITU JA KÄRKÄISTY LASI, KIRKAS
 9. POLTTOMAALATTU ALUMIINI, HARMAA RAL 7030
 - (10. PARVEKELASITUS, KIRKAS JA KÄRKÄISTY 6mm LASI)
- RÄYSTÄÄT: HARMAA RAL7030; RÄYSTÄSPELITYKSET TUMMAN HARMAA RR23
IKKUNAT JA ULKO-OVET: HARMAA RAL7030
IKKUNAPELLIT, SV-KOURUT JA SYÖKSYT: HOPEA RR40

KEM2/BRM2 : 1521m2 (US=445mm)
PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN
KEM2 : 1187m2 (US=250mm - porrashuoneen 15m2 YLITTÄVÄ OSA)
LÄMMIN TILAVUUS : 4808m3
BRUTTOALA: 1521m2
ASUNTOJEN HUONEISTOALA YHT: 1005m2

RAK - C



- JULKISIVUMATERIAALIT:
1. KONESAUMATTU PELTIKATE, TUMMAN HARMAA RR23
 2. KAREPINTAINEN POLTETTU TIILIMUURAUS, TUOHI RETRO (Wienerberger) / NORDIC WHITE (Tileri)
 3. KARHEPINTAINEN POLTETTU TIILIMUURAUS, HARMAA RETRO (Wienerberger) / NORDIC GREY (Tileri)
 4. MAALATTU BETONI, VAALEA / TIILEN SÄVY, Keim 9255
 5. KUULTOKÄSITELTY KAPEA PUUPANELI, VALTTI 5051 'Pihka'
 6. SILEÄ MUOTTIPINTAINEN BETONI, KÄSITTELEMÄTÖN
 7. MAALATTU KIVIAINEINEN JS-LEVY, HARMAA, Keim 9541
 8. LAMINOITU JA KÄRKÄISTY LASI, KIRKAS
 9. POLTTOMAALATTU ALUMIINI, HARMAA RAL 7030
 - (10. PARVEKELASITUS, KIRKAS JA KÄRKÄISTY 6mm LASI)

RÄYSTÄÄT: HARMAA RAL7030; RÄYSTÄSPELITYKSET TUMMAN HARMAA RR23
IKKUNAT JA ULKO-OVET: HARMAA RAL7030
IKKUNAPELLIT, SV-KOURUT JA SYÖKSYT: HOPEA RR40



NÄKYMÄ LOUNAASTA



NÄKYMÄ VANHAN SAHATIENT SUUNNASTA



NÄKYMÄ SISÄPIHALLE