



Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Vaahtera c/o SSA Group Oy, kolmen viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä talousrakennuksen rakentaminen, Vanha Sahatie 18, Hiekkaharju, LP-092-2024-05421

VD/362/10.03.00.03/2025

RL/PL/LP-092-2024-05421

Lupatunnus	LP-092-2024-05421
Kiinteistötunnus	92-60-47-9
Kiinteistön osoite	Vanha Sahatie 18
Pinta-ala	0.3795 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK
Hankkeeseen ryhtyvä	As Oy Vantaan Vaahtera

Toimenpide Kolme viisikerroksista asuinkerrostaloa sekä talousrakennus.

Lisäselvitykset

Hakemus:
"Rakennetaan 3kpl 5-kerroksisia asuinkerrostaloja ja vss-/yhteistiloja sisältävä piharakennus suunnitelmien mukaisesti.
Hankkeella on ollut aiemmin rakennuslupa LP-092-2019-03868, joka on rauennut."

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut rauennutta aiempaa hakemusta lausunnossaan (KKNK, 28.6.2019, Puollettu)

Hankkeen kuvaus:
"Kohteessa rakennetaan uudisrakennuksena 3kpl osittain 5-kerroksisia kerrostaloja ja piharakennus asemakaavamuutoksen mukaisesti vanhoille okt- tontille sekä nykyisen Pursupuiston kohdalle. Puistoalue siirretään kaavamuutoksen yhteydessä rakennettavan tontin länsilaitaan Ailakkipolun jatkeeksi. Nykyinen puistomuuntamo puretaan ja uusi muuntamo sijoitetaan puistoalueelle.
Rakennuksen paloluokka on P1. Porrashuoneet ja asunnot ovat osastoitu (EI60) omiksi palo-osastoikseen. B-rakennuksen kulmaosat on palo-osastoitu vähäiseltä osin.

Kaavamuutoksen mukainen tontin rakennusoikeus on 3600k-m² (1200 k-m² /rakennus) ja kaavaan merkitty kerrosluku on V(3/4).
Piharakennuksen rakennusoikeus on 110k-m². Asuinrakennusten rakennusoikeuden mukainen kerrosala on yhteensä 3587k-m² ja asuinrakennusten bruttoala yhteensä on 4564m². Piharakennuksen bruttoala on 107m².

Taloyhtiön yhteinen S1-luokan väestönsuoja sijoittuu piharakennukseen, VSS toimii rauhanaikaisena kiinteistövarastona ja kuntoilutilana. Rakennukseen tulee kaukolämpö ja vesikiertoinen lattialämmitys. Pelastautuminen palotilanteessa tapahtuu palo-osastoidun porrashuoneen lisäksi parvekkeilta ja poistumistieikkunoista pelastuslaitoksen toimesta niille nostopaikoilta. Rakennuksen A ja C sivuparvekkeilla on erilliset pelastautumisluukut omatoimiseen pelastautumiseen.

Rakennukseen tulee 56kpl asuntoa. Asuntojakauma on: 6kpl 1H+K (26-32m²), 19kpl 2H+K (37-53m²) ja 27kpl 3H+K (56-64m²) ja 4kpl 4H+K (85m²). Asuntojen keskipinta- ala on 54.0m².



Rakennuksen tekniset tilat, kiinteistövarastot ja yhteistilat, porrashuone sijaitsevat rakennusten sisääntulokerroksessa, jonne on suora ja esteetön ulkoyhteys pihan puolelta. A-rakennuksessa oleva saunaosasto on yhteiskäyttöinen A- ja B-rakennuksen asukkaille. B-rakennuksessa on oma talokohtainen saunaosasto. Osassa asuntoja (4h/3h+k) on asuntokohtainen sauna.

Rakennuksen pääjulkisivumateriaaleina on poltettu ja paikalla muurattu ja täyteen saumattu karepintainen savitiili.

Julkisivujen pääsävy on luonnonvalkoinen (Tuohi) ja tehostesävyinä käytetään harmaanruskeaa (Harmaa Retro) tiilimuurausta. Parvekkeiden betonirakenteet ovat luonnonvalkoiseksi maalattua betonia. Sivuparvekkeiden takaseinät ovat kuultokäsiteltyä puupanelointia. Parvekekaiteissa käytetään kevyesti himmennettyä lasia. Parvekkeet lasitetaan. Vesikatto on konesaumattua peltiä. Huoneistokohtaisen Ilmastoinnin tulo- ja poistoventtiilit sijoitetaan julkisivuille IV-suunnitelmien mukaisesti. IV-ulkoelimen muto valitaan niin, ettei se aiheuta valumajälkiä julkisivumuuraukseen.

Pihasuunnitelmassa autopaikat (37kpl) sijoittuvat Vanhan Sahatien puolelle kahtena erillisenä alueena ja kaavamääräyksen mukaisesti asfaltoituna. Pysäköintialueelle tulee mahdollisesti 1 paikka yhteiskäyttöautolle. Mahdollisen yhteiskäyttöauton käyttöoikeus annetaan vain talon asukkaille ja sen tavoitteena on mahdollistaa asukkaille tarpeen mukainen auton käyttö vuokraamalla edullisesti lyhimmillään 1 tunniksi. Tällä tavoitellaan myös ekologisuutta, kun osa asukkaista voi jättää oman auton ostamatta.

Jätteiden käsittely ja lajittelu tapahtuu syväkeräyssäiliöjärjestelmällä (esim. Molok). Tontin sisäisten kulkualueiden pinnoitteena on puoliläpäisevä pihasuunnitelman hulekivi. Rajaavia pensasaitaistutuksia on tontin rajoilla, p-alueiden yhteydessä sekä rakennusten ympärillä. Tontin leikki- ja oleskelualue sijoittuu tontin hiljaiseen keskiosaan ja piharakennuksen yhteyteen. Yhteiseen oleskeluun tarkoitettu viherpiha on tontin länsikulmassa.

Tontin korkoasemat mukailevat rajoilla nykyistä maanpinnan tasoa pihasuunnitelman mukaisesti. Sadeveden viivytysrakenteet vettä läpäisemättömiltä pinnoilta sv-kaivoineen toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti."

Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	1200+1200+1200+t110	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	Akustikko	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Jussi Mika Paavali Rätty, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Jussi Mika Paavali Rätty, arkkitehti
	Paloturvallisuussuunnittelija	Valtteri Korventausta, LVI-insinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Tomi Juhani Martinmäki, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Heikki Jaakko Arvid Hurtig, LVI-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Tuukka Tapio Harsunen, rakennusinsinööri
	Akustikko	Liisa Annikki Kilpilehto, diplomi-insinööri
Kerrosala	4670 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3696 m ²	
Kokonaisala	4670 m ²	
Tilavuus	15133 m ³	



Poikkeamiset

Rakennushankkeen eri rakennukset ylittävät kaavan määrittelemän rakennusalueen peittoalueen keskimäärin 10%. Syynä poikkeamiseen on paloteknisen etäisyyden 8m toteutuminen itäpuolen naapurikiinteistön vanhaan saunarakennukseen. Tontille on merkitty kaavamääräyksen mukaisesti säilytettäviä mäntyjä joista lähes kaikki on jouduttu poistamaan edellisen rakennusluvan aikaisten maatöiden takia. Ainoa säilytettävä mänty sijoittuu tontin itärajalle. Kaikkia tontin rakennuksia on siirretty pois päin tontin itärajasta siten, että etäisyys itäpuolen naapurikiinteistön vanhaan saunarakennukseen saadaan paloteknisesti määräysten mukaiseksi (toteutuva rakennusten välinen etäisyys >8m). Pysäköinti on järjestetty niin, että itäpuolisen autopaikotusalueen asemakaavassa määritelty alue ylittyy sen ja rakennuksen C kohdalla 1,3m ja rakennuksen B-kohdalla 0.4m vähäiseltä osin. Suunnitelman mukaisella pysäköintipaikkojen järjestelyllä on saatu säilytettyä tontin länsikulmaa yhteiseksi viher- ja oleskelualueeksi. Rakennusten 1. eli maantasokerroksen tiilimuurauksessa käytetään harmaanruskeaa poltettua tiiltä. Kaavamääräyksen mukaan rakennusten tulee olla pääosin paikalla muurattua puna- ja vaaleaa savitiiltä.

Poikkeamiset ovat edelleen perusteltuja ja nyt kokonaisuuden kannalta vähäisiä aiempi rakennuslupa huomioiden, oikeudelliset edellytykset eivät ole muuttuneet, kaavoittaja on puoltanut poikkeamisia aiemmin vähäisinä eivätkä ne syrjäytä asemakaavan keskeisiä tavoitteita ja ne voidaan myöntää rakennuslupamenettelyssä.

Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti, 19.12.2024, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 4.12.2024, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 27.12.2024, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 12.12.2024, Ei huomautettavaa
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 20.12.2024, Ei huomautettavaa
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 22.1.2025, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomais on kuullut naapureita 19.12.2024.

Vastapäinen As Oy, 92-421-12-264, huomauttaa muuttuvasta maisemasta ja pihansa läpikulusta, mihin hakija on antanut vastineen ja lisännyt naapurin kanssa käymänsä keskustelun perusteella puuiden rajalle.
Todetaan: Aita sijoittuu hakijan tontin puolelle asemakaavan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen rajalla. Kaupunki ei ole lunastanut kyseistä aluetta huomautuksen tehneeltä kiinteistöltä.

Liitteet

Aitapiirustus	1 kpl
Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	3 kpl
Leikkauspiirustus	3 kpl
Muu pääpiirustus	2 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	3 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.



Merkittiin, että lupajaosto jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalauseuman:

"Lupajaosto kiinnittää huomiota esitettyyn kierreporrasratkaisuun ja sen toimivuuteen pelastustehtävissä. Lupajaosto edellyttää, että tulevissa asuinrakennushankkeissa on varmistettu, että pelastustoimen edellytykset täyttyvät ja käytössä on paarihissi etenkin, jos porrasratkaisu on kierreporras."

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § ja 175 § 733/2020 5 § RakentamisL 194 §

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 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.

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 asiantuntijoinen.

Säilytettävä puusto on merkittävä ja suojattava juuristoineen.

Lintujen pesimäaikana (1.4–31.7) lintujen pesät ovat rauhoitettuja eikä pesintää saa häiritä (Luonnonsuojelulaki 82 §). Pesimärauhan aikana saa kaataa puita vain, jos kyseessä ei ole pesäpuut tai kaadettavien puiden läheisyydessä ei ole lintujen pesiä. Jos ajatuksissa on kaataa puita rakennusalueella lintujen pesimärauhan aikana, rakennusvalvontaan tulee toimittaa lintuasiantuntijan (esim. ornitologin) selvitys.

Valvonnasta vastaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Luonnonsuojelulaki 122 §).



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

Asuinrakennusteen yhteyteen on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Panu Latvala

Päätätjä

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

18.2.2025

Päätöksen julkipanopäivä

19.2.2025

Päätöksen antopäivä

20.2.2025

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 24.3.2025

Päätös lainvoimainen

25.3.2025

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 25.3.2028 ja saatettava loppuun 25.3.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto