



**Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Ihastus c/o YIT Suomi Oy, 5-8
asuinkerrostalon rakentaminen sekä maalämpökaivokentän rakentaminen, Veromies,
LP-092-2021-07056**

91/10.03.00.03/2022

RL/IK/LP-092-2021-07056

Lupatunnus	LP-092-2021-07056
Kiinteistötunnus	92-52-121-25
Kiinteistön osoite	Perintötie 11 A,B,C
Pinta-ala	0.2325 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Vantaan Ihastus c/o YIT Suomi Oy PL 36, 00621 Helsinki

Toimenpide Viidestä kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen
Maalämpökaivokentän rakentaminen (8 kaivoa).

Lisäselvitykset Asunto Oy Vantaan Ihastus

Tontille rakennetaan yksi 5-8 -kerroksisen betonirakenteinen asuinkerrostalo ja energiakaivoja.

Rakennuksen maantasossa on 3 asuntoa, kerhotila, pesula, varastot sekä tekniset tilat. Rakennukseen on esteettömät sisäänkäynnit läpikuljettavan porrashuoneen molemmin puolin.

Julkisivumateriaalina on pääosin puhtaaksimuurattu tiili. Rakennuksen pihan puolen viisi kerrosta korkean osan julkisivu on uritettua betonia. Asemakaava sallii ripustettuja parvekkeita vain pieninä määrinä: Näitä on sijoitettu rakennuksen länsipuolen katujulkisivulle yhteen linjaan yhteensä 3 kpl.

Jätehuoltona pihalla olevat molok-syväkeräysastiat.

Rakennuksen lämmitysmuoto on maalämpö (93 %), lisä- ja varalämpönä varaajien sähkövastukset sekä sähkökattila (7 %).

Tontille porataan rakennuksen lämmönlähteeksi 8 kpl noin 400 m syviä energiakaivoja ja tarvittaessa 1 kpl varakaivoja erillisen poraussuunnitelman mukaan. Energiakaivojen etäisyydet naapurien tontinrajoista 7,5 m tai yli.

Ilmanvaihtoratkaisu on huoneistokohtainen.

Huoneistojakauma:

Huoneistotyyppi	Pinta-ala m2	Määrä
1H+KT	25,0 - 26,0	16 kpl
1H+KT+alkovi	27,5 - 34,5	20 kpl
2H+KT	38,5 - 42,0	12 kpl
2H+KT+S	42,5	4 kpl
2H+KT	44,5	7 kpl
2H+KT+S	52,5	7 kpl
3H+KT	54,0 - 55,0	8 kpl



3H+KT+S 60,5 - 61,0 7 kpl
Huoneistoja yhteensä: 81 kpl

Autopaikat yhteensä 65 ap
Sijoitetaan LPA tonteille 13 (45 ap), 14 (7 ap) ja 15 (13 ap).

Korttelin piha toteutetaan yhteispihana, jonne sijoittuu eriluonteisia oleskelu- ja leikkialueita.

Hulevesien hallinta hoidetaan keskitetysti kortteliin laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Korttelin yhteisvastuisista toiminnoista sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa, josta on laadittu luonnos rakennuslupahakemuksen liitteeksi.

Hanketta on käsitelty kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan kaupunkikuvahankkeita käsittelevässä ennakkoneuvottelussa 29.11.2021. Käsitellyssä on todettu, että hanke on kaupunkikuvallisesti riittävän korkeatasoinen eikä sen kaupunkikuvallinen asema ja ohjaus edellytä kaupunkikuvaneuvottelukunnan käsittelyä.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus 3770 m2
Kerrosala 3785 m2, rakennusoikeuden ylitys 15 m2

Kokonaisala 5001 m2

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Vaativa
LVI-suunnittelija Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa
Paloturvallisuussuunnittelija Vaativa
Rakennussuunnittelija Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija Vaativa
Kosteudenhallintakoordinaattori Tavanomainen
Akustiikkasuunnittelija Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Tarmo Ilmari Mäkipaja, arkkitehti
LVI-suunnittelija Henri Arto Alvari Isoaho, LVI-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija Petri Olavi Ihalainen, diplomi-insinööri
Paloturvallisuussuunnittelija Satu-Marjatta Stenfors, insinööri
Rakennussuunnittelija Tarmo Ilmari Mäkipaja, arkkitehti
RAK-rakennesuunnittelija Kielo Pälvi Hanneli Houni, rakennusinsinööri
Kosteudenhallintakoordinaattori Petri Sakari Mannonen, diplomi-insinööri
Akustiikkasuunnittelija Petteri Laine, diplomi-insinööri

Kerrosala 5001 m2
Rakennusoikeudellinen kerrosala 3785 m2
Kokonaisala 5001 m2
Tilavuus 16323 m3
Paloluokka P1
VSS-luokka S1

Autopaikat RAK1 – 104007156J
Autopaikat yhteensä 65

Poikkeamiset

POIKKEAMISET ASEMAKAAVASTA:

1) Tontin rakennusoikeus 3770 m2 ylitetään vähäisesti 15 m2.



2) Rakennuksen korkean osan porrashuoneessa poiketaan vähäisesti asemakaavasta porrashuoneiden luonnonvaloisuuden suhteen.

PERUSTELUT: Porraskäytävän 4 metriä ylittävän umpipään luonnonvaloton osa 0,5 metriä on laskettu mukaan rakennusoikeuteen. 0,5m ylitys katsotaan vähäiseksi.

3) Poiketaan asemakaavasta jätehuollon sijoittamisen suhteen.

PERUSTELUT: Jätehuolto sijoitetaan pihalle Molok syväkeräysjärjestelmällä. Ratkaisu on vastaava kuin viereisen VAV:n jo rakenteilla olevan Perintötie 9:n kohteen ratkaisu. Näin koko korttelin jätehuollon järjestelyt noudattavat samoja periaatteita.

4) Poiketaan asemakaavasta viherhuoneiden toteuttamisen suhteen.

Rakennuksessa on osittain laajoja parvekevyöhykkeitä, ei viherhuoneita.

PERUSTELUT: Rakennuksessa on panostettu parvekkeiden julkisivuihin ja niiden erottuvuuteen.

5) Poiketaan vähäisesti asemakaavan rakennusala-

PERUSTELUT: Rakennus poikkeaa asemakaavan rakennusala- noin 400mm talon itäpuolella pihalla, rakennusta on kierretty siten, että liittyminen osoitteessa Perintötie 9, tontilla 92-52-121-21 sijaitsevaan rakenteilla olevaan VAV:n taloon olisi luonteva.

POIKKEAMAT ASETUKSISTA:

6) Poiketaan 127/2018 Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta kohdasta, jossa määritellään, että asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu.

Rakennuksen pohjoispuolella, eri tontilla oleva rakennus varjostaa yhteensä neljää 2-5 krs. kolmion (3h+kt:54,5m²) makuuhuoneena toimivaa asuinhuonetta siten, että mainittu 45 asteen valokulmavaatimus ei toteudu.

PERUSTELUT: Varjostusta on kompensoitu vaatimustasoa suuremmilla ikkunoilla seuraavasti: Kolmioiden makuuhuoneet ovat kooltaan 10m² ja ikkunapinta n. 130% suurempi kuin vaatimusten mukainen 1/10 huonealasta.

Rakennuksen itäpuolella, eri tontilla oleva rakennus varjostaa yhteensä neljää 2-5 krs. kaksion (2h+kt:44,5m²) makuuhuoneena toimivaa asuinhuonetta siten, että mainittu 45 asteen valokulmavaatimus ei toteudu.

PERUSTELUT: Varjostusta on kompensoitu vaatimustasoa suuremmilla ikkunoilla seuraavasti: kaksioden makuuhuoneet ovat kooltaan 9,5 m² ja ikkunapinta n. 180% suurempi kuin vaatimusten mukainen 1/10 huonealasta.

7) Poiketaan 848/2017 paloturvallisuusasetuksen 14 §, jonka mukaan ullakot ja yläpohjan ontelot tulee jakaa enintään 400 m² osiin. Talon matalan osan (A- ja B-rappu) lämmittämättömän ullakko tilan koko on 420 m². Tämä ylittää 20m² sallitun koon.

PERUSTELU

Poikkeama on pieni.

Poikkeamiset ovat kokonaisuuden kannalta vähäisiä ja myönnettävissä rakennuslupamenettelyssä.

Lausunnot

Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 17.3.2022, Ehdollinen

Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 29.3.2022, Puollettu

Vantaan Energia, 29.3.2022, Puollettu

Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 12.4.2022, Ei huomautettavaa

Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 8.4.2022, Ei huomautettavaa

Liikennesuunnittelu/Kapu, 11.4.2022, Puollettu

Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 14.4.2022, Ehdollinen



Naapurien kuuleminen	Viranomainen on kuullut naapureita 21.3.2022, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.	
Liitteet	Asemapiirros	2 kpl
	Hulevesisuunnitelma	1 kpl
	Julkisivupiirustus	4 kpl
	Leikkauspiirustus	2 kpl
	Pohjapiirustus	9 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 Porausraportti Eritysmenettely Loppukatselmus	
Vaaditut erityissuunnitelmat	Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat Piha- ja istutussuunnitelma	
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.	
	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.	
	Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.	
	Eritysmenettely: 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 easetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §).

Poraustyön valmistuttua porausraportti GK25 koordinaatistossa on toimitettava Lupapisteeseen suunnitelmat ja liitteet -välilehdelle. Lähetä raportin liittämisestä tieto mio@vantaa.fi - sähköpostiosoitteeseen.

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

19.4.2022

Käsittelijä

Vastaava lupa-arkkitehti Ifa Leena Maria Kytösaho
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä

20.4.2022

Päätöksen antopäivä

21.4.2022

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 23.5.2022

Päätös lainvoimainen

24.5.2022

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 24.5.2025 ja saatettava loppuun 24.5.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali