



Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentie c/o Varte Oy ja Kiinteistö Oy Pähkinärinteentien liikekeskus c/o Varte Oy, kahdeksankerroksisen asuin-liikerakennuksen rakentaminen, Hämeenkylä, LP-092-2021-07073

91/10.03.00.03/2022

RL/TT/LP-092-2021-07073

Lupatunnus	LP-092-2021-07073
Kiinteistötunnus	92-12-153-6-M0507
Kiinteistön osoite	Lammaslammentie 8
Pinta-ala	0.6441 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK = Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvät	As Oy Vantaan Pähkinärinteentie c/o Varte Oy Malmin Kauppatie 8 A, 00700 Helsinki Kiinteistö Oy Pähkinärinteentien liikekeskus c/o Varte Oy Malmin Kauppatie 8 A, 00700 Helsinki
Toimenpide	Rakennetaan kahdeksankerroksinen asuin-liikerakennus.
Lisäselvitykset	Asuinkerrostalo, jossa kaksi asuintornia ja välissä matala liiketila-osa. Asuintorneissa kahdeksan maanpäällistä kerrosta ja kellari sekä ullakko, jossa iv-konehuoneet. Liike tila-osa yksikerroksinen. Tontilta kaadetaan kolmetoista puuta. Kaupunkikuvaneuvottelukunnassa hanketta on puollettu ehdollisena. Suunnitelmaa on kehitetty annettujen ehtojen mukaisesti. Suunnitteilla olevassa asuinkerrostalossa on 98 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 47,4 m². Huoneistojako: 1h+kt 28,0 m² 7 kpl 1h+kt+alk 33,5 m² 14 kpl 1h+kt 36,0 m² 7 kpl 2h+kt 42,0 m² 14 kpl 2h+kt 43,5 m² 7 kpl 2h+kt 50,5 m² 7 kpl 3h+kt 53,0 m² 7 kpl 3h+kt 59,0 m² 14 kpl 3h+kt 59,5 m² 7 kpl 3h+kt 62,0 m² 7 kpl 3h+kt 62,5 m² 7 kpl Lisäksi liiketilaa 700 kem². Liiketilaan on suunniteltu päivittäistavarakauppa. Asuntojen jätekeräys järjestetään korttelin yhteisin syväkeräimin. Korttelipiha on yhteinen, piha-alueita ei aidata. Liiketilän jätehuoneessa jäteastiat kaikille jakelle, sekä pahvipaalain. Tila varustetaan lattiakaivolla ja vesipisteellä ja alipaineistetaan hajuhaittojen ehkäisemiseksi.



Rakennus on paloluokkaa P1. Kohteesta on tehty erillinen palotekninen suunnitelma. Tontilla on yksi S1 luokan väestönsuoja. VSS sijaitsee rakennuksen F kellarikerroksessa ja se toimii normaalitilanteessa irtaimistovarastona. Rakennuksen korkeus maantasokerroksen lattiasta ylimmän kerroksen (ullakko) lattiaan lamellissa E: 24 metriä, lamellissa F: 27 metriä. Korkeus maantasosta räystäälle lamellissa E: 28,6 metriä, lamellissa F: n. 32 metriä.

Käynti IV-konehuoneisiin porrashuoneesta. Käynti vesikatolle porrashuoneesta/iv-konehuoneesta, josta ylimmälle vesikatolle talotikkailla. Rakennuksessa on keskitetty ilmanvaihto ja vesikiertoinen patterilämmitys. Rakennus liitetään kaukolämpöverkkoon.

Kokoontumistilojen henkilömäärä asetuksen 1007/2017, 21 § mukaan 2 hlö/m²:
kerhohuone 62 hlö.

Korttelin pohjoisosassa (vanha tontti 5) on tehty pilaantuneen maaperän kunnostus v. 2013. Kunnostetusta maaperästä on laadittu haitta-ainetutkimus v. 2020. Pilaantuneita maa-aineksia ei ole tontilla 10.

Rakennusoikeuden käyttö: Rakennuspaikalla (E) VIII rakennusoikeutta 2640 kem². Suunnitelmassa käytetty 2724 kem². Rakennuspaikalla (F) VIII rakennusoikeutta 2700 kem². Suunnitelmassa käytetty 2619 kem². Rakennusoikeus ylittyy koko tontilla yhteensä 14 m², joka on n. 0,22% tontin sallitusta kerrosalasta.

Asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa: 986,5m². MRL 115§ sallimaa lisäkerrosalaa 550,5 m². Lisäksi ullakot 480 m² ja kellari 812 m². Kokonaiskerrosala 7580 kem². Kokonaisala 8725 m².

Pysäköinti: Korttelin pysäköinti keskitetään korttelin pohjoisosaan LPA-tontille rakennettavaan pysäköintihalliin. Väliaikaisen pysäköinnin järjestämiselle haetaan viranomaisen vaatima lupa. Pysäköintihalliin osoitetaan tonttia 10 varten asunnoille 68 autopaikkaa ja vieraspysäköintiin koko korttelille yhteisesti 12 ap. Piha-alueelle osoitetaan koko korttelia varten 4 ap lyhytaikaista pysäköintiä varten sisäänkäyntien läheisyyteen. Autopaikkalaskelma on esitetty asemapiirroksessa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelysopimus: Kortteliin laaditaan yhteisjärjestelysopimus, koskien mm. pysäköintiä, jätehuoltoa ja piha-alueen käyttöä ja huoltoa.

Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	5340 + kl 700	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Tavanomainen
	Akustiikka	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Jari Eerik Lonka, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Niina-Mari Hannele Ruohola, arkkitehti



Pohjarakenteiden suunnittelija

Inari Katriina Kurki-Suonio, diplomi-insinööri

LVI-suunnittelija

Eero Veli Tapani Lehtikainen, insinööri

RAK-rakennesuunnittelija

Niilo Henrik Riikonen, rakennusinsinööri

Kosteudenhallintakoordinaattori

Antti Juhani Nykänen, rakennusinsinööri

Akustiikka

Tuukka Tapio Lyly, diplomi-insinööri

Kerrosala	7581 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	6044 m ²
Kokonaisala	8726 m ²
Tilavuus	29118 m ³
Paloluokka	P1
VSS-luokka	S1

Autopaikat EF: asuinkerrostalo – 1039992661
Autopaikat yhteensä 68

Poikkeamiset Poikkeamat asemakaavasta:

1) Haetaan vähäisenä poikkeamisena rakennusoikeuden ylitys koko tontilla yhteensä 13 m²
Ylitys on 0,22% sallitusta rakennusoikeudesta

2) Haetaan vähäisenä poikkeamisena rakennusalueen rajan ylitystä:
Rakennuksen osa E ylittää asemakaavaan merkityn rajan n. 3m toriaukion kohdalla. Länsijulkisivulla rakennusalueen ylitys liiketilan kohdalla n. 0,5m Tämä mahdollistaa kaupunkikuvallisesti kapeamman ja siromman rakennusrungon asuintornissa ja rakennusten paremman limittymisen suhteessa tonttiin 9. Tonttia 9 vasten olevat rakennusosat vetäytyvät kauemmaksi suunnitteilla olevasta rakennuksesta. Näin pyritään välttämään asuntojen julkisivujen palo-osastointia ja parantamaan asunnoista avautuvia näkymiä.

Lausunnot

KKNK, 12.11.2021, Ei puollettu
KKNK, 17.12.2021, Ehdollinen
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 28.2.2022, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 2.3.2022, Ehdollinen
Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 15.2.2022, Ehdollinen
Vantaan Energia, 18.2.2022, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 1.3.2022, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 17.2.2022, Ei huomautettavaa
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 15.2.2022, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 12.4.2022, Lausunto
Ympäristökeskus, 14.4.2022, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita 07.04.2022, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	6 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl



Muu pääpiirustus	12 kpl
Pohjapiirustus	7 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto esittää, että liikennejärjestelyiden sujuvuuteen kiinnitetään huomiota kaupunkirakenteen tiivistyessä Pähkinärinteessä.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja
	Vesi- ja viemäryönjohtaja
	Ilmanvaihtotyönjohtaja
	Vaaditut katselmukset
	Aloituskokous
	Sijaintikatselmus
	Pohjakatselmus
	Rakennekatselmus
	Paikan merkitseminen
	Vesi- ja viemärikatselmus
	Ilmanvaihtokatselmus
	Eryitysmenettely
	Muu katselmus
	Loppukatselmus
	Vaaditut erityissuunnitelmat
	Ilmanvaihtosuunnitelmat
	Rakennesuunnitelmat
	Vesi- ja viemärisuunnitelmat
	Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovi- taan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööriin 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.

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 §).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava melumittaus päivittäistavarakaupan ja sen läpuolella olevien asuntojen välillä.

Mallikatselmukset: Julkisivujen pinnat ja rakennusosat on hyväksyttävä mallein ja suunnitelmin rakennusvalvonnassa hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä (mallikatselmus). Hyväksynyt edellytetään julkisivupintojen, esimerkiksi tiilipintojen ja niiden saumauksen, elementtisaumojen, rappauspintojen, parvekeseinän, maantasokerroksen ovien, ikkunoiden, tehostevärien ja ilmanvaihtoelementtien osalta.

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

3.5.2022

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkisanopäivä

4.5.2022

Päätöksen antopäivä

5.5.2022

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 6.6.2022

Päätös lainvoimainen

7.6.2022

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 7.6.2025 ja saatettava loppuun 7.6.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali