



Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Bronksi c/o Rakennusliike Lapti Oy, 6-7 kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Myyrmäki, LP-092-2021-05962

91/10.03.00.03/2022

RL/TT/LP-092-2021-05962

Lupatunnus LP-092-2021-05962

Kiinteistötunnus 92-15-809-4
Kiinteistön osoite Kilterinkuja 2c
Pinta-ala 0.1714 ha
Kaavatilanne Asemakaava

Kaavan käyttötarkoitus AK = Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hankkeeseen ryhtyvä As. Oy Vantaan Bronksi c/o Rakennusliike Lapti Oy Äyritie 8, 01510 Vantaa

Toimenpide Rakennetaan kuusi-seitsemäkerroksinen asuinkerrostalo.
Samalla haetaan oikeutta perustellusta syystä aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.

Lisäselvitykset Rakennetaan kellarillinen asuinkerrostalo sekä vesikatolle ilmanvaihtokonehuone.
Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja 63 asuinhuoneistoa. Asuntojen hallintamuoto on omistus.

Samalla haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta pohja- ja perustustöiden, sekä ulkopuolisten vesi- ja viemäritöiden osalta.
Perusteena saada rakennuksen betonielementtirunkotyöt ajoittumaan suotuisampaan kesä-syysaikaan, jolloin rakennuksen vaippa saadaan kosteudenhallintaa ajatellen umpeen suotuisampaan vuodenaikaan.
Kohteeseen suunnitellut työnjohtoresurssit ovat vapautuneet ja vapautumassa edellisistä hankkeista ja pääsisivät jatkamaan Asunto Oy Vantaan Bronsin kohteessa eikä tällöin olisi tarvetta miettiä erityisjärjestelyitä esim. henkilöstön lomauttamisia.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut ehdoin hanketta jatkosuunnittelua varten.
Hanketta on kehitetty eteenpäin kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon mukaisesti.

Huoneistojakautuma
o 1h+kt 14kpl 22%
o 2h+kt 30kpl 48%
o >3h+k 19kpl 30%

Korttelin tonteille on laadittu yhteinen pihasuunnitelma. Kortteliin 15809 tehdään tonttien 1, 2, 3, 4 ja 5 välinen yhteisjärjestelysopimus. Tontin oleskelu- ja leikkialueet sijaitsevat maanvaraisella pihalla ja ne ovat korttelin muiden kiinteistöjen kanssa yhteiskäytössä erillisen yhteiskäyttösopimuksen mukaisesti. Väestönsuoja sijaitsee rakennuksen kellarikerroksessa.

Rakennuksen ulkoseinien ja huoneistojen väliset kantavat seinät tehdään teräsbetonista elementtirakenteisina, väli- ja yläpohjat ontelolaattoina. Tasakatto.
Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattuja tiiliseiniä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua uritettua betonia. Parvekkaiteet ovat pääosin kirkasta- ja vaakaraidoitettua lasia, sekä osittain tiililaatta pintaisia umpikaiteita.

Paloluokka P1. Palotekninen korkeus < 28m. Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB. Rakennukselle on laadittu ääneneristys selvitys.

Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus asuntokerrosalaa 3400 kem2.

Toteutettava kerrosala yhteensä 4589 kem2, josta

- o pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala 3724 kem2, ylitys 324 kem2 (9,5%)
- o asemakaavan sallima lisäkerrosala 595 kem2
- o MRL 155 § sallima lisäkerrosala 270 kem2

Rakennuksen kokonaisala 5090 brm2



- o 1. – 7- krs 4589 brm2
- o kellari 385 brm2
- o ullakko (iv-koneh) 116 brm2

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus ak-korttelialueella on 1ap/130kem², tai vähintään 1ap/3 asuntoa, 63as/3=21ap. Le-paikkoja tulee olla vähintään 1/50ap. Huolto-/kotipalvelupysäköintipaikkoja, 1ap/5000kem².

$1/130 \times 3724 \text{ kem}^2 = 28,6 = 29$ autopaikkaa, josta 15% vähennys, koska autopaikat nimeämättömiä, on autopaikkatarve, 25ap + vieraspysäköinti $1\text{ap}/1500\text{kem}^2 = (2,5\text{ap})$ 3ap, yhteensä 28ap. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 29ap, joista le-paikkoja on 1kpl.

Tontin 4 29 autopaikkaa sijoittuu sopimuksen mukaisesti, korttelin 15802 LPA-tontin 1, yhteiseen pysäköintitaloon.

Huolto-/kotipalvelupysäköintipaikka 1ap sijoittuu yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tontille 3.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus vähintään asunnoille 2pp/asunto = 126 kpl, joista 80% tulee olla säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan ulkoiluvälinevarastoissa sääsuojattuna 116pp + pihasuunnitelman mukaiset 10pp.

Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	3400	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
	Pohjarakenteidensuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Hannu Tapani Jaakkola, arkkitehti
	Paloturvallisuussuunnittelija	Sami Juhani Matias Hämäläinen, rakennusmestari
	Rakennussuunnittelija	Arto Aleks Liewendahl, rakennusarkkitehti
	LVI-suunnittelija	Kirsi Marika Karhu, insinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Kimmo Olavi Huuhtola, diplomi-insinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Harri Antero Mäki, rakennusinsinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Timo Olavi Tolppa, insinööri
Kerrosala	4589 m2	
Rakennusoikeudellinenkerrosala	3724 m2	
Kokonaisala	5090 m2	
Tilavuus	16530 m3	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	RAK1: asuinkerrostalo – 103999747J	
	Autopaikat yhteensä	30
Poikkeamiset	Poikkeamiset asemakaavasta: 1) Kerrosala • rakennusoikeus 3400 kem2 • suunnitelmien mukainen asuinkerrosala 3724 kem2 • asuinrakennusoikeuden ylitys 324 kem2 9,5% 2) Rakennusalanraja • ylitys koilliseen, pihalle päin 1.20 m • ylitys kaakkoon, rakennusalan pääty 0.13 m • alitus luoteeseen, rakennusalan pääty 0.30 m	

Perustelut:

Asemakaavamääräyksenä on, että rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta. Suunnitteluratkaisussa rakennuksen massoitelu noudattaa tätä ajatusta. Vähäisellä rakennusoikeuden ylityksellä, sekä rakennusalan ylityksellä ja alituksella saavutetaan alueen kaupunkirakenteeseen



kaavanmukainen sopiva kokonaisratkaisu, sekä toimivat ja viihtyisät, että monipuoliset asuntopohjat. Päätysten rakennusalan vähäisellä ylityksellä ja alituksella on myös varmistettu rakennuksen > 8m:n etäisyys naapurirakennuksista.

3) Julkisivu

- Parvekkeiden etureunojen umpiosissa ja pielissä käytetään jälkisaumattavia tiililaattapintaisia elementtejä silloin, kun normaalimuuraus on rakennusteknisesti ongelmallista.

Lausunnot

KKNK, 14.9.2021, Palautettu
KKNK, 29.10.2021, Puollettu
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 22.3.2022, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 4.3.2022, Lausunto
Liikennesuunnittelu/Kapu, 18.2.2022, Lausunto
Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 17.2.2022, Ehdollinen
Vantaan Energia, 18.2.2022, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 2.3.2022, Puollettu
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 17.2.2022, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita 21.04.2022, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Muu pääpiirustus	8 kpl
Pohjapiirustus	10 kpl
Valtakirja	2 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa sekä rakennustöiden aloittamislupa vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta 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
Erityismenettely
Muu katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto

Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

Samalla haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta / saattaa työt loppuun ennen luvan lainvoimaisuutta.



Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta, on vakuus toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.

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 palveluuyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.

Eritysismenettely: 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 §).

Eritysismenettely: 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 melumittaukset ulkoiluvälinevaraston / liiketilan ja niiden yläpuolella olevien asuntojen välillä.

Ulkoiluvälinevarasto / liiketilaan tehtävä vesi-,viemäri- ja ilmanvaihtovaraukset mahdollista liiketilakäyttöä varten.

Mallikatselmukset: Julkisivujen pinnat ja rakennusosat on hyväksyttävä mallein ja suunnitelmin rakennusvalvonnassa hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä (mallikatselmus). Hyväksynnät edellytetään julkisivupintojen, esimerkiksi tiilipintojen, parvekekaide-elementtien 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.

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.

Vakuus

13 980€

24.5.2022

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkisanopäivä

25.5.2022

Päätöksen antopäivä

27.5.2022

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 27.6.2022

Päätös lainvoimainen

28.6.2022

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 28.6.2025 ja saatettava loppuun 28.6.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali