



Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2, seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Myyrmäki, LP-092-2021-00656

91/10.03.00.03/2022

RL/TT/LP-092-2021-00656

Lupatunnus	LP-092-2021-00656
Kiinteistötunnus	92-15-809-3
Kiinteistön osoite	Kilterinkuja 2b
Pinta-ala	0.1328 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK = Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2 Kilterinkuja 2 b, 01600 Vantaa

Toimenpide
Seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Samalla haetaan oikeutta perustellusta syystä aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.

Lisäselvitykset
Rakennetaan seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo sekä vesikatolle ilmanvaihtokonehuone. Rakennuksessa on yksi porrashuone ja 44 asuinhuoneistoa, sekä yksi liiketila. Asuntojen hallintamuoto on vuokra.

Samalla haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta pohja- ja perustustöiden, sekä ulkopuolisten vesi- ja viemäritöiden osalta. Perusteena saada kohteen perustustyöryhmälle katkeamaton jatkumo saman korttelin toisen hankkeen perustustöiden valmistumisen jälkeen. Kohteen ulkopuoliset viemärityöt liittyvät osittain korttelissa jo käynnissä olevan kohteen töihin, perusteena hyöty töiden yhteensovittamisessa.

Hanke on saanut kaupunkikuvaneuvottelukunnan puoltavan lausunnon. Hanketta on jatkokehitetty kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon mukaisesti.

Kortteliin 15809 tehdään tonttien 1, 2, 3, 4 ja 5 välinen yhteisjärjestelysopimus.

Huoneistojakautuma			
o	1h+kt	13kpl	29,5%
o	2h+kt	17kpl	38,5%
o	>3h+k	14kpl	32,0%

Rakennuksen ulkoseinien ja huoneistojen väliset kantavat seinät tehdään teräsbetonista elementtirakenteisina, väli- ja yläpohjat ontelolaattoina. Rakennuksessa on tasakatto. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattuja tiiliseiniä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua uritettua betonia. Parvekekaiteet ovat pääosin kirkasta- ja vaakaraidoitettua lasia, sekä osittain tiililaattapintaisia umpikaiteita.

Paloluokka P1. Palotekninen korkeus < 28m. Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB. Rakennukselle on laadittu ääneneristys selvitys. Korttelin tonteille on laadittu yhteinen pihasuunnitelma. Tontin oleskelu- ja leikkialueet sijaitsevat maanvaraisella pihalla ja ne ovat korttelin muiden kiinteistöjen kanssa yhteiskäytössä erillisen yhteiskäyttösopimuksen mukaisesti. Väestönsuoja sijaitsee rakennuksen maantasokerroksessa.

Kaavassa sallittu rakennusoikeus



asuntokerrosalaa 2130 kem2 ja liikehuoneistokerrosala 100 kem2.

Toteutettava kerrosala yhteensä 3018 kem2, josta

- o pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala 2356 kem2, ylitys 126 kem2 (5,6%)
- o asemakaavan sallima lisäkerrosala 426 kem2
- o MRL 155 § sallima lisäkerrosala 236 kem2

Rakennuksen kokonaisala 3118 brm2

- o 1. – 7- krs 3018 brm2
- ullakko (iv-koneh) 100 brm2

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus ak-korttelialueella on 1ap/130kem² tai vähintään 1ap/3 asuntoa, 44as/3=15ap. Le-paikkoja tulee olla vähintään 1/50ap.

Huolto-/kotipalvelupysäköintipaikkoja, 1ap/5000kem2.

Autopaikkavähennys, joka sallittu asemakaavassa: $1/130 \times 2269 \text{ kem}^2 = 17,4 = 18$ autopaikkaa, josta 15% vähennys, koska autopaikat nimeämättömiä, on autopaikkatarve, 15ap + vieraspysäköinti $1ap/1500\text{kem}^2 = (1,5ap) 2ap$, liiketiloille $1ap/100\text{kem}^2 = (0,9ap) 1ap$ yhteensä 18ap.

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 18ap, joista le-paikkoja on 1kpl. Tontin 3 18 autopaikkaa sijoittuu sopimuksen mukaisesti, korttelin 15802 LPA-tontin 1, yhteiseen pysäköintitaloon. Huolto-/kotipalvelupysäköintipaikka 1ap sijaitsee tontilla.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus vähintään asunnoille 2pp/asunto = 88 kpl, liiketiloille $1pp/50\text{kem}^2 = (1,7pp) = 2$ joista 80% tulee olla säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan ulkoiluvälinevarastoissa sääsuojattuna 80pp + pihasuunnitelman mukaiset 10pp.

Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	2130+kl100	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Hannu Tapani Jaakkola, arkkitehti
	LVI-suunnittelija	Mika Juhani Ylikauppila, LVI-insinööri
	Paloturvallisuussuunnittelija	Sami Juhani Matias Hämäläinen, rakennusmestari
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Timo Olavi Tolppa, insinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Kimmo Olavi Huuhtola, diplomi-insinööri
	ARK-rakennussuunnittelija	Matti Juhani Rajamaa, arkkitehti
Kerrosala	3018 m2	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2356 m2	
Kokonaisala	3118 m2	
Tilavuus	10100 m3	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	RAK1: asuinkerrostalo – 1040117624	
	Autopaikat yhteensä	19
Poikkeamiset	Poikkeamat asemakaavasta:	

1) Kerrosala:



- | | | |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|
| • rakennusoikeus | 2130 kem2 | |
| • suunn. mukainen asuinkerrosala | 2269 kem2 | |
| • asuinrak.oikeuden ylitys | 139 kem2 | 6,5% |
| • liiketila rakennusoikeus | 100 kem2 | vähintään 80 kem2 |
| • suunn.mukainen liiketilakerrosala | 87 kem2 | |
| • kokonaisrakennusoikeuden ylitys | 126 kem2 | 5,6% |

2) Rakennusalan ylitys ja alitus:

- | | |
|--|----------|
| • ylitys itään, pihalle päin | 65-95 cm |
| • ylitys länteen, kadulle päin n. 14m matkalta | 17 cm |
| • alitus eteläpäädyssä | 25 cm |

Perustelut kerrosalan ja rakennusalan vähäisille ylityksille:

- Kaavamääräyksenä on, että rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta. Suunnitteluratkaisussa rakennuksen massoittelu noudattaa tätä ajatusta. Vähäisellä rakennusoikeuden ja rakennusalan ylityksellä saavutetaan alueen kaupunkirakenteeseen kaavanmukainen sopiva kokonaisratkaisu, sekä toimivat ja viihtyisät, sekä monipuoliset asuntopohjat.
- Eteläpäädyn rakennusalan vähäisellä alituksella on varmistettu rakennuksen > 8m:n etäisyys tontin 4 rakennuksesta.

3) Julkisivu:

- Parvekkeiden etureunojen umpiosissa 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, 24.5.2022, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 20.5.2022, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 10.5.2022, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 17.5.2022, Lausunto
Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 5.5.2022, Ehdollinen
Vantaan Energia, 6.5.2022, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 17.5.2022, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 29.6.2022, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita 21.06.2022, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Muu pääpiirustus	7 kpl
Pohjapiirustus	9 kpl
Valtakirja	3 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. Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta, on vakuus toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet. 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 melumittaukset liiketilan ja niiden lämpöpuolella 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, parvekekaide-elementtien ja niiden saumauksen, elementtisaumojen, rappauspintojen, parvekeseinän, maantasokerroksen ovien, ikkunoiden, tehostevarien ja ilmanvaihtolaimien osalta. Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen.



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 8780€

Käsittelijä 16.8.2022
Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä 17.8.2022
Päätöksen antopäivä 18.8.2022
Oikaisuvaatimus jätettävä viimeistään 19.9.2022

Päätös lainvoimainen 20.9.2022
Päätöksen voimassaolo Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 20.9.2025 ja saatettava loppuun 20.9.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali