



Rakennuslupahakemus: Pajala Etelä-Suomi Oy, kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen sekä maalämpöenergiakentän rakentaminen (12 kaivoa), Ajolenkki 36, Keimola, LP-092-2023-01002

VD/87/10.03.00.03/2023

RL/PI/LP-092-2023-01002

Lupatunnus	LP-092-2023-01002
Kiinteistötunnus	92-406-8-0
Kiinteistön osoite	Ajolenkki 36
Tilan nimi	VAUHTI
Pinta-ala	21.4532 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Pajala Etelä-Suomi Oy Äyritie 18, 01510 Vantaa

Toimenpide Kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, sekä maalämpöenergiakentän rakentaminen (12 kaivoa).

Lisäselvitykset Rakennetaan asemakaavan periaatteiden mukainen käärmetalorivin viimeinen asuinkerrostalo. Tontille rakennetaan maalämpöjärjestelmä, yhteensä 12 maalämpökaivoa.

Rakennus on kuusikerroksinen, kaksipuolainen sivukäytävätila, jonka tienpuoleinen julkisivu jäsennellään muurimaisena seinänä selkein ikkuna-aukotuksin.

Sisäänkäynnit on korostettu yli kolmikerroksisina lasiaukkoina, jotka näyttäytyvät selkeinä elementteinä tielle.

Rakennus on jaksotettu epäsymmetrisesti eri levyisiin rakennusosiin, joissa on jokaisessa eri värinen tiilimuuraus ja erilainen aukotus Kadun puolen nurkat on muurattu kaarevasti pehmentäen, jolloin julkisivu jatkuu yhtenäisenä nurkkien ohi.

Parvekkeet avautuvat sisäpihalle, rytmitys jatkaa vaihtelevaa linnoitusmaista teemaa.

Molempiin porraskäytäviin on esteetön sisäänkäynti talon pohjois- ja eteläpäädyin luiskan kautta. Sisäpihan puolelta myös esteetön sisäänkäynti.

Kadun sisäänkäyntipäätyyn on sijoitettu yhteistila, johon on järjestetty suora porras kadulle.

Ilmanvaihtokonehuoneet on sijoitettu rungon poikkisuuntaisesti, jolloin ne muodostavat rakennuksen räystäälle tornimaiset elementit.

ASUNTOJAKAUMA: asuntojen keskipinta-ala 43 m²

1h+kt= 31kpl, kpa 28,5 m²

2h+kt = 29kpl, kpa 39,5 m²

3h+kt+s = 15kpl, kpa 66,0 m²

4h+kt+s=5kpl, kpa 79,0 m²

YHT80kpl

Pysäköinti on sijoitettu maantasoisena, hieman maastosta nostettuna. Pysäköintialue toteutetaan talon koillisjulkisivua kiertäen luoteispäätyyn asti.

Maantasoerot pysäköintialueen reuna-alueella toteutetaan värillisenä betonimuurina, joka piilottaa autot alemmaa kadulta katsottuna, sekä mahdollistaa esteettömän kulun sisäänkäynneille.

Muurin muoto toistaa talon vaihtelevaa kattorytmiä, hieman tiheämmällä teemalla, jolla saadaan porrastettua luontevasti tasojen kaltevuuden tarpeet.



Pysäköintialue sijoittuu osin rakennukselle varatun ohjeellisen rakennusalan sijaintiin, jossa asuinrakennuksen kokonaismuoto ei täytä sille varattua tilaa kokonaan Rakennuksen pääte, ”käärmeen hännän pää” saadaan kaarrettua kadulta katsottuna vielä itsensä taakse, jolloin pääte kääntyy ”kerälle” rajaamaan pihaa myös länsireunaltaan.

Pysäköintialueen pohjoispäädyssä LE-pysäköintipaikat, josta saadaan järjestettyä helppokulkuinen yhteys sisäänkäynnille ja suoraan pihalle.

AUTOPAIKKALASKELMA Kerrostaloasunnot: 1ap / asunto >80. Määräävän normin mukainen autopaikkavaade 80 ap. Nimeämättömillä autopaikoilla saadaan vähentää 15%, josta saadaan vaatimus 68 autopaikkaa, jonka lisäksi 3 vieraspaikkaa ja 1 huoltoautopaikka. Yhteensä 72 autopaikkaa.

Toteutetaan: vähennyksillä yhteensä 68 ap, joista 2 ap on esteettömiä. Sen lisäksi vieraspaikkoja 3 ap (1 ap / 1500 kem2), sekä huoltoautopaikkoja 1 ap (1 ap / 5000kem2)

Autopaikkoja tulee yhteensä 72 ap.

PYÖRÄPAIKKALASKELMA:

Vaatus: asuinrakennusten pyöräpaikkamitoitus toteutetaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitushjeen 2018 mukaisesti: 2 pp / as = 160 pp.

Kaavassa säältä suojattua, helposti käytettävää tilaa polkupyöräpysäköinnille täytyy olla vähintään 1 pp / 25 kem2 eli 157 pp.

Suunnitelmassa pyöräpaikoista on säältä suojattua ulkovaälinevarastoa yhteensä 177 m2.

Niistä lämmintä tilaa 50 m2, kylmää ulkovaälinevarastoa 93 m2 ja katoksen pohjapinta-alaa 23 m2.

Toteutetaan: pyöräpaikkoja yhteensä 177 pp, josta ulkovaälinevarastossa 80 pp, katoksissa 26 pp, lämpimässä tilassa 34 pp, pihapaikkoja 37pp.

Hankkeen vaatavuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	4000 kem2	
Suunnittelun vaatavuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
	Akustiikkasuunnittelija	Tavanomainen
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	Maisemasuunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Sauli Matti Rikhard Kosonen, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Anu Maria Elisabeth Säilynoja, arkkitehti
	Paloturvallisuussuunnittelija	Jere Samuli Sulkama, insinööri
	Akustiikkasuunnittelija	Kirsi-Maarit Hiekka, insinööri
	LVI-suunnittelija	Joakim Markus Järvinen, LVI-insinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Tomi Juhani Martinmäki, diplomi-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Markku Tapani Savolainen, insinööri
	Maisemasuunnittelija	Minna Katariina Pulkkinen, Maisemasuunnittelija, hortonomi
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Harry Mumm, rakennusinsinööri
Kerrosala	5364 m2	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3976 m2	
Kokonaisala	5520 m2	
Tilavuus	15715 m3	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	A: Kerrostalo – 104081161T	
	Autopaikat yhteensä	72



Poikkeamiset

Vähäiset poikkeamiset:

1.IV-konehuoneet kuudennen kerroksen päällä osittaisena kattokerroksena.

Perustelu:

Keskitetty IV-järjestelmä järkevin toteuttaa kattokerroksessa ja toteutettu rakennuksen aiheena.

2.Jätepiste toteutetaan syväkeräysastioin rakennuksen sisälle tehtävän jätehuoneen sijaan.

Perustelu:

Jätepisteen käyttöergonomia toimii tällä ratkaisulla parhaiten.

Jätehuolto häiritsee vähemmän asukkaita, jäteauto toimii selkeästi tontin puolella. Hoito- ja huoltorasite on taloyhtiölle pienempi.

Rakennusvalvonta toteaa: poikkeamisia voidaan pitää vähäisenä. MRL 175§.

Lausunnot

KKNK, 21.4.2023, Lausunto

Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 15.5.2023, Ei huomautettavaa

Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 26.5.2023, Lausunto

Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 23.5.2023, Ei huomautettavaa

Liikennesuunnittelu/Kapu, 25.5.2023, Lausunto

Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 12.5.2023, Ehdollinen

Vantaan Energia, 15.5.2023, Puollettu

Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 26.5.2023, Lausunto

Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 24.5.2023, Puollettu

YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 23.5.2023, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita 24.5.2023, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu pääpiirustus	3 kpl
Pohjapiirustus	8 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



Erityinen palotarkastus
Erityismenettely
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Lupaehto Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.

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

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

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

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 §).

Maalämpöenergiakentän poraustyön valmistuttua porausraportti on liitettävä liitetyyppinä "Porausraportti" Lupapisteen suunnitelmat ja liitteet -välilehdelle.

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.

Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen asiantuntijan hyväksymänä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä (MRL 150 c §). Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys ulkopuolisen asiantuntijan pätevyydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Lasirakenteiden parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (MRL 150 b §).

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.

Käsittelijä Lupakäsittelijä Petri Isokoski
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä 27.6.2023
Päätöksen julkipanopäivä 28.6.2023
Päätöksen antopäivä 29.6.2023



Oikaisuvaatimus jätettävä

Päätös lainvoimainen

Päätöksen voimassaolo

viimeistään 31.7.2023

1.8.2023

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 1.8.2026 ja saatettava loppuun 1.8.2028 mennessä.
Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali