

# Asunto Osakeyhtiö Nurmijärven Tilkanpolku 2 rakennuslupa kahden kerrostalon, autokatoksen ja lämpökaivojen rakentamiseksi

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 26.01.2021 § 3  
72/10.03.00.01/2021

## Rakennuslupa 2021-28

### Rakennuspaikka

543-3-63-1

Pinta-ala 6496.0 m<sup>2</sup>

Tilkanpolku 2

01800 KLAUKKALA

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Asemakaava

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

4700.0 k-m<sup>2</sup>

Kaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta asuntokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja kuten varasto-, harrastus-, kerho- ja saunatiloja.

Porrashuoneista lasketaan sallittuun rakennusoikeuteen 15 m<sup>2</sup>/kerros ja ulkoseinistä ei lasketa rakennusoikeuteen 250 mm ylittävää osuutta ja väestönsuojaa/-teknistä tilaa ei tarvitse laskea rakennusoikeuteen. Kaikki vähennykset rakennusoikeuteen laskettavasta kerrosalasta tekevät yhteensä 1080 m<sup>2</sup>.

### Kerrosalat:

Rakennettu

0.0 k-m<sup>2</sup>

Vertailu (US250 mm)

0.0 k-m<sup>2</sup>

Vireillä

5780.0 k-m<sup>2</sup>

### Hakija

Asunto Osakeyhtiö Nurmijärven Tilkanpolku 2

c/o Avain Rakennuttaja Oy

Lautatarhankatu 8 B

00580 Helsinki

### Toimenpide

Haetaan rakennuslupaa kahden kerrostalon, autokatoksen ja 10 kpl + 1 kpl lämpökaivojen rakentamiseksi Klaukkalan asemakaavan alueelle kortteliin 3063, tontille 1, hanke on kerrosalaltaan 5780 m<sup>2</sup>.

### Uusi rakennus

Luvan rakennus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

1

2876.0

2876.0

9514.0

2

2904.0

2904.0

9611.0

### Suunnittelutehtävien vaativuusluokka

Vaativa

## **Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

### **Lausunnot**

Ympäristönsuojelu	03.12.2020
Kunnallistekniikan suunnittelu	16.12.2020
Mittaustoimi	09.12.2020
Pelastustoimi	08.12.2020

### **Hakemuksen liitteet**

Sähköisesti vireille saapunut lupahakemus  
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta  
Valtakirja  
Kaupparekisteriote  
Asemakaavaote  
Pääpiirustukset  
Selvitys naapurien kuulemisesta  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Sähkölaitoksen lausunto  
Liittämiskohtailmoitus  
Energiaselvitys  
Julkisivujen visualisointi- / väriyysuunnitelma  
VSS-piirustukset  
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma  
Naapurin huomautus 6 kpl  
Hakijan vastine huomautuksiin  
Selvitys maalämpökaivon rakentamisesta

### **Naapureiden kuuleminen**

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta MRL 133 § mukaisesti naapureille. Huomautuksia tuli yhteensä kuusi kappaletta. Huomautuksista viisi kappaletta on sisällöltään yhden mukaisia, joissa huomauttajat esittävät:

Toinen katuliittymä tulee siirtää pois Tilkanpolulta (Tilkanpolku 13 kohdalta), koska rakentamistapaohjeen mukaan Tilkanpolku on ainoastaan pientaloasutusta palveleva pihakatu. Lisäksi sitä ei ole suunniteltu isoja liikennemääriä varten eikä katu ole turvallinen alueen lapsien ja muiden kulkijoiden näkökulmasta, mikäli sen kautta ohjataan myös kerrostalojen autoliikennettä. Kulku Tilkanpolku 2 kerrostaloihin tulee toteuttaa ainoastaan Tilkanpolun alun katuliittymästä niin kuin asemakaavaankin on merkitty tai se siirretään kokonaan Tilkantien puolelle. Alueen asukkaina/ rakentajina voimme olettaa, että myös Tilkanpolku 2 rakennuslupaa käsiteltäessä noudatetaan kunnan itsensä laatimaa sitovaa rakentamistapaohjetta sekä asemakaavaan merkittyjä katuliittymiä.

### **Vastineessaan hakija toteaa seuraavaa:**

Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohjeen mukaisen pelastustien toteuttaminen kyseisen tontin rajat, topografia ja paikoitus- sekä rakennusalueiden sijoitus huomioon ottaen edellyttää ajoyhteyttä tontin läpi. Rakennuslupahakemuksen asemapiirroksessa ensisijainen katuliittymä on sijoitettu Tilkanpolun pohjoispäähän. Asemakaava kieltää ajoneuvoliittymän sijoittamisen Tilkantielle. Näin ollen nosto-lavayksikön tontilta poistumisen edellyttämä toinen liittymä on sijoitettu etelämmäksi Tilkanpolulle, mille asemakaava ei aseta estettä. Tätä kautta tapahtuvan häiritsevän ajoneuvoliikenteen estämiseksi kyseinen liittymä varustetaan ajoestepuomilla. Edellä esitettyyn viitaten hakija pitää rakennuslupaansa esitettyä huomautusta aiheettomana.

Sisällöltään erilaisessa huomautuksessa huomauttajat esittävät kysymyksiä seuraavasti:

Miten kunta varmistaa jalankulun turvallisuuden Tilkanpolulla, jossa liikennemäärä on normaalia pihakatua selkeästi suurempi?

Miten kunta varmistaa, että jalankulku on turvallista ja risteävä liikenne on mahdollista Tilkanpolulla, kun tiedetään alueen pysäköinnin haasteet ja pysäköinninvalvonnan puute?

#### **Pääpiirustusten laatija**

Arkkitehdit LSV Oy

Markus Seppänen, Arkkitehti

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n perusteella vähäisenä poikkeamana - rakennusalan ylitys.

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

#### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Pohjatutkimus

Rakennesuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Vesi-, viemäri- ja hulevesisuunnitelma

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Käyttönottokatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

#### **Muut ehdot:**

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa sekä laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Sähkötarkastuspöytäkirja esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle ennen käyttöönottoa.

Toimitettava lämpökaivojen porausjätteen käsittelysuunnitelmaa ennen porauksien aloitusta. Suunnitelmassa esitettävä, miten porauslietteen käsittely ja porauksessa syntyvien jätevesien käsittely ja johtaminen aiotaan toteuttaa.

Lämpökaivon porausraportti tulee toimittaa loppukatselmuksessa rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennus on varustettava tarkoituksenmukaisilla alkusammutusvälineillä. Kaikki irtaimistovarastot tulee varustaa vähintään 6 kg:n (teholuokka 43A233BC) käsisammuttimella. Rakennuksen savunpoisto on suunniteltava ja toteutettava Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisesti, sekä noudattaen SFS 7000 sarjan vaatimuksia. Irtaimistovarastojen savunpoisto tulee toteuttaa niin, että savunpoistoon käytettävät luukut yms. on helposti avattavissa palokunnan toimesta.

Tontin sisäänajoteiden alkupäähän tai paikoitusalueille on näkyvälle paikalle sijoitettava opastaulu, jossa osoitetaan pelastustien, nostopaikkojen sekä rakennusten ja niissä olevien sisäänkäyntien sijainnit. Opastaulu on toteutettava pelastusviranomaisen ohjeen ([www.ku-pelastus.fi](http://www.ku-pelastus.fi)) mukaisesti.

Porrashuoneiden kerrosnumerointi ja porraskohtainen turvallisuusopaste tulee toteuttaa pelastusviranomaisen ohjeiden mukaisesti.

Sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet on suunniteltava ja toteutettava Sisäasiainministeriön asetuksen palovaroittimien sijoittamisesta ja kunnossapidosta 239/2009 mukaisesti. Sähköverkkoon kytkettävistä palovaroittimista tulee esittää suunnitelma ennen asennustöiden aloittamista, jossa huoneistoittain esitetään varoittimien sijainti. Sähköverkkoon kytkettävät palovaroittimet: Sisäasiainministeriön asetus palovaroittimien sijoittamisesta ja kunnossapidosta (239/2009): 3§: ”Huoneistoalan lisäksi palovaroittimien määrässä ja sijoittamisessa tulee ottaa huomioon suojattavan tilan muoto ja erityistä syttymisvaaraa aiheuttavat toiminnot.”

Pelastustiesuunnitelma tulee esitellä ja hyväksyttävä pelastusviranomaisilla ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista. Pelastustie tulee toteuttaa Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ohjeen mukaisesti ([www.ku-pelastus.fi](http://www.ku-pelastus.fi)). Pelastustielle tulee pyytää koeajo Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen tilannekeskuksesta ([tilannekeskus@vantaa.fi](mailto:tilannekeskus@vantaa.fi)) viimeistään 14vrk ennen erityistä palotarkastusta. Koeajopyyntöön tulee liittää hyväksytyt pelastustiesuunnitelma.

Mikäli työmaalla käytetään nestekaasua tai vaarallisia kemikaaleja, on asiasta tehtävä ilmoitus vähintään kuukausi ennen tilapäisen, vähäisen toiminnan aloittamista (685/2015, §34). Ilmoitus on toimitettava paloinsinööri Marko Suomiselle ([marko.suominen@vantaa.fi](mailto:marko.suominen@vantaa.fi)).

## **Esittelijä**

Rakennustarkastaja

## **Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä rakennusluvan edellä esitettyjen ehtojen mukaisesti.

Naapurien huomautuksissa esitetty toinen ajoliittymä Tilkanpolku 13 kohdalta suljetaan ajonestopuomilla, näin ollen liittymä jää pelastustie ja kävelyliikenne käyttöön, eikä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille. As Oy Nurmijärven Tilkanpolku 2 rakennushankkeen on todettava täyttävän MRL 135 §:ssä säädettyt rakennusluvan myöntämisen edellytykset sekä muutkin rakentamiseen liittyvät määräykset. Oikeusharkintaisena lupana luvasta päättävän tulee myöntää rakennusluvan hakijalle rakennuslupa kyseiselle hankkeelle.

Rakennusluvassa ei ratkaista alueen katuverkon kuormituksen muutoksia, rakennusluvassa ei myöskään ratkaista alueen pysäköintiin liittyviä ongelmia. Tältä osin rakennuslupapäätös huomautuksineen lähetetään tiedoksi kunnan liikenneinsinöörille.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen 3.2.2021.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

**Valmistelija**

va. rakennustarkastaja Mikael Kangasniemi, mikael.kangasniemi@nurmijarvi.fi

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.