



**Rakennuslupahakemus: SSA Rakennus Oy / Perustettavan Kiinteistö Oy lukuun,  
liikerakennuksen rakentaminen, Topaasikuja 8, Kivistö, LP-092-2022-01389**

VD/87/10.03.00.03/2023

RL/PI/LP-092-2022-01389

Lupatunnus	LP-092-2022-01389
Kiinteistötunnus	92-409-3-136-M0503
Kiinteistön osoite	Topaasikuja 8
Tilan nimi	KLEMETS
Pinta-ala	65.0557 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	C Keskustatoimintojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	SSA Rakennus Oy / Perustettavan Kiinteistö Oy lukuun Äyritie 8 A, 01500 Vantaa

Toimenpide	Liikerakennuksen rakentaminen. Samalla haetaan rakennustöiden aloittamislupa vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.
Lisäselvitykset	<p>Poikkeamispäätöksellä myönnetty lupa hakea rakennuslupaa liikerakennukselle, jonka ase makaavatontti on rakennuskiellossa. Lupatunnus LP-092-2022-03270, lainvoimaisuuspäätös 27.10.2022:</p> <p>C = Keskustatoimintojen korttelialue, Sallittu kerrosluku tontti 7-&gt;III (3) ja tontti 6 -&gt; XI (11) Rakennusoikeus tontilla 7 kaavassa 50 000 k-m2, josta rakenteilla 12710 k-m2 -&gt; rakennusoikeutta jäljellä 37 290 k-m2 Rakennusoikeus tontilla 6 kaavassa 11 500 k-m2, -&gt; poikkeamispäätöksessä 13000 k-m2</p> <p>Luvitusvaiheet: Rakennustoimenpide jakautuu kahteen vaiheeseen niin että rakennusluvat haetaan vaiheittain. Tämä lupahakemus koskee 1.vaihetta. Lisäksi haetaan eteläpuolen paikoitusalueelle ja väliaikaisille teille erilliset luvat.</p> <p>Vaihe 1: Liikekeskus, kolme kerroksinen. 1.vaiheessa rakennetaan 3-kerroksinen liikerakennus ja kellari sekä kellarin alapuolelle sprinklervesiallas. Kellarissa on paikoitustiloja, huoltotiloja, jätetiloja, varastotiloja ja teknisiä tiloja. Kolmannen kerroksen katolla on yleisiin tiloihin aukeava ilmastointikonehuone. Konehuone on liikekeskuksen 3.kerroksen päällä teknisenä parvitiilana. IV-konehuoneen korkeus ei poikkea liikuntahallin räystäskorkeudesta.</p> <p>Rakennuksen käyttötarkoitus, rakenne, kerrosluku, korkeus (palo-turvallisuus), kellarit: Kolme kerroksinen liikerakennus, betonirakenteinen pilari-palkki-laatta -järjestelmällä, julkisivujen korkeus 17,5-23 metriä, kaksi kellarialueen alapuolella (1. kellarialueen rakennusalan kokoinen ja 2.kellarialueen sprinklerin vesiallas ja sprinklerin tekninen tila). Katolla iv-konehuone. Julkisivut ovat graafista betonia, muurattua tiiltä ja metallia. Rakennuksen paloluokka PO, palotekniikka perustuu toiminnalliseen palomitoitukseen ja varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla sekä hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoinjärjestelmällä.</p> <p>Vaihe 2: Asuinrakennus, 11-kerroksinen. Rakennuksessa on pihakansi kolmannen kerroksen tasolla, joka palvelee 2. vaiheessa rakennettavaa asuinrakennusta (kerrokset 3-11). Rakennuksen rakenteissa on otettu</p>



huomioon muuntojoustavuus, joka mahdollistaa huoneistohotelli- ja hoivatilojen (3-6 kerroksissa) muuttamisen asunnoiksi.

Alue sijaitsee lentomelualueella.

Rakennusoikeuden käyttö:

Rakennusoikeutta on poikkeamispäätöksellä 13000 m2, josta käytetään 12320 m2

Väestönsuojan sijainti:

Kellarissa on kolme S1-väestönsuojaa, joista on erilliset VSS piirustukset.

Pysäköintitarkaisut:

Autopaikat liikekeskukselle yhteensä 100 AP parkkihallissa ja ulkoparkkialueella.

Autopaikkojen sijoitukset tarkentuu liikekiinteistön yhteisjärjestelysopimuksessa (päivittäistavarat 54 autopaikkaa, erikoistavaraliikkeet 13 autopaikkaa, liiketilat 10 autopaikkaa, liikuntapalvelut 11 autopaikkaa ja palveluliiketilat 12 autopaikkaa).

Hankkeen vaativuus	Poikkeuksellisen vaativa
Rakennusoikeus	Poikkeamispäätöksellä yhteensä 13000 k-m2, josta käytetään 12320m2
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Poikkeuksellisen vaativa RAK-rakennesuunnittelija Poikkeuksellisen vaativa LVI-suunnittelija Vaativa Pohjarakenteiden suunnittelija Poikkeuksellisen vaativa Rakennussuunnittelija Vaativa Akustiikkasuunnittelija Poikkeuksellisen vaativa Kosteudenhallintakoordinaattori Vaativa Piha- ja pintavesisuunnittelu Vaativa Palotekninensuunnittelija Poikkeuksellisen vaativa Paloteknistensuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja Poikkeuksellisen vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Mikko Kalervo Siltanen, arkkitehti RAK-rakennesuunnittelija Pauli Tapani Oksman, diplomi- insinööri LVI-suunnittelija Ossi Mikael Myllymäki, diplomi- insinööri Pohjarakenteiden suunnittelija Seppo Sakari Rämö, diplomi- insinööri Rakennussuunnittelija Virpi Liisa Luosto, arkkitehti akustiikkasuunnittelija Jussi Pentti Mikael Rauhala, diplomi- insinööri Kosteudenhallintakoordinaattori Magnus Jan Birger Stagnäs, diplomi-insinööri Piha- ja pintavesisuunnittelu Petri Kalervo Eurasto, maisema- arkkitehti Palotekninensuunnittelija Marko Heikki Juhani Hämäläinen, diplomi-insinööri Paloteknistensuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja Päivi Marjatta Myllylä, diplomi- insinööri
Kerrosala	20102 m2
Rakennusoikeudellinen kerrosala	12320 m2
Kokonaisala	27902 m2
Tilavuus	154250 m3
Paloluokka	PO
Autopaikat	RAK1: Liikerakennus – 1040691788 Autopaikat yhteensä 100
Poikkeamiset	Vähäiset poikkeamiset 175§

Poiketaan paloasetuksesta, palomuurin rakentamatta jättäminen tonttien rajoille perusteluna toiminnallisuus, koska tilat palvelevat kaikkien tonttien rakennuksia ja tiloja. Palomuurin rakentamatta jättämisestä tehdään rasitesopimus. Perustelut: tilat palvelee toisiaan tontin rajalla.



IV-konehuoneita on liikekeskuksen 3.kerroksen päällä (sallittu kerrosluku asemakaavassa kolme) teknisenä parvitalana samassa tasossa kuin liikuntatilan yläosa sulautuen samaan rakennusmassaan eikä sen korkeus poikkea liikuntahallin korkeudesta.

## Lausunnot

KKNK, 1.4.2022, Puollettu  
KKNK, 15.11.2022, Ehdollinen  
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 3.2.2023, Ei huomautettavaa  
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 2.3.2023, Ei huomautettavaa  
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 24.2.2023, Lausunto  
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 15.2.2023, Ei huomautettavaa  
Liikennesuunnittelu/Kapu, 21.2.2023, Puollettu  
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 15.2.2023, Ehdollinen  
Vantaan Energia, 16.3.2023, Puollettu  
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 7.3.2023, Puollettu  
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 17.2.2023, Ei huomautettavaa

## Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita 2.2.2023, kiinteistöltä 92-23-196-12-V501 ja 92- 409-3-136-M505 on tullut huomautus.

Naapuritontin (92-23-196-12-V501) on huomauttanut lupahakemuksen johdosta seuraavaa: 1 Rasitesopimuksen (17.5.2021) kohdan 2.3 mukaiset pelastus-, huolto- ja kevyen liikenteen yhteydet ovat rakentamisen ja käytön ajan keskeytyksittä käytössä. Yhteydet tulee olla riittävän leveät ja turvalliset.

2 Rakentaminen tulee tehdä siten, että käytetään asianmukaisia tuenta- ja muita toimenpiteitä, joilla varmistetaan, että kiinteistön 92-23-196-12-V501 rakentamisen yhteydessä toteutettu kiinteistöjen välinen alue ei sorru tai muuten vahingoitu. Mahdolliset rakentamisesta aiheutuneet vauriot tulee korjata luvan hakijan kustannuksella viivytyksittä.

3 Rakentaminen tulee tehdä siten, että rasitesopimuksen kohdassa 2.3 kirjattu maanalainen ajoyhteys toteutuu.

4 Edellytetään, että kuulemiskirjeessä mainituissa tulevilla luvissa (vaiheittaisuus ja erillisluvut) kuullaan Kiinteistö Oy Vantaan Vantaankoskentie 69:ää.

Vastine naapurin kuulemiseen:

(huomautuksen antaja ESR eQ Liikekiinteistöt, määräalakiinteistö: 92-23-196-12-V501) SSA Rakennus Oy on aloittanut keskustelut ja säännölliset yhteensovituspalaverit naapurissa rakenteilla olevan hankkeen kanssa.

Yhteensovituspalavereissa tullaan esittämään ratkaisut ja neuvottelemaan yhteisesti hyväksyttävät toimenpiteet huomautuksen antajan esittämiin aiheisiin. Alla on esitetty lyhyesti kohtien 1- 4 asioihin vastineet.

Rasitesopimuksen (17.5.2021) kohdan 2.3 mukaiset yhteydet pidetään rakentamisen ja käytön ajan keskeytyksittä käytössä ja mahdollisista yksittäisistä katkoista neuvotellaan erikseen naapurikiinteistön kanssa. Edellä mainittua asiaa koordinoidaan yhteensovituspalavereissa ja asiasta myös tiedotetaan naapuria sekä alueella liikkuvia.

Rakentaminen kiinteistön rajalla toteutetaan riittävin tuentatoimenpitein ja mahdolliset vauriot pintarakenteisiin korjataan siltä osin, kun ne on aiheutunut rakentamisesta johtuen.

Rakentaminen toteutetaan niin, että maanalainen ajoyhteys yhdistyy tontin rajalla naapurin osuuteen maanalaisesta ajoyhteydestä.

Tulevilla luvilla tullaan kuulemaan naapurit

Naapuritontin (omistaa puolet määräalasta 92-409-3-136-M505) on huomauttanut lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

Toteamme, että SSA Rakennus Oy ei ole sopinut meidän kanssamme ko. määräalan 92- 409-3-136-M505 alueiden vuokraamisesta tai muusta järjestelystä siten, että vireillä olevalle hankkeelle voidaan rakentaa tieyhteys.



Katsomme, että rakennuslupahakemusta ei tule hyväksyä ennen kuin määräalan 92-409- 3-136-M505 alueiden käytöstä on sovittu lausuman antajan ja määräalan toisen omistajan kanssa siten, että ko. rakennuspaikalle on annettu oikeus rakentaa tieyhteys kunnallisesta katuverkosta.

Lisäksi toteamme, että väliaikaisen tieyhteyden sijoittaminen tulee toteuttaa ja sitä koskevat sopimukset solmia siten, että väliaikainen tieyhteys ei vaaranna Kivistön asemakortteleiden vireillä olevaa asemakaavamuutosprosessia tai tulevan asemakaavan mahdollistamien hankkeiden toteuttamista. Asialla on lausuman antajalle suuri merkitys, koska olemme hankkineet maa-alueita ko. alueelta oman kauppaverkostomme tarpeet silmällä pitäen ja tarkoituksemme on edelleen parantaa ja kasvattaa kaupan palveluverkkoamme Kivistön alueelle. Muilta osin meillä ei ole rakennuslupahakemuksesta huomautettavaa.

Vastine naapurin kuulemiseen:

määräalakiinteistö 92-409-3-136-M505 SSA Rakennus Oy on käynyt syksyn 2023 aikana keskusteluja HOK Elannon kanssa.

Näissä keskusteluissa on esitetty myös ajatellut suunnitteluperiaatteet ja samassa yhteydessä on aloitettu neuvottelut huomautuksessa esitetyn määräalan osien vuokraamisesta.

Neuvotteluihin liittyen on toimitettu lausuman antajalle 26.9.2023 vuokrasopimusluonnos. Neuvottelut ovat edelleen kesken ja neuvotteluissa on luvan hakijan lisäksi osapuolina Kesko Oyj ja HOK Elanto. Osapuolilla on tarkoitus saada neuvottelut päätökseen mahdollisimman nopeasti. Tontin sisäisten ajoyhteyksien osalta kyseessä on väliaikainen ratkaisu, joka kehittyy kaavoituksen ja rakentamisen jatkuessa korttelissa.

Rakennusvalvonta toteaa:

Huomautukset liittyvät korttelialueen yhteisiin järjestelyihin ja rasiitteisiin, jotka ratkaistaan osapuolten välisillä sopimuksilla ja rasiitteilla.

Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Julkisivupiirustus	5 kpl
	Leikkauspiirustus	4 kpl
	Pohjapiirustus	16 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  
Erityisalojen työnjohtaja

**Vaaditut katselmukset** Aloituskokous  
Sijaintikatselmus  
Pohjakatselmus  
Rakennekatselmus  
Paikan merkitseminen  
Vesi- ja viemärikatselmus  
Ilmanvaihtokatselmus

Erityinen palotarkastus  
Erityismenettely



## Loppukatselmus

### Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
Pohjarakennesuunnitelmat

### Lupaehto

Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta [lupavalvonta@vantaa.fi](mailto:lupavalvonta@vantaa.fi).

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

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

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat yhteisjärjestelysopimukset ja rasitteet.

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

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

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 § ).

Erityismenettelyn toimenpiteenä hankkeesta on tehtävä MRL 150 c § mukainen ulkopuolinen tarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmien osalta. Lausunnon ensimmäinen osio koskien perustuksia ja stabiliteettia on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille viimeistään ensimmäisten perustussuunnitelmien yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys lausunnonantajan pätevyydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Erityismenettelyn toimenpiteenä hankkeesta on tehtävä MRL 150c § mukainen ulkopuolinen tarkastus palo- ja pelastussuunnitelmien osalta.

Hankkeelle nimettävä palo- ja pelastusalan erityistyönjohtaja.

Liiketilojen yksityiskohtainen käyttötarkoitus on esitettävä hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen niiden käyttöönottoa ja kokoontumistiloissa (liiketilat) samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä on esitettävä. kokoontumistilaan on näkyvälle paikalle kiinnitettävä rakennusluvan mukainen suurinta sallittua henkilömäärää osoittava taulu, sekä irtotuolien sijoituskaavio.

Mallikatselmukset: Julkisivujen pinnat ja rakennusosat kohteessa on hyväksyttävä mallein ja suunnitelmin rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä



(muu katselmuks). Pääsisäänkäynteihin liittyvien valotaideteosten osalta (asemakaavamääräys) järjestettävä myös mallikatselmuks.

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

Vakuus 145620€

Käsittelijä Lupakäsittelijä Petri Isokoski  
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä 28.3.2023

Päätöksen julkisanopäivä 29.3.2023

Päätöksen antopäivä 30.3.2023

Oikaisuvaatimus jätettävä viimeistään 2.5.2023

Päätös lainvoimainen 3.5.2023

Päätöksen voimassaolo Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.5.2026 ja saatettava loppuun 3.5.2028 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali