Lupatunnus	LP-092-2026-02625
Kiinteistötunnus	92-22-18-1
Kiinteistön osoite	Keimolankaarre 2
Pinta-ala	1.0050 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	KTY Toimitilarakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Työtehoseura Ry

Toimenpide

Kolmikerroksinen koulutus-/ opetusrakennus ja varastorakennus, sekä energiakaivot 23 kappaletta.
Lisäksi haetaan aloittamisoikeutta vakuutta vastaan puiden kaadon, maanrakennustöiden ja perustusten osalta.

Lisäselvitykset

Työtehoseuran koulutuskeskus sijoittuu kahdelle tontille, jossa oppilaitosrakennus ja huolto-/varastorakennus sijoittuu tontille 92-22-18-1 ja linja-autosuojarakennus tontille 92-22-16-2.

Linja-autosuojarakennus ja paikoitusalue käsitellään rakentamisluvalla LP-092-2026-02811, johon liittyy poikkeamispäätös LP-092-2026-04115. Poikkeamispäätöksessä käsitellään Oppilaitoksen rakennuspaikkaa palveleva pysäköintialue, 45 ap ja linja-autokatos 8 ap.
Rakennuspaikkojen välille rakennetaan maanalainen yhteys talotekniikalle.

Kolmeen kerrokseen jakaantuvan päärakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 6058 m2 ja huolto-/varastorakennuksen 178m2.
Rakennusoikeutta on 15 000 m2, josta tontille jää rakennusoikeutta 8 764 m2.

Rakennuksen yleinen käyttöikätavoite on vähintään 50 vuotta.

Rakennuksen käyttötapa ja paloluokka:
Kokoontumis- ja liiketila (oppilaitos), paloluokka P1 ja suojaustaso 2. Keskimääräinen käyttäjämäärä tiloissa 157 henkilöä.

Rakennetaan energiakaivoja 23 kpl.

Lämmönlähteenä on maa- ja kaukolämpö. Kiinteistön tarvitsemasta lämmitysenergiasta tuotetaan vähintään 90 % tontilla maaenergialla, ja loput sähköllä. Tämä tapahtuu maalämpökaivojärjestelmällä. Tehohuiput tuotetaan sähköllä. Rakennus jäähdytetään maajäähdytyksellä. Rakennus varustetaan vesikiertoisella jäähdytysverkostolla ja kallioenergiajärjestelmällä, jossa maaperään porataan energiakaivoja, joihin asennetaan kallioenergiaputkistot. Energiakaivojen syvyys noin 300m.

Sähköautojen latauspisteet sijoitetaan Keimolankaarre 4. tontille 10x 11kW.
Toteutetaan 5 latauspaikkaa sähköautoille.

Autopaikat: 1 ap / 70 kem2. 6671 m2 / 70= 95 autopaikkaa.
Toteutetaan 95 autopaikkaa, josta 4kpl LE paikkoja.

Polkupyöräpaikat: 1 pp / 100 kem2. 6671 m2 / 100= 67 polkupyöräpaikkaa.
Katettuja polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 68 kpl.

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

Haetaan aloittamisoikeutta vakuutta vastaan puiden kaadon, maanrakennustöiden ja perustusten osalta.

Perustelu: Rakentamisaikataulu on tiukka ja halutaan päästä rakentamaan ennen talven tuloa.

Hankkeen vaativuus	Erittäin vaativa	
Rakennusoikeus	15 000m2	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Erittäin vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Kari Heikkilä, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Niko Kärjä, arkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Ville Johannes Jurvansuu, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Pauli Topias Manninen, LVI-insinööri
	Akustiikkasuunnittelija	Lassi Esko Petteri Laine, diplomi-insinööri
	Pohjarakennesuunnittelija	Ilkka Mikael Räihä, insinööri
Kerrosala	6849 m^2	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	6236 m^2	
Tilavuus	42373 m^3	
Rakennettava kokonaisala	6849 m^2	

Poikkeamiset

Poikkeamiset kaavamääräyksistä ja perustelut.
Rakennus ylittää istutettavan alueen osan.
Perustelut: Rakennuksen autopaikoitus vie suurimman osan tontista ja hallitiloja sisältävä rakennus on siksi sijoitettu tontin reunoille.
Autopaikoitus jaettu kahdelle tontille.
Perustelut: Kiinteistön toiminta edellyttää raskaanliikenteen ajoliikenteen tilavaatimuksia, joista johtuen autopaikoitusta ei voida sijoittaa autopaikkavaatimusten mukaisesti.

Rakennusvalvonta toteaa:
Rakentamislain 44 § mukaiset sijoittamisen edellytykset täyttyvät. Rakennus soveltuu paikalle eikä sitä sijoiteta siten, että se tarpeettomasti haittaa naapureita.

Rakennusvalvonta toteaa:
Autopaikoituksesta poikkeaminen käsitellään poikkeamislupapäätösessä LP-092-2026-04115, jonka tulee olla lainvoimainen ennen käyttöönottoa. Muutoin paikotusratkaisut tulee järjestellä toiseen paikkaan.

Lausunnot

KKNK, 18.8.2026, Lausunto
KKNK, 14.9.2026, Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti, 19.10.2026, Puollettu
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 20.10.2026, Ei huomautettavaa
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 20.10.2026, Ehdollinen
Vantaan Energia, 22.10.2026, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 6.11.2026, Ehdollinen
Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 22.10.2026, Puollettu
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 30.10.2026, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 10.11.2026, Puollettu
Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyynnöt Ymparistotarkastajat@vantaa.fi (Mm. PURKAMINEN), 9.11.2026, Lausunto
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 11.11.2026, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Vantaan kaupunki kuullut 29.10.2026 naapurit. Naapureilla kiinteistöstä 92-22-19-1 on ollut huomautettavaa.

HUOMAUTUS

Käytön aikaiset runkomelu- ja tärinävaikutukset ratkaistava jo suunnitteluvaiheessa.
Rakentamisen aikaiset ympäristövaikutukset. Kaivuu voi katkaista liittymiä ja pöly voi kulkeutua ilmanvaihtoon.
Pohjavesi- ja maaperävaikutukset. Pintavedet eivät saa ohjautua meidän kiinteistön suuntaan.
Liikenne ja viihtyvyys. Ajoyhteys, pysäköinti, lastaus, jätehuolto ja pelastustie kohteeseemme pidetään auki; mahdolliset tilapäiset järjestelyt sovitaan kanssamme etukäteen.
Työmaaliikenne: hakija esittää kuljetusreitit, kuljetusmäärät ja työmaan ajoyhteyden sijainnin, eikä työmaan ajoneuvoja pysäköidä kohteemme liittymän eteen.
Keimolankaarteen ja kohteemme liittymän vauriot korjataan, ja katu puhdistetaan säännöllisesti. Valmiin rakennuksen varjostusvaikutus kohteeseemme esitetään eri vuodenaikoina. Valmiin rakennuksen ajoneuvoliikenne ja pysäköinti ratkaistaan omalla tontilla niin, ettei se kuormita kohteemme liittymää.
Tontin käytön mahdolliset rajoitukset. Hanke ei saa rajoittaa kohteemme nykyistä käyttöä, huoltoa tai asemakaavan mukaista laajentamista.

VASTINE

Naapuri:
Käytön aikaiset runkomelu- ja tärinävaikutukset ratkaistava jo suunnitteluvaiheessa.
Vastine:
Rakennuksen rakenteet ja tekniset järjestelmät suunnitellaan voimassa olevien määräysten mukaisesti. Mahdolliset toiminnasta aiheutuvat runkomelu- ja tärinävaikutukset huomioidaan rakenteiden ja laitteistojen suunnittelussa siten, ettei naapurikiinteistölle aiheudu määräysten vastaisia haittoja.
Naapuri:
Rakentamisen aikaiset ympäristövaikutukset. Kaivuu voi katkaista liittymiä ja pöly voi kulkeutua ilmanvaihtoon
Vastine:
Rakentamisen aikainen pölynhallinta, meluntorjunta ja muut ympäristövaikutukset huomioidaan työmaan toteutussuunnittelussa ja rakentamisessa. Olemassa olevat johdot ja liittymät selvitetään ennen kaivutöitä. Mahdollisista välttämättömistä, naapurikiinteistön toimintaan vaikuttavista katkoksista tiedotetaan asianomaisille etukäteen. Työmaan pölyämistä rajoitetaan tarvittavin työmenetelmin ja pölyntorjuntatoimenpitein.

Naapuri:
Pohjavesi- ja maaperävaikutukset. Pintavedet eivät saa ohjautua meidän kiinteistön suuntaan.
Vastine:
Rakennuksen perustaminen, maanrakennustyöt sekä hulevesien hallinta suunnitellaan voimassa olevien määräysten ja hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Hulevesiä ei johdu Keimolanmäentien toiselle puolelle.

Naapuri:
Liikenne ja viihtyvyys. Ajoyhteys, pysäköinti, lastaus, jätehuolto ja pelastustie kohteeseemme pidetään auki; mahdolliset tilapäiset järjestelyt sovitaan kanssamme etukäteen.
Vastine:
Rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt, kuljetusreitit ja työmaaliittymät määritetään työmaan toteutussuunnittelun yhteydessä.
Naapurikiinteistön kulkuyhteydet, huoltoliikenne ja pelastustiet huomioidaan työmaajärjestelyissä. Mahdollisista tilapäisistä, naapurikiinteistön kulkuyhteyksiin vaikuttavista järjestelyistä tiedotetaan etukäteen ja tarvittavat järjestelyt sovitetaan yhteen asianomaisten kanssa.

Naapuri:
Työmaaliikenne: hakija esittää kuljetusreitit, kuljetusmäärät ja työmaan ajoyhteyden sijainnin, eikä työmaan ajoneuvoja pysäköidä kohteemme liittymän eteen. Keimolankaarteen ja kohteemme liittymän vauriot korjataan, ja katu puhdistetaan säännöllisesti.
Vastine:
Työmaaliikenteen ei sallita estää naapurikiinteistön liittymän käyttöä. Työmaasta aiheutuva katualueen likaantuminen puhdistetaan tarvittavilta osin. Rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat, todetut vauriot korjataan aiheuttajan vastuuta koskevien periaatteiden mukaisesti. Valmiin rakennuksen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt toteutetaan rakennusluvan mukaisten suunnitelmien perusteella. Hankkeen pysäköintiä ei osoiteta naapurikiinteistölle eikä sen liittymään.

Naapuri:
Valmiin rakennuksen varjostusvaikutus kohteeseemme esitetään eri vuodenaikoina. Valmiin rakennuksen ajoneuvoliikenne ja pysäköinti ratkaistaan omalla tontilla niin, ettei se kuormita kohteemme liittymää.
Vastine:
Rakennuksen sijoittuminen, korkeusasema ja rakennusmassa on esitetty rakennuslupapiirustuksissa. Rakennuksen vaikutukset ympäristöön arvioidaan rakennuslupamenettelyssä. Mahdolliset erilliset varjostusselvitykset laaditaan, mikäli rakennusvalvontaviranomainen katsoo ne lupaharkinnan kannalta tarpeellisiksi. Etäisyys päärakennuksesta KOY Keimolan Talliosake 3:n rakennuksiin on n. 54m. Toisaalta rakennuksen korkeus jää rakennuspaikalla olevan puuston latvuksia matalammaksi.

Naapuri:
4-Tontin käytön mahdolliset rajoitukset. Hanke ei saa rajoittaa kohteemme nykyistä käyttöä, huoltoa tai asemakaavan mukaista laajentamista
Vastine:
Hanke toteutetaan omalla kiinteistöllä asemakaavan ja rakennusluvan mukaisesti. Hankkeella ei ole tarkoitus rajoittaa naapurikiinteistön nykyistä lainmukaista käyttöä tai huoltoyhteyksiä. Naapurikiinteistön mahdolliset tulevat laajennushankkeet arvioidaan niitä koskevan asemakaavan, määräysten ja lupamenettelyn perusteella.

Yhteenveto
Naapurin esittämät rakentamisen aikaisiin järjestelyihin liittyvät huomautukset huomioidaan soveltuvilta osin työmaan toteutussuunnittelussa. Rakennuksen tekniset ratkaisut, ympäristövaikutukset ja liikennejärjestelyt suunnitellaan ja toteutetaan voimassa olevien määräysten sekä hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Huomautuksessa esitetyt työmaajärjestelyjä koskevat yksityiskohtaiset vaatimukset ratkaistaan rakentamisen toteutusvaiheessa, eivätkä ne sellaisenaan edellytä rakentamislupasuunnitelmien muuttamista.

Rakennusvalvonta toteaa
Rakentamislain 44 § mukaiset sijoittamisen edellytykset täyttyvät. Rakennus soveltuu paikalle eikä sitä sijoiteta siten, että se tarpeettomasti haittaa naapureita. Työmaan suunnitelma esitetään aloituskokouksen yhteydessä.

Liitteet

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

Päätösehdotus

Myönnetään rakentamislupa sekä rakennustöiden aloittamisoikeus vakuutta vastaan puiden kaadon, maanrakennustöiden ja perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Sovelletut oikeusohjeet	Alueidenkäyttölaki 103 h §. Rakentamislaki 2 luku Rakentaminen: 5 §, 7 §, 8 §, 9 §, 12 § 3 luku Rakennusjärjestys: 17 § 4 luku Olennaiset tekniset vaatimukset: 29 §, 31 §, 32 §, 33 §, 34 §, 35 §, 36 §, 37 §, 38 §, 39 §, 40 § 5 luku Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset: 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 § 6 luku Lupamenettely: 60 §, 61 §, 63 §, 68 §, 68 a §, 69 §, 70 §, 71 §, 76 §, 77 §, 79 §, 80 § 7 luku Kelpoisuusvaatimukset: 82 §, 83 §, 84 §, 85 §, 86 §, 87 §, 88 §, 89 §, 90§ 8 luku Vastuu: 91 §, 92 §, 93 §, 94 §, 96 §, 97 §, 98 § 9 luku Rakennusvalvonnan järjestäminen: 101 §, 102 § 10 luku Rakennustyön suoritus: 105 §, 107 §, 108 §, 109 §, 110 §, 112 §, 113 §, 116 §, 117 §, 118 §, 121 §, 122 §
	11 luku Rakentamiseen liittyvät järjestelyt: 126 §, 127 §, 138 § 12 luku Rakennuksen käyttö ja kunnossapito: 139 § 13 luku Pakkokeinot ja seuraamukset: 148 § 16 luku Muutoksenhaku: 178 §, 179 §, 181 § 18 luku Voimaantulo: 195 §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemärityönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Sijaintikatselmus Pohjakatselmus Rakennekatselmus Paikan merkitseminen Vesi- ja viemärikatselmus Ilmanvaihtokatselmus Porausraportti Erityismenettely Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat Muu erityissuunnitelma
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa. Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta, on vakuus toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta. Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi. Erityismenettely: Kantavien ja jäykistävien rakenteiden toteutuksen osalta on laadittava RakL 111 §:n mukainen laadunvarmistusselvitys, jonka sisältö on oltava ympäristöministeriön ohjeen 5/601/2015 mukainen. Laadunvarmistusselvitys on toimitettava rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen rakennusvalvonnan aloituskokousta. 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 §, RakL 114 §).

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 §, RakL 114 §).

Erityismenettelyn toimenpiteenä hankkeesta on tehtävä RakL 115 § mukainen ulkopuolinen tarkastus halliosan 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.

Kosteudenhallintaselvitys on toimitettava ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 95 kpl, joista sähköautopaikkoja on 5 ap-paikkaa.

Tontilla sijaitseva arvopuu (mänty) tulee säilyttää ja suojata asianmukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.

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 Lupa- ja valvontavirastoon.

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

Ennen käyttöönottoa tulee olla yhteisjärjestelysopimus Oppimiskeskuksen kiinteistöjen (Keimolankaarre 2. ja Keimolankaarre 4.) kesken.

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

Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan asiantuntijan hyväksyminä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä (RakL 114 §).
Lasirakenteisten parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (RakL 114 §).
Edellä mainituista tarkastuksista tulee toimittaa rakennusvalvontaan asiantuntijalausunnot, joissa todetaan rakenteeseen kohdistuvien olennaisten teknisten vaatimusten täyttyminen (erityisesti ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 7 §, 8 § ja 11 § täyttyminen) ja, että käytönaikaisen seurannan ohjeistus on liitetty hankkeen huoltokirjaan. Ohje: Kaidelasin mitoitus - Suomen Tasolasiyhdistys ry.

Vakuus	71 300€
Käsittelyn määräaika	6 kk
Laskennallinen käsittelyaika	1 kk 14 pv
Käsittelijä	lupa-arkkitehti Petri Isokoski
Päättäjä	Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto Vantaan kaupunki
Päätöspäivämäärä	17.11.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	18.11.2026
Muutosta haettava	viimeistään 28.12.2026
Päätös lainvoimainen	29.12.2026

Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 29.12.2029 ja saatettava loppuun 29.12.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.