

Lupatunnus	LP-092-2019-05019	
Kiinteistötunnus	92-21-139-4	
Kiinteistön osoite	Åbyntie 6	
Pinta-ala	15.9085 ha	
Kaavatilanne	Asemakaava	
Kaavan käyttötarkoitus	KTY = Toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia.	
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Koroppa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, PL4, 00098 Varma	
Toimenpide	Konevuokraamon, konekorjaamon, varastokatosten, mainoslaitteiden ja toimistorakennuksen rakentaminen.	
Lisäselvitykset	Haetaan rakennuslupaa Cramo Finland Oy:n konevuokraamolle, -korjaamolle, varastoille, mainoslaitteille ja toimistorakennukselle. Rakennuspaikka on Åbyssä Vantaanjoen ja Piispankyläntien välissä. Kiinteistötunnus on 92-21-139-4. Rakennuskokonaisuuteen sisältyy seuraavat rakennukset: Rakennetaan yhteensä 8 kpl rakennuksia / yht. 18.981 krs-m2. Rakennukset rakennetaan Cramon käyttöön: rakennus A / ns. keskusrakennus joka sisältää huolto- korjaamo-, vuokraamo- ja varastotilat / 13.080 krs-m2 rakennus B / varastokatos, jossa varastoidaan nostimia – lisäksi rakennuksessa on polttoaineenjakele- ja jätetila / 2.405 hum2 rakennus C / varastokatos, jossa varastoidaan ns. 'tyltyjä ja tönäreitä' / 843 hum2 rakennus D / varastokatos, jossa toimii myös kaasusäiliövarasto / 830 hum2 rakennus E / varastokatos / 704 hum2 rakennus F / varastokatos / 723 hum2 rakennus G / kylmä telinevarasto / 2.822 krs-m2 toimistorakennus / 3079 krs-m2 Tontti sijaitsee Vantaanjoen ja Vantaanpuistotien välisellä alueella. Tontti rajoittuu lähivirkistysalueeseen, jonka muinaismuistoalueella sijainnut rakennus on aiemmin jo palanut. Asemakaavassa säilytettäväksi tieksi osoitettuun alueeseen ei tässä hankkeessa kosketa. Arkkitehtuurissa pyritään toteuttamaan ympäristöönsä sopeutuva ratkaisu, joka kunnioittaa Vantaanjoen varren rantamaisemaa. Alueella on aiemmin toiminut betonielementtitehdas, joka on sittemmin purettu. Maaperästä on tehty pima-selvityksiä jotka ovat lupahakemuksen liitteenä lausuntoineen. Suunnittelualueella on tehty maaperäkunnostus vuonna 2006. Asemakaavassa alue on merkitty lentomelualueeksi, jolla toimistotilojen ääneneristävyys vaatimus on 35dB. Pihasuunnittelussa huomioidaan tontin raja-alueet siten että olemassa olevaa kasvillisuutta täydennysistutetaan suojaamaan kaukonäkymiä alueelle. Puuston valinnassa huomioidaan eteläsuomalainen perinteinen joenvarsikasvillisuus valitsemalla istutettaviin puihin mm. tammea ja saarnia. Väestönsuojat sijaitsevat toimistorakennuksessa ja A-rakennuksessa. Asemakaavassa (kortteli 21139) rakennettava tontti on KTY-aluetta – toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia.	
Hankkeen vaativuus	Poikkeuksellisen vaativa	
Rakennusoikeus	64 700 m2.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa

	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja	Poikkeuksellisen vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Marjut Hannele Aramo, arkkitehti
	LVI-suunnittelija	Kimmo Samuli Lahti, LVI-insinööri
	Paloturvallisuussuunnittelija	Juha Olli Ilmari Kankkunen, rakennusinsinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Toni Mäki, rakennusinsinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Jarno Juhani Pylvänen, rakennusinsinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Harri Herman Perkkiö, diplomi-insinööri
	Rakennussuunnittelija	Marjut Hannele Aramo, arkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Jyri Laurinantti, rakennusinsinööri
	Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja	Jouni Sakari Sorvoja, Ins YAMK
Kerrosala	18981 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	18494 m ²	
Kokonaisala	24638 m ²	
Tilavuus	216758 m ³	
Paloluokka	P1 / P3	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	A: konevuokraamo, -korjaamo ja varasto – 103821312K	
	Autopaikat yhteensä	262
Poikkeamiset	1. Alueen sisäpihalla sijaitseva rakennus A on osittain asemakaavassa osoitetun rakennusalueen ulkopuolella, koska esitetyllä rakennusten sijoittelulla saavutetaan logistisesti toimiva kokonaisuus. 2. Aleen koillissivulla sijaitseva rakennus C on osittain asemakaavassa osoitetun rakennusalueen ulkopuolella, koska näin muodostetaan tontin sisäisen liikenteen turvallisuuden lisäämiseksi 'portti' A-rakennuksen kanssa rajaamaan raskasta asiakasliikennettä ja tuotannollista liikennettä toisistaan. 3. Tontin koilliskulman tieliittymä sijaitsee istutusalueella, koska tontin toinen liittymä Åbyntieltä ja esitetty koilliskulman liittymä Piispankyläntieltä mahdollistavat toimivan ja turvallisen liikennejärjestelyn tontilla. Tämä mahdollistaa mm. sen että raskaat ajoneuvot voivat ajaa yksisuuntaisesti tontin läpi - ajaen sisään tontille Piispankyläntien liittymästä ja ulos Åbyntien liittymästä.	

Lausunnot

KKNK, 8.10.2019, Puollettu
Kadunsuunnittelu, 20.12.2019, Puollettu
Geotekniikka, 31.12.2019, Ehdollinen
Liikennesuunnittelu, 19.12.2019, Puollettu
Pelastuslaitos, 27.12.2019, Ehdollinen
Vantaan Energia, 11.12.2019, Ehdollinen
Vesihuolto, 20.12.2019, Lausunto
Viheralueet, 19.12.2019, Puollettu
Vantaan kaupunginmuseo, 16.12.2019, Ei huomautettavaa
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 18.12.2019, Ei huomautettavaa
Ympäristökeskus, 3.1.2020, Puollettu
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen, 30.12.2019, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut yhden naapurin 20.12.19 ja hakija kuullut muut, hankeesta on huomautettu.

Naapurikiinteistön 92-413-2-21 omistaja huomauttaa hulevesien johtamisesta ja pyytää selvitystä asiasta. Naapuri toteaa myös alueen olevan pohjavesialuetta joka vaatii erityistä huolellisuutta esim. öljypäästöjen suhteen. Naapuri esittää myös kysymyksen miten vantaanjoen harvinaisen vuollejokisimpukakannan elinolojen suojelu on suunniteltu.

Hankkeeseen ryhtyvän vastine: Hulevesisuunnitelmassa mitoitus ja viivytsaltaat on tehty asemakaavan ja yleisten määräysten mukaan. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön on huomioitu suunnitelmissa. "Bertasen " vastaisella rajalla oleva viherkaistalle sijoitetaan altaan säilyttäen mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Alue on pohjavesialuetta ja se huomioidaan suunnitelmissa sekä rakentamisessa. Mm. maanrakennustöissä huomioidaan työkonien polttoainejakelu. Tontille rakennetaan valumakaukalo, jonka päällä koneiden

tankkaus suoritetaan. Mahdollinen vuoto havaitaan nopeasti ja saadaan puhdistettua ilman, että polttoaine tai öljy pääsee valumaan maahan. Samoin koneiden säilytyspaikka suojataan, jotta mahdolliset öljyvalumat havaitaan ja estetään valuminen maaperään. Asemakaavassa on todettu, että "Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakentamiselle osoitetulle alueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin." Uudenmaan ELY-keskus on tehnyt vuonna 2010 tulkintaohjeen vuolejokisimpukan lisääntymis- ja levähdyspaikan määrittämiseksi ja turvaamiseksi vesistöissä. Ohje on tarkoitettu ensisijaisesti viranomaiskäyttöön. Suurimmat vaikutukset ovat suoraan vesistöön liittyvissä rakennustöissä, rakennettavalta alueelta johdetaan hulevedet vanhojen ojien kautta Vantaanjokeen kaavan ohjeiden mukaisesti. Rakennusalueen ja Vantaanjoen välisellä puistokaistalla ei tehdä kaivu- tai muita maanrakennustöitä.

Naapurikiinteistön 92-21-138-2 omistaja huomauttaa: Raskaanliikenteen ulosajo Åbyntietä käyttäen on hankalaa ja osin vaarallinen johtuen Åbyntieltä Vantaanpuistontielle pohjoisesta ei ole näkyvyyttä ja talvella raskasliikenne jää jumiin liukkaalla. Ehdotan Åbyntietä sisäänajoon ja Piispankyläntietä ulosajoon.

Hankkeeseen ryhtyvän vastine: Kaavassa on huomioitu lisääntyvä liikenne. On arvioitu, että "kaava-alueen rakentuminen lisää liikennettä arviolta noin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä noin 10 % arvioidaan olevan raskasta liikennettä. Vantaanpuistontien liittymien toimivuustarkastelun mukaan kaava-alueen liikenteen kulkiessa pääosin Åbyntien kautta, lisääntyvä liikenne jakautuu tasaisemmin Vantaanpuistontielle, Kivistönkorventielle ja Piispankyläntielle." Lisäksi kaavassa on mainittu, että "Vantaankoskientien ja Åbyntien liittymää tullaan parantamaan liikenneturvallisuuden edistämiseksi.". (211900/ Åbyn entisen elementtitehtaan tontti, 13.2.2017 s. 22/32).

Liitteet

Asemapiiros	1 kpl
Julkisivupiirustus	16 kpl
Leikkauspiirustus	8 kpl
Muu pääpiirustus	13 kpl
Pohjapiirustus	19 kpl
Valtakirja	4 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Päätös

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Vaaditut työnjohtajat

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Aloituskokous
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärikatselmus
Ilmanvaihtokatselmus
Erityismenettely
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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 § tai MRL 150 c §).

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 § tai MRL 150 c §).

Katualueen tarkastus on pidettävä ennen aloituskokousta. Tarkastus tilataan Kuntatekniikan keskuksen kadunpidosta.

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

21.1.2020

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä

22.1.2020

Päätöksen antopäivä

23.1.2020

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 24.2.2020

Päätös lainvoimainen

25.2.2020

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 25.2.2023 ja saatettava loppuun 25.2.2025 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.