



**Rakennuslupahakemus: SSA Rakennus Oy / Perustettava Kiinteistö Oy,  
yhdeksänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Topaasikuja 10, Kivistö, LP-092-  
2023-00465**

VD/87/10.03.00.03/2023

RL/PI/LP-092-2023-00465

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Lupatunnus             | LP-092-2023-00465                                                         |
| Kiinteistötunnus       | 92-409-3-136-M0503                                                        |
| Kiinteistön osoite     | Topaasikuja 10                                                            |
| Tilan nimi             | KLEMETS                                                                   |
| Pinta-ala              | 62.8176 ha                                                                |
| Kaavatilanne           | Asemakaava                                                                |
| Kaavan käyttötarkoitus | C Keskustatoimintojen korttelialue.                                       |
| Hankkeeseen ryhtyvä    | SSA Rakennus Oy / Perustettava Kiinteistö Oy<br>Äyritie 8 A, 01510 Vantaa |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toimenpide      | Yhdeksänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen kolmiulotteisen tonttijaon (vireillä) mukaan, kolmekerroksisen liikekeskuksen päälle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lisäselvitykset | <p>Hankkeelle on myönnetty Poikkeamispäätös (LP-092-2022-03270 pvm: 7.10.2022 ja lainvoi maisuus 27.10.2022) myönnetty poikkeamisista:</p> <p>Rakennusoikeudesta, maantasokerroskorkeudesta, annetusta rakennuskiellosta, päivittäistavarakaupasta, rakennusalan rajasta, ulkoportaasta pihakadulla, autopaikoista ja polkupyöräpaikoista.</p> <p>Hankkeeseen liittyy viereisiä tontteja koskevat rakennusluvut: Liikekeskus LP-092-2022-01389; Pysäköintialue LP-092-2023-00032; Kiinteistön sisäinen katualue LP-092-2023- 00033</p> <p><b>ASUMINEN:</b></p> <p>Asuinrakennuksen toiminnot jakautuvat seuraavasti:</p> <p>Kolmas kerros huoneistohotelli, jossa 26 asuntoa ja kansipiha.</p> <p>Neljäs ja viides kerros hoivalaitos, jossa 61 hoiva-asuntoa ja vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen.</p> <p>Kuudes kerros senioriasunnot, jossa 30 asuntoa.</p> <p>Seitsemäs ja kahdeksas kerros asumisoikeusasunnot, jossa 38 asuntoa.</p> <p>Kerrokset 9 - 11. asuinkerrokset, 58 asuntoa, jossa vapaarahoitteiset asunnot.</p> <p>Kattokerroksessa on asukkaiden yhteistilat, jossa saunaosastot ja huoneistojen varastotiloja.</p> <p>Asuinrakennuksessa on yhteensä 213 asuntoa hoiva-asunnot mukaan luettuna.</p> <p>Asuinkerrostalon yhteiskäyttötiloja sijaitsee liikekeskuksen kellaritiloissa, jossa myös autohalli.</p> <p><b>RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ:</b></p> <p>Rakennusoikeutta on 13 000 kem2, josta käytetään rakennusoikeudellista alaa 11 128 kem2, kerrosalaa 12 525 kem2 ja kokonaisalaa 13 131 kem2.</p> <p><b>RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS:</b></p> <p>Autopaikat, asuntojen väestönsuojatilat ja tekniset tilat kellarikerroksessa. Lastenvaunu- ja polkupyörävarastot, sekä jätetilat +1. kerroksessa (sisäänkäyntikerros).</p> |



Pesula- ja kuivaustilat +2. kerroksessa.

Lisäksi kolmiulotteisen kiinteistön rakenteisiin liittyviä rasitteita ja yhteisjärjestelysopimus.

Autopaikat: Asemakaavan mukainen ap normi on 1 ap / 130 kem2, joka vastaa 43 ap. Nimeämättömistä autopaikoista asemakaava sallii -15 % vähennyksen, jonka jälkeen vaatimus on 37 autopaikkaa.

Palveluasuminen: 3837 kem2, ap normi on 1 ap / 170 kem2, josta yhteensä 23 ap.

Vaatimus: Kiinteistön autopaikoille yhteensä vähintään 60 autopaikkaa. Toteutetaan yhteensä 63 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikat:

Vaatimus: Polkupyöräpaikat asumiseen, 2 pp / asunto, josta oltava 50 % lukittavissa tiloissa ja katoksissa 30 %, sekä avopaikkatiloissa 20 %.

Toteutetaan: Asumiseen 2 pp / asunto, josta lukittavissa tiloissa 96 pp ja katutason katoksissa 58 pp, sekä avopaissa 38 pp. Yhteensä 192 polkupyöräpaikkaa.

Rakennushankesuunnitelmaa on kehitetty Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon mukaisesti jatkosuunnittelun aikana.

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hankkeen vaativuus              | Poikkeuksellisen vaativa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rakennusoikeus                  | 13 000 kem2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Suunnittelun vaativuus          | Pääsuunnittelija Poikkeuksellisen vaativa<br>Rakennussuunnittelija Vaativa<br>RAK-rakennesuunnittelija Poikkeuksellisen vaativa<br>LVI-suunnittelija Vaativa<br>Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa<br>Palotekninen suunnittelija Vaativa<br>Akustiikkasuunnittelija Poikkeuksellisen vaativa<br>Kosteudenhallintakoordinaattori Vaativa                                                                                                                                                                                                      |
| Ilmoitetut suunnittelijat       | Pääsuunnittelija Jesse Henriikki Anttila, arkkitehti<br>Rakennussuunnittelija Tarja Inari Uotila, arkkitehti<br>RAK-rakennesuunnittelija Pauli Tapani Oksman, diplomi-insinööri<br>LVI-suunnittelija Arman Nassiri, LVI-insinööri<br>Pohjarakenteiden suunnittelija Seppo Sakari Rämö, diplomi-insinööri<br>Palotekninen suunnittelija Sami Kristian Loukkaanhuhta, rakennusinsinööri<br>Akustiikkasuunnittelija Jussi Pentti Mikael Rauhala, diplomi-insinööri<br>Kosteudenhallintakoordinaattori Magnus Jan Birger Stagnäs, diplomi- insinööri |
| Kerrosala                       | 12525 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Rakennusoikeudellinen kerrosala | 11128 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kokonaisala                     | 13131 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tilavuus                        | 41005 m3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Paloluokka                      | P1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| VSS-luokka                      | S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Autopaikat                      | RAK1: Asuinkerrostalo – 104079238S<br>Autopaikat yhteensä 63                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Poikkeamiset                    | Poiketaan paloasetuksesta vaakasuuntaisen palomuurin rakentamatta jättäminen liiketilakerroksen (toinen kerros) ja asuinkerroksen (kolmas kerros) välillä. Syynä toiminnallisuus.<br><br>Palomuurin rakentamatta jättämisestä sekä kompensoinnista on esitetty alla. Eri paloluokkien välille kuuluisi rakentaa vaakasuuntainen palomuuuri liikerakennuksen ja asuinrakennusten välillä luokkaan EI-M120. Palomuurin rakentamatta jättäminen on tietyn edellytyksin ja menettelyin mahdollista (MRL 158 § ja MRA 80 §). Myymälän ja              |



asuinrakennusten välille esitetään laadittavaksi vaakasuuntainen seinärasite palomuurin rakentamatta jättämisestä kolmannen kerroksen tasolla.

Liikerakennuksessa myymälätilojen ja autosuojasta poistuminen järjestetään osin kolmannelta kerroksesta asuinrakennusten lävitse kulkevia uloskäyviä pitkin.

#### PERUSTELU:

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (33 §) mukaan palomuurin läpi ei saa esittää poistumisia. Kyseinen palomuurin rakentaminen muuttaisi myymälästä poistumisen ja hankaloittaisi rakennuksen käyttöä. Palomuurin pois jättämisellä edistetään tarkoituksen mukaista rakentamista, sekä kiinteistön käyttöä. Kohteessa myymälästä poistutaan liike- ja asuinrakennusta palvelevien uloskäytävien kautta.

Jotta paloturvallisuutta ei oleellisesti heikennetä asetuksen edellyttämästä tasosta palomuurin toteuttamatta jättämisestä huolimatta, esitetään seuraavia toimenpiteitä:

1. Myymälän ja asuinrakennusten välillä on minimoitu oviaukkojen määrä vain tarpeenmukaiseksi. 2. Asuinrakennuksen alimmat kerrokset (3-6) ja myymälä ovat varustettu automaattisella paloilmoinnilla, sekä automaattisella sammutuslaitteistolla. Tekniset järjestelyt nopeuttavat palon havaitsemista sekä rajaavat palon kehittymistä tehokkaasti näissä tiloissa, mikä parantaa tältä osin henkilöturvallisuutta sekä pelastuslaitoksen toimintaa kohteessa. Palo-osastointi tehdään liiketilan ja asuinrakennusten välillä tilojen palomuuria vastaavalla osastoinnilla EI120. Liitetilan ja asuintornin porrashuoneen väliset seinät toteutetaan EI60 luokkaan, jolloin kaksinkertainen seinämäärä toteuttaa EI120 vaatimuksen. Omissa ja aukoissa voidaan käyttää ns. puolitusluokkaa (EI60 seinässä ovet EI30), kun myymäläkiinteistössä on huomioitu yllä mainitut kohdat 1. ja 2. Nämä esitetyt korvaavat ratkaisut eivät suoraan täytä Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 2018 pykälien 29 ja 30 vaatimuksia palon leviämisen estämisestä naapurirakennukseen, mutta esitetyillä ratkaisulla kohteen paloturvallisuus on tontin rajalla riittävällä tasolla, eikä palo pääse helposti leviämään rakennuksesta toiseen.

Pelastusviranomainen puoltaa ehdoilla. Pelastusviranomaisen lausunto tallennettu lupapisteeseen, hankkeen asiakirjat.

Kerroksessa kymmenen. Asuntojen terassit eivät ole esteettömiä, tämä koskee seitsemää asuntoa.

#### PERUSTELU:

Rakennusta ei voi korottaa lentoesterajoituspinnan 100 metriä takia.

#### Lausunnot

Finavia Oyj, 11.5.2023, Lausunto

Kadunsuunnittelu/Kadut- ja puistot palvelualue Kapu, 17.5.2023, Lausunto

Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 5.5.2023, Ei huomautettavaa

Liikennesuunnittelu/Kapu, 11.5.2023, Puollettu

Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 5.5.2023, Ehdollinen

Vantaan Energia, 12.5.2023, Puollettu

Vesihuolto/Kadut - ja puistot palvelualue Kapu, 22.5.2023, Puollettu

Viheralueet/Kadut - ja puistot palvelualue Kapu, 8.5.2023, Ei huomautettavaa

YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 5.5.2023, Ei huomautettavaa

#### Naapurien kuuleminen

Kaupunki kuullut naapurit, naapuri 092-409-3-136 M0505 on huomauttanut seuraavaa:

Määräalan 92-409-3-136-M505 (36 m2) alueiden vuokraamisesta tai muusta järjestelystä tieyhteyden rakentamiseksi vireillä olevalle hankkeelle ei ole sovittu, eikä rakennuslupahakemusta tulisi 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 naapuri toteaa, 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, lausunnon antaja on hankkinut maa-alueita ko. alueelta kauppaverkostonsa tarpeet silmällä pitäen tarkoituksenaan edelleen parantaa ja kasvattaa kaupan palveluverkkoaan Kivistön alueelle.

Muilta osin naapurilla ei ole rakennuslupahakemuksesta huomautettavaa.

Hakijan vastine huomautukseen:

Hakija toteaa vastineessaan, että asia käsitellään sopimusneuvotteluissa koskien liikerakennusta (LP-092-2022-01389).

Rakennusvalvonta toteaa, että huomautukset liittyvät korttelialueen yhteisiin järjestelyihin ja rasiitteisiin, jotka ratkaistaan osapuolten välisillä yksityisoikeudellisilla sopimuksilla ja rasiitteilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennuslupan myöntämisen edellytykset täyttyvät, eikä kerrostalon sijainti ja sen käyttö aiheuta tarpeetonta haittaa naapureille.

|          |                    |        |
|----------|--------------------|--------|
| Liitteet | Asemapiirros       | 1 kpl  |
|          | Julkisivupiirustus | 4 kpl  |
|          | Leikkauspiirustus  | 2 kpl  |
|          | Pohjapiirustus     | 10 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  
Erityinen palotarkastus  
Erityismenettely  
Muu katselmus  
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 asiantuntijoineen.

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 pätevydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Mallikatselmukset: Julkisivujen pinnat ja rakennusosat kohteessa on hyväksyttävä mallein ja suunnitelmin rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä (muu katselmus). Pääsisäänkäynteihin liittyvien valotaideteosten osalta (asemakaavamääräys) järjestettävä myös mallikatselmukset.

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

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 pätevydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet ja laadittu yhteisjärjestelysopimus.

Hoiva-asuntotoiminnalle on laadittava oma poistumisturvallisuusselvitys ennen toiminnan käyttöönottoa.

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

Käsittelijä

Petri Isokoski  
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen julkipäivä  
Päätöksen antopäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä

27.6.2023  
28.6.2023  
29.6.2023  
viimeistään 31.7.2023



Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

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