



**Rakennuslupahakemus: Kiinteistö Oy Koroppa III c/o Jatke Oy, varasto-
toimistorakennuksen, kahden katoksen ja aidan rakentaminen, Åbyntie 5, Piispankylä,
LP-092-2023-05887**

VD/1598/10.03.00.03/2024

RL/PI/LP-092-2023-05887

Lupatunnus	LP-092-2023-05887
Kiinteistötunnus	92-21-139-5
Kiinteistön osoite	Åbyntie 5
Pinta-ala	1.9330 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	KTY Toimitilarakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Koroppa III c/o Jatke Oy, Keskikatu 2, 45000 Kouvola
Toimenpide	Rakennetaan uusi varastorakennus toimistotiloihin, kaksi erillistä katosta ja aidan rakentaminen.
Lisäselvitykset	Rakennetaan 7583 m² varastorakennus, jossa tukkumyynti rakennustuotetavaralle. Lisäksi rakennetaan väestönsuoja, sekä kaksi erillistä katosta rakennustuotetavaralle. Väestönsuoja S1 luokan väestönsuoja, laskentaperiaatteena käytetään henkilömäärää (25 henkeä). Tontti aidataan 1,8m korkealla verkkoaidalla asfaltoidulla alueella. Tontin viheralueet on aidan ulkopuolella. Autopaikat Vaade: Toimistotilat 1 ap/50 kem² = 10 ap (500-34 VSS=466) Varastot 1 ap/150 kem² = 47 ap (6923). Suunnitelmassa yhteensä 20 ap, joista 1 LE-paikka. Loput kaavanmukaisista autopaikasta 37 ap esitetty katkoviivalla ja merkinnällä varaus. Polkupyöräpaikat Vaade toimistot: 1 pp / 100 kem² = 5 PP Vaade varastot 0.4 pp / työntekijä = 2 pp. Toteutetaan kaavan mukaiset polkupyöräpaikat. Kiinteistö sijaitsee yleisen vesihuollon ja hulevesiviemärin toiminta-alueella, samalla haetaan vapautusta yleiseen hulevesiviemäriin liittymisestä. Huleveteen liittymättömyydestä saatu päätös Vantaan ympäristökeskukselta 1.2.2024 VD/521/11.01.06.00/2024. Kohde sijaitsee lentomeluviyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB), jonka asettama äänitasoerovaatimus on Vantaan kaupungin rakentamishojeen mukaan $\Delta L \geq 35$ dB toimistotiloille yleensä. Vaatimus vastaa asemakaavamääräystä.
Hankkeen vaativuus	Vaativa
Rakennusoikeus	10100 k-m ² , josta käytetään 7364 kem ² . Jäljelle jää rakennusoikeutta 2736 k-m ² .



Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
	Akustiikkasuunnittelija	Tavanomainen
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Juha Heino, arkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Henri Sakari Huoso, insinööri
	LVI-suunnittelija	Reima Taneli Kurtti, LVI-insinööri
	Rakennussuunnittelija	Juha Petri Heino, arkkitehti
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Mikko Juhani Riikonen, diplomi-insinööri
	Paloturvallisuussuunnittelija	Raine Paajanen, rakennusinsinööri
	Akustiikkasuunnittelija	Antti Samuli Bang, insinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Tuomo Aleksi Repo, rakennusinsinööri
Kerrosala	7583 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	7364 m ²	
Kokonaisala	7583 m ²	
Tilavuus	90813 m ³	
Poikkeamiset	Rakennusalue ylitetään rakennuksen osalta 2 metriä, katokset rakennetaan rakennusalueen ulkopuolelle. Perustelut: Järjestelyillä parannetaan rakennuksen käytettävyyttä. Katokset lisäävät kapasiteettia toimintaa varten. Katosten sijaintia kompensoidaan istuttamalla puita tontin viheralueelle. Varastoitava materiaali suojataan katoksilla niin, että materiaali ei näy naapurin tai ulkoilun alueen suuntaan. Haetaan poikkeamista asemakaavan mukaisesta autopaikkavaateesta. Suunnitelmassa yhteensä 20 ap, joista 1 LE-paikka. Loput kaavanmukaisista autopaikoista 37 autopaikkaa varattuna piha-alueella, alueet esitetty asemapiirroksessa. Perustelut: Rakennuksen toiminta on tukkutuotteiden varastointia, josta tavarantoimittaminen jälleenmyyjille. Tontilla on riittävät autopaikat toimistohenkilöille ja logistiikan henkilöille. Kiinteistöllä ei ole henkilöasiakasliikennettä. Lopuille autopaikkavaatimuksille on esitetty varaus tontilla. Autopaikat voidaan toteuttaa, jos kiinteistön toiminnalle haetaan myöhemmin muutosta. Poikkeamat ovat vähäisiä MRL 175§.	
Lausunnot	Kadunsuunnittelu/Kadut- ja puistot palvelualue Kapu, 22.1.2024, Lausunto	
	Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 9.1.2024, Ei huomautettavaa	
	Liikennesuunnittelu/Kapu, 15.1.2024, Puollettu	
	Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 9.1.2024, Ehdollinen	
	Vantaan Energia, 11.1.2024, Puollettu	
	Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 17.1.2024, Lausunto	
	Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 12.1.2024, Puollettu	
	KKNK, 16.2.2024, Puollettu	
	Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyynnöt	
	Ympäristötarkastajat@vantaa.fi (Mm. PURKAMINEN), 1.3.2024, Lausunto	
Naapurien kuuleminen	YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 1.3.2024, Ei huomautettavaa	
	Viranomais on kuullut naapurit 28.2.2024.	
	Naapurilla 92-21-138-3 (Åbyntie 3c, Åbyntie 3) on huomautettavaa seuraavista asioista:	



Pyydetty huomioimaan LP-092-2023-05887 rakentamisessa mm IV-koneiston aiheuttaman melun kantautumisesta kotiin os. Äbyntie 3C. Kodin kaikki makuuhuoneet on Äbyntien vastaisella seinustalla ja niinkään kohti tulevaa uudisrakentamista.

Huolimatta siitä että IV-konehuone on suunniteltu uudisrakennuksen idän puoleiseen nurkkaan. Rakentamisessa tulisi huomioida mahdollisuus poistoilma seinustalle kohti kaakkoa, eikä katolle. Uudisrakentaminen KTY tontille, jossa tulee rajoittaa nimenomaan ympäristöhäiriöitä.

Rakennusvalvonta:

Muut huomautukset eivät liity tässä luvassa käsiteltäviin asioihin.

Hankkeeseen ryhtyvän vastine huomautukseen:

Hankkeessa käytettävien iv-laitteistojen äänitasot eivät poikkea normaaleista iv-laitteiden äänitasoista, eivätkä aiheuta ympäröivien rakennuksien iv-laitteita suurempaa melua.

Teknisesti parhaiten toimivan ratkaisun saavuttamiseksi, ei ole järkevää lähteä siirtämään ulospuhalluksia seinän puolelle, eikä se ole melun kannaltakaan tarpeenmukaista. IV-laitteistojen suunnittelu tehdään voimassa olevien asetusten vaatimukset huomioiden.

Alue on lentomelualue, joten suurimman melun alueella aiheuttaa varmasti lentotoiminta. Muilta osin huomautuksessa mainitut asiat eivät liity hankkeen rakennuslupa, joten emme ota niihin vastineessamme kantaa.

Naapurilla 92-413-2-21 (Bertaksentie 8) on huomautettavaa seuraavista asioista:

Rakennusalueen ylitykset on esitetty kompensoitavan istuttamalla puita. Istutukset on suojattava asianmukaisesti eläintuhoilta riittävän korkeilla runkosuojilla ja aitauksilla.

Istutettavien puiden tulee olla niin isoja, että niiden todennäköisyys selvitä esim. kuivuudesta ja heinän ja vesakon aiheuttamasta kilpailusta on riittävä. Toisin sanoen, hankkeessa tulee varmistaa istutettavien puiden elinkelpoisuus ja menestyminen, jotta niillä voitaisiin kompensoida rakennusalueen ylitykset.

Hankkeeseen ryhtyvän vastine huomautukseen:

Hankkeen pihasuunnitelmassa on huomioitu istutettavien puiden koko riittävän suureksi, jotta elinvoimaisuus voidaan varmistaa. Istutettavien puiden suunniteltu koko on nyt suurempi verrattuna meidän vastaaviin hankkeisiin. Hankkeen vihertyöt tulee suorittamaan alan ammattilainen ja istutustyöt tehdään viheralan ohjeistusten mukaisesti huomioiden tarvittavat suojaukset eläintuhoja vastaan. Istutuksien elinvoimaisuus varmistetaan vielä kasvuunlähtötarkastuksessa.

Liitteet	Aitapiirustus	1 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Julkisivupiirustus	1 kpl
	Leikkauspiirustus	1 kpl
	Pohjapiirustus	5 kpl

Päätösehdotus Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 103§, 115§, 125§, 133§, 134§, 135§, 175§

Vaaditut työnjohtajat Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja



Vaaditut katselmukset

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

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Lupaehto

Ennen aloituskokousta tulee selvittää lentoesteluvan tarve. Lisää lentoesteluvasta: Hae lupaa lentoesteelle | Traficom

Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.

Pohjaveden pinnankorkeustiedot on selvitettävä tontille kahdesta asennetusta pohjavesiputkesta. Pohjavesiputkien putkikortit tulee toimittaa Vantaan ympäristökeskukseen. Ennen aloituskokouksen järjestämistä on esitettävä asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

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

IV-suunnitelmien esittelyn yhteydessä on esitettävä ilmanvaihdon ulospuhalluksen äänitasot LVI-tarkastusinsinöörille.

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 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen.

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 §).

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

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

Lumialueelle kasattavien lumien sulamisvedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta viivytykseen. Lumienläjityksestä ja niiden sulamisvesistä ei saa aiheutua haittaa naapurikiinteistöille.



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

Käsittelijä
Päätätj

Lupakäsittelijä Petri Isokoski
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä	26.3.2024
Päätöksen julkipanopäivä	27.3.2024
Päätöksen antopäivä	28.3.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 29.4.2024
Päätös lainvoimainen	30.4.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 30.4.2027 ja saatettava loppuun 30.4.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali