



Rakennuslupahakemus: Vantaan Seurakuntayhtymä ja Helsingin Seurakuntayhtymä/Lidl Suomi Ky, myymälärakennuksen rakentaminen, Elmontie 1, Asola, LP-092-2023-06279

VD/1598/10.03.00.03/2024

RL/HA/LP-092-2023-06279

Lupatunnus	LP-092-2023-06279
Kiinteistötunnus	92-72-218-1
Kiinteistön osoite	Elmontie 1
Pinta-ala	0.4929 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	KL, Liikerakennusten korttelialue Asemakaava 721400, Vsto 19.6.2023
Hankkeeseen ryhtyvä	Vantaan Seurakuntayhtymä ja Helsingin Seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet / Lidl Suomi Ky Niittymäentie 7, 02200 Espoo
Toimenpide	Rakennetaan osittain kaksikerroksinen (2) myymälärakennus (päivittäistavaramyymälä) piha-alueineen ja jätekatoksineen tyhjälle tontille. Samalla haetaan oikeutta perustellusta syystä aloittaa rakennustyöt perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.
Lisäselvitykset	YLEISTÄ Rakennetaan myymälärakennus (päivittäistavaramyymälä) piha-alueineen ja jätekatoksineen tyhjälle tontille. S1-luokan väestönsuoja (suoja-ala 18 m², henkilömäärä 32) sijaitsee rakennuksen 1. kerroksessa. Runko pääosin terästä, kerrosluku (osin) 2, maksimikorkeus 11,3 m, paloluokka P2. Julkisivumateriaalina alumiini. Rakennuksen vesikatolle sijoitetaan aurinkovoimala. Tontin hulevedet johdetaan imeytyskenttien ja viivytysäiliön kautta Lipstikanojaan. KA AVA VA ATIMUKSET IV-konehuoneet ja tekniset laitteet on sovitettu talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan siten, että vesikatolle sijoitettavien lauhduttimien ympärillä on julkisivumateriaalista tehty aita. Hulevesisuunnitelman mukaan tontin hulevedet johdetaan viivytysäiliön kautta Lipstikkaojaan. Rakentamisen aikaiset työmaavedet laskeutetaan altaissa ennen johtamista Lipstikkaojaan. Puhdistetuista työmaavesistä ei saa aiheutua haittaa vesiluonnolle. Pihan istutetut alueet ja paikoitusalueen nurmikivetykset imevät hulevesiä. Tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan. Tontilla ei ole mahdollista säilyttää puita. Katso perustelut "Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen" kohdasta 5). Korttelin vihertehokkuus täyttää tavoitelukuvaatimuksen 0,7. Tämän toteutuminen käy ilmi pihasuunnitelmasta ja vihertehokkuuslaskelmasta. Kaava edellyttää tilavarausta muuntamolle, jolle on osoitettu paikka tontin luoteiskulmasta. Tälle haetaan lupa erikseen. PYSÄKÖINTIRATKAISUT Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp /60 k-m². 2076 /60 = 34 pp, joista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuna. Toteutetaan 40 pp, kaikki säältä suojattuna. Lisäksi toteutetaan 10 pp henkilökunnalle. Yhteensä 50 pp. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap /60 k-m². 2076 /60 = 34 ap. Toteutetaan 59 ap.



JÄTEKATOS

Jätekatoksen julkisivumateriaalit ovat betoni ja teräsverkko. Vesikatto on huopakate. Jätekatos on sijoitettu 3370 mm:n päähän rakennuksen sähkötilasta. Sähkötilan ulkoseinät ovat paloluokkaa EI30.

PELASTUSLIIKENNE

Liikennesuunnittelun lausunnon jälkeen luvalla on liitetty selvitys huolto- ja pelastusliikenteen järjestelyistä. Tämän jälkeen pelastuslaitos on todennut, että tällaisille kohteille ei tarvita yleensä nostolavaa. Tarvittaessa nostolava-auto voi toimia Valtimotieltä käsin joten pelastuskaluston ja pysäköinnin vaatiman tilan päällekkäisyys ei tuota ongelmia.

RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Ei ole.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Kaavan mukainen rakennusoikeus 2500 k-m2
Rakennusoikeudellinen kerrosala 1819,5 kem2
Kerrosala 2076 kem2
Kokonaisala 2076 brm2
Rakennusoikeutta jää 680,5 k-m2
Rakennuksen tilavuus 13317 m3

Ympäristöterveydenhuollon (YTE) kommentit hankkeelle on päivitetty piirustuksiin (käsienpesupiste pullonpalautustilaan ja siivouskomero paistopisteeseen).

ALOITTAMISOIKEUTEEN LIITTYVÄT PERUSTELUT

Haetaan oikeutta perustellusta syystä aloittaa rakennustyöt perustusten osalta vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennustöiden aloittaminen vakuutta vastaan perustellaan kohteen kaupallisen avaamisen varmistamisella (helmikuussa 2025), ryhtyvän tilikauden 24 - investointikaudella. Hankkeen aloittaminen on tehtävä mahdollisimman pian, jotta avautuminen aikataulussa voidaan varmistaa.

Hankkeen vaativuus Vaativa

Rakennusoikeus 2500 k-m2

Suunnittelun vaativuus Pääsuunnittelija Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija Vaativa
LVI-suunnittelija Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa
Paloturvasuunnittelija Tavanomainen
Kosteudenhallintakoordinaattori Tavanomainen
Rakennussuunnittelija Vaativa
Akustiikkasuunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat Pääsuunnittelija Jari Kalevi Tschernij, rakennusarkkitehti
RAK-rakennesuunnittelija Jarno Juhani Pylvänen, rakennusinsinööri
LVI-suunnittelija Jussi Kokko, LVI-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija Jukka Markus Tuomisto, rakennusinsinööri
Paloturvasuunnittelija Jouni Ensio Sorvari, talonrakennusinsinööri
Kosteudenhallintakoordinaattori Mikko Tiusanen, diplomi-insinööri
Rakennussuunnittelija Anna-Maija Kristiina Aalto, rakennusarkkitehti
Akustiikkasuunnittelija Joose Elias Takala, diplomi-insinööri

Kerrosala 2076 m2

Rakennusoikeudellinen kerrosala 1820 m2

Kokonaisala 2076 m2



Tilavuus	13317 m3
Paloluokka	P2
Autopaikat	1: Myymälärakennus – 104145334W Rakennetut autopaikat (yhteensä) 59
Poikkeamiset	POIKKEAMISET PERUSTELUIINEEN 1) Viherkattoa koskeva poikkeaminen asemakaavasta: PERUSTELU: Maksaruohokattoa toteutetaan vesikatoille vain osin aurinkopaneelikenttien vuoksi. Pystykasvillisuudella saavutetaan vaadittu viherkertoimen vähimmäisvaatimus (0,7). 2) Poikkeaminen asemakaavasta: Rakennus ylittää sähkökeskuksen osalta rakennusalueen rajan 3200 mm. PERUSTELU: Putkivedot on tarkoituksenmukaisinta vetää muuntamosta suorassa linjassa rakennuksen 1. kerroksen lähimpään nurkkaan. 3) Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä: Jätekatos sijaitsee lähempänä rajaa kuin rakennusjärjestyksessä on määritelty. PERUSTELU: Jos piirretään tontin rajalta 45 asteen kulmassa suora, katos ei jää kokonaan sen alle (ylitystä n. 1650 mm), koska katos on sijoitettu myymälärakennuksen linjaan tontin reuna- alueelle. 4) Poikkeaminen asemakaavasta: Jätekatos sijaitsee rakennusalueen rajan ulkopuolella. PERUSTELU: Katos sijoitettu rakennusalueen ulkopuolelle, jotta sen käyttö ja tyhjennys voidaan toteuttaa turvallisesti sekä koska sähkökeskus on jouduttu sijoittamaan päivittäistavarakaupparakennuksen seinustalle. 5) Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä: "Tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen aikana." PERUSTELU: Tontilla ei ole mahdollista säilyttää puita, koska rakennuksen ja sitä palvelevan piha- alueen rakentaminen ei mahdollista olevien puiden säästämistä aiheuttamatta kohtuutonta haittaa piha-alueen toiminnoille tai rakennuksen tekniselle toimivuudelle (kasvat liian lähellä rakennusta). Lisäksi puut, jotka voisivat olla säilyttämisen arvoisia, sijoittuvat rakennusalueella uudisrakennuksen kohdalle. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä MRL 175§
Lausunnot	KKNK, 16.2.2024, Puollettu Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 26.3.2024, Ehdollinen Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 26.3.2024, Lausunto Liikennesuunnittelu/Kapu, 22.3.2024, Ehdollinen Maisema-arkkitehti/ asemakaavoitus, yleiskaavoitus, Itä-Vantaa ja Tikkurila., 20.3.2024, Puollettu Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 15.3.2024, Ehdollinen Vammaisneuvosto, 22.3.2024, Ei huomautettavaa Vantaan Energia, 15.3.2024, Ehdollinen Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 22.3.2024, Puollettu YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 18.3.2024, Ei huomautettavaa Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 25.3.2024, Ei huomautettavaa Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 28.3.2024, Puollettu Ympäristökeskus/Ympäristöterveydenhuoltoa (YTE) koskevat lausuntopyynnöt, 4.4.2024, Ehdollinen
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapureita.



Kiinteistö 92-72-26-7 on huomauttanut:

Toivottavasti valaistuksessa/valomainosten/kylttien korkeudessa huomioidaan lähellä oleva rakennuskanta.

Hakijan vastine:

- Huomautukset tehneet kiinteistöt sijaitsevat Asolan väylän toisella puolella, olevan metsikön takana. Etäisyys rakennuspaikan lähimpään valomainokseen on 100-200 m.
- Paikoitusalueen sisäänajon valomainos on suunniteltu ja suunnattu siten, että se asennetaan kohtisuoraan asuinrakennusta vastaan. Tällöin se ei aiheuta valosaastetta asuntojen suuntaan, vaan se suuntautuu paikoitusalueelle.
- Elmontien ja Valtimontien puolen valomainokset sijaitsevat kauempana tiealueesta ja niiden edessä on paikoitusalue ja kasvillisuutta, joten ne eivät rakennu lähelle, asuinrakennuksia vastapäätä.
- Luvan hakija huomioi toteutuksessa sen, ettei valosaaste ole häiritsevää. Valomainokset suunnitellaan säädettäväksi ja tarvittaessa niitä himmennetään.

Kiinteistö 92-72-26-12 on huomauttanut:

Toivottavasti valaistuksessa/valomainosten/kylttien korkeudessa huomioidaan lähellä oleva rakennuskanta.

Hakijan vastine:

- Huomautukset tehneet kiinteistöt sijaitsevat Asolan väylän toisella puolella, olevan metsikön takana. Etäisyys rakennuspaikan lähimpään valomainokseen on 100-200 m.
- Paikoitusalueen sisäänajon valomainos on suunniteltu ja suunnattu siten, että se asennetaan kohtisuoraan asuinrakennusta vastaan. Tällöin se ei aiheuta valosaastetta asuntojen suuntaan, vaan se suuntautuu paikoitusalueelle.
- Elmontien ja Valtimontien puolen valomainokset sijaitsevat kauempana tiealueesta ja niiden edessä on paikoitusalue ja kasvillisuutta, joten ne eivät rakennu lähelle, asuinrakennuksia vastapäätä.
- Luvan hakija huomioi toteutuksessa sen, ettei valosaaste ole häiritsevää. Valomainokset suunnitellaan säädettäväksi ja tarvittaessa niitä himmennetään.

Kiinteistö 92-72-18-25 on huomauttanut:

-Naapurien huomioiminen opasteiden ja mainosvalojen sijoitteluun, jotta valosaaste asuntoihin olisi vähäinen.

Mainosvalot ja opasteet suunnattava Asolanväylän suuntaan. Luxit riittävän matalat, jotta häiriö on pieni.

-Liikenteen määrän lisääntyminen risteyksessä huomioitava.

Hakijan vastine:

- Paikoitusalueen sisäänajon valomainos on suunniteltu ja suunnattu siten, että se asennetaan kohtisuoraan asuinrakennusta vastaan. Tällöin se ei aiheuta valosaastetta asuntojen suuntaan, vaan se suuntautuu paikoitusalueelle.
- Elmontien ja Valtimontien puolen valomainokset sijaitsevat kauempana tiealueesta ja niiden edessä on paikoitusalue ja kasvillisuutta, joten ne eivät rakennu lähelle, asuinrakennuksia vastapäätä.
- Luvan hakija huomioi toteutuksessa sen, ettei valosaaste ole häiritsevää. Valomainokset suunnitellaan säädettäväksi ja tarvittaessa niitä himmennetään.
- Suunnitelma on kaavan vaatimusten mukainen, liikenteen määrä mitoitettu kaupungin katusuunnitelmissa ja kaavassa tontti on määritelty päivittäistavarakaupalle.

Kiinteistö 92-72-18-25-V501 on huomauttanut:

-Naapurien huomioiminen opasteiden ja mainosvalojen sijoitteluun, jotta valosaaste asuntoihin olisi vähäinen.

Mainosvalot ja opasteet suunnattava Asolanväylän suuntaan. Luxit riittävän matalat, jotta häiriö on pieni.

-Liikenteen määrän lisääntyminen risteyksessä huomioitava.

Hakijan vastine:



- Paikoitusalueen sisäänajon valomainos on suunniteltu ja suunnattu siten, että se asennetaan kohtisuoraan asuinrakennusta vastaan. Tällöin se ei aiheuta valosaastetta asuntojen suuntaan, vaan se suuntautuu paikoitusalueelle.
- Elmontien ja Valtimontien puolen valomainokset sijaitsevat kauempana tiealueesta ja niiden edessä on paikoitusalue ja kasvillisuutta, joten ne eivät rakennu lähelle, asuinrakennuksia vastapäätä.
- Luvan hakija huomioi toteutuksessa sen, ettei valosaaste ole häiritsevää. Valomainokset suunnitellaan säädettäväksi ja tarvittaessa niitä himmennetään.
- Suunnitelma on kaavan vaatimusten mukainen, liikenteen määrä mitoitettu kaupungin katusuunnitelmissa ja kaavassa tontti on määritelty päivittäistavarakaupalle.

Kiinteistö 92-72-18-25 on huomauttanut:

Tontin omistajana haluamme vuokranantajan ominaisuudessa varmistaa, että tontin haltija, Asunto Oy Vantaan Artemis (y-tunnus 2694826-2) tulee myös kuulluksi hankkeen johdosta esimerkiksi isännöitsijän PKI Isännöinti Oy / Jari Viirre kautta (jari.viirre@pki.fi) kautta. Kiinteistöllä 92-72-18-25 ei ole muutoin hankkeesta huomautettavaa.

Jari Viirre on allekirjoittanut sähköisesti kiinteistöjen 92-72-18-25 ja 92-72-18-25-V501 huomautukset.

Rakennusvalvonta toteaa, että huomautuksissa esitetyt asiat eivät haittaa naapureita 92-72-26-7 ja 92-72-26-12, 92-72-18-25 ja 92-72-18-25-V501. Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Valomainokset soveltuvat paikalle eikä niitä sijoiteta siten, että ne tarpeettomasti haittaavat naapureita.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	5 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Pohjapiirustus	3 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa sekä rakennustöiden aloittamisoikeus vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 115§, 125§, 133§, 134§, 135§, 144§, 175§

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

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

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat



Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto

Samalla haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta. 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.

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

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.

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

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

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.

Suunnitelmat tulee esitellä hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista Ympäristökeskukselle/ Ympäristöterveydenhuolto (YTE).

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

Vakuus

35 120€

Käsittelijä Päätätjä

Lupa-arkkitehti Harri Andersson
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä Päätöksen julkipäivä

8.4.2024
9.4.2024



Päätöksen antopäivä	10.4.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 10.5.2024
Päätös lainvoimainen	11.5.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 11.5.2027 ja saatettava loppuun 11.5.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali