



Rakennuslupahakemus: SSA Rakennus Oy, tuotanto- ja varastorakennuksen sekä energiakaivojen rakentaminen, Viinikkala, LP-092-2022-03287

91/10.03.00.03/2022

RL/TT/LP-092-2022-03287

Lupatunnus	LP-092-2022-03287
Kiinteistötunnus	92-424-3-16
Kiinteistön osoite	Varpukalliontie 2
Tilan nimi	STORÄNGS
Pinta-ala	14.4153 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	T = Teollisuus -ja varastorakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	SSA Rakennus Oy Äyritie 8 A, 01510 Vantaa

Toimenpide Tuotanto- ja varastorakennuksen sekä energiakaivojen rakentaminen.

Lisäselvitykset Hanke käsittää kolmikerroksisen tuotanto- ja varastorakennuksen sekä erillisen yksikerroksisen kylmän varastokatoksen. Päärakennuksesta varastotilan ja tuotantotilan osuudet jakautuvat noin puoliiksi.

Kaupunkikuva-arkkitehti on puoltanut hanketta jatkosuunnittelua varten.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on LP-alue. Vireillä olevan asemakaavamuutoksen mukainen kaavamerkintä on T (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), e=0,5.

Tontti sijaitsee Katriinantien ja Varpukalliontien kulmassa, Katriinantien puoleiseen tontin osaan varattu 6 m leveä kaista hulevesialtaalle, jolla tontin hulevedet viivästetään. Rajan vierellä oleva Katriinantien suuntainen avo-oja putkitetaan, putkesta on jätetty toteuttamissopimushakemus ELY-keskukseen heidän ohjeidensa mukaisesti. Hulevesiä viivästetään myös viherkatolla (asemakaavan mukaan min 30% vesikaton pinta-alasta), viherkertoimen tavoitearvo on 0,6.

Tontti on tieliikenne- ja lentomelualueella, toimistotilojen ja vastaavien osalta rakennusvaippa mitoitetaan 35 dB melua vastaan.

Tuotanto- ja varastorakennuksen paloluokka on P1, kerrosluku on paloteknisesti 2 (joskin tiloja on 3 kerroksessa vähäisessä määrin), suojaustaso ST2 (hälytyskeskukseen kytketty paloilmoin), palovaarallisuusluokka 1. Rakennuksen korkeus maanpinnasta on 13,5 m – 14,7 m. Rakennuksen kolmannen kerroksen osiin on sijoitettu lähinnä toimistotilaa. Rakennukseen tulee S1-luokan väestönsuoja 1% mitoituksella. Rakennuksen runko on betonia (pilari/palkki/tek-laatta), julkisivut betonisen sokkelin yläpuolelta pääosin PVP-elementtejä. Kellaria ei ole.

Erillinen kylmä varastokatos on teräsrakenteinen, etusivultaan avoin, paloluokka P3, korkeus noin 6 m.

Suunnitelmassa on länsi- ja pohjoispuolella piha-alueella maalämpökaivoja 18 kpl.

Rakennuksen vesikatolta on osoitettu noin 250 m² kokoinen osa aurinkopaneelien sijoittamista varten. Aurinkopaneelit eivät ylitä asemakaavan enimmäiskorkeusasemaa +50.0.



Pysäköintipaikat mitoitetaan 1ap/250m² varastotilaa, 1ap/160m² tuotantotilaa ja 1ap/50m² toimistotilaa.

Autopaikat varasto 3535/250=15 ap.

Autopaikat toimisto 877/50=18 ap.

Autopaikat tuotanto 366/160=23 ap.

Yhteensä 56 ap.

Polkupyöräpaikat:

Varasto 3535/240=15 ppp.

Toimisto 877/80=11 ppp.

Tuotanto 3663/240=15 ppp.

Yhteensä 41 polkupyöräpaikkaa.

Tontin pinta-ala on 16143 m² ja rakennusoikeus 8071,5 m². Suunnitelma on tehty vahvistettavan asemakaavanmuutoksen mukaiseksi.

Tuotanto- ja varastorakennuksen 8075 ke-m² / kokonaisala on 8380 m² ja varastokatoksen 300 m².

Hankkeen vaativuus	Vaativa
Rakennusoikeus	e = 0.5, kl 5%
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa Rakennussuunnittelija Vaativa RAK-rakennesuunnittelija Vaativa KVV-suunnittelija Vaativa IV-suunnittelija Vaativa Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa Paloturvallisuussuunnittelija Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Olli Erik Hatvala, arkkitehti Rakennussuunnittelija Olli Erik Hatvala, arkkitehti RAK-rakennesuunnittelija Elmeri Wilhelm Victor Kryssi, diplomi-insinööri KVV-suunnittelija Arman Nassiri, LVI-insinööri IV-suunnittelija Arman Nassiri, LVI-insinööri Pohjarakenteiden suunnittelija Kimmo Ilmari Karjalainen, rakennusinsinööri Paloturvallisuussuunnittelija Mika Raimo Antero Toivanen, insinööri
Kerrosala	8380 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	8075 m ²
Kokonaisala	8380 m ²
Tilavuus	106174 m ³
Paloluokka	P1 / P3
VSS-luokka	S1
Autopaikat	A: Tuotanto- ja varastorakennus – 104035459J Autopaikat yhteensä 56
Poikkeamiset	Vähäiset poikkeamat asemakaavasta:

1) Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala (8075 m²) ylittää asemakaavan salliman rakennusoikeuden (8071.5 m²) 3,5 m²:llä.

2) Rakennuksen länsisivulla oleva halkaisijaltaan kolmen metrin kierreporrastorni ylittää asemakaavan salliman ylimmän vesikatkon korkeuden (+50.0) 0,85 m (+50,85). Porras on rakennuksen kolmannen kerroksen (toimistokerros) poistumistieporras ja samalla kulkuyhteys vesikatolle (huolto- ja pelastustoimet).

Poikkeamat paloturvallisuusasetuksesta:



3) Rakennuksen toimisto-osa osastoidaan erilleen varastosta paloluokkaan EI60, joka on poikkeama määräyksistä, mutta kuitenkin vastaa toimiston paloluokkaosastointia. Osastoinnin ensisijainen tarkoitus on suojella varasto-osassa olevaa materiaalia toimisto-osan palolta, ei toimisto-osaan varaston palolta. Poikkeamaa perusteellaan kohteen automaattisella paloilmoittimella, jonka johdosta mahdollinen tulipalo havaitaan nopeasti ja hälytys tästä saadaan aikaisessa vaiheessa sekä rakennuksen sisälle, että hälytyskeskukseen. Tällöin henkilöt saavat tiedon palosta välittömästi ja poistuvat rakennuksesta tehokkaasti. Lisäksi tehokas sammutustyö voidaan aloittaa riittävän aikaisessa vaiheessa, jolloin palon hallintaan saanti sen ollessa vielä toimisto-osalla on mahdollista.

Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti, 4.10.2022, Puollettu
Finavia Oyj, 4.10.2022, Lausunto
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 3.10.2022, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 5.10.2022, Lausunto
Liikennesuunnittelu/Kapu, 26.9.2022, Puollettu
Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 21.9.2022, Ehdollinen
Vantaan Energia, 26.9.2022, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 5.10.2022, Puollettu
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 4.10.2022, Ei huomautettavaa
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 17.10.2022, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita 12.10.2022.

ELY-keskus on naapurina huomauttanut lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

"Hakija on laatinut Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa toteuttamissopimuksen Katriinantien sivuojan putkittamisesta. Rakennusluvassa on huomioitava toteuttamissopimuksessa sovitut asiat.

Kaupungilla on vireillä asemakaavanmuutos koskien kiinteistöä, jolle hanketta suunnitellaan. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa kiinteistön alueelta ko. korttelin osa yleisestä pysäköintialueesta keittiö- ja kylpyhuonekalusteita valmistavan moduulitehtaan tms. tuotantorakennuksen rakentamisen mahdollistavaksi korttelialueeksi. Uudenmaan ELY-keskuksen L- vastuualue katsoo, ettei rakennuslupaa tulisi myöntää ennen kuin asemakaava on saanut lainvoiman."

Hankkeeseen ryhtyvän vastine naapurin huomautukseen:

"Kaavamuutoksen valitusaika päättyy tänään 28.10. eikä tietoomme ole tullut valituksia. Rakennuslupaehdoissa mainittu: Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin asemakaava on saanut lainvoiman, lupa katsotaan rauenneeksi, jos asemakaava ei tule voimaan.

Katsoisin, että rakennusluvan myöntämiselle ei tämän perusteella ole estettä, mikäli valituksia asemakaavasta ei valitusajan loppuessa ole tullut."

Rakennusvalvonta:

Hankkeeseen ryhtyvän on huomioitava toteuttamissopimuksessa sovitut asiat. Rakennuslupapäätökseen on kirjattu lupaehto: Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Lupa katsotaan rauenneeksi, jos asemakaava ei tule voimaan.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl



Muu pääpiirustus	8 kpl
Pohjapiirustus	5 kpl
Valtakirja	2 kpl

Päätösehdotus	<p>Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin.</p> <p>Tämä pykälä tarkastetaan heti.</p>
Päätös	<p>Myönnetty</p> <p>Hyväksyttiin päätösehdotus.</p> <p>Tämä pykälä tarkastettiin heti.</p>
Vaaditut työnjohtajat	<p>Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja</p>
Vaaditut katselmukset	<p>Aloituskokous Sijaintikatselmus Pohjakatselmus Rakennekatselmus Paikan merkitseminen Vesi- ja viemärikatselmus Ilmanvaihtokatselmus Porausraportti Eryitysmenettely Loppukatselmus</p>
Vaaditut erityissuunnitelmat	<p>Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat</p>
Lupaehto	<p>Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.</p> <p>Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Lupa katsotaan rauenneeksi, jos asemakaava ei tule voimaan.</p> <p>Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti.</p> <p>Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.</p> <p>Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.</p> <p>Eryitysmenettely: 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 §).</p> <p>Eryitysmenettely: Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä</p>



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.

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

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.

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

1.11.2022

Päätöksen julkipanopäivä

2.11.2022

Päätöksen antopäivä

3.11.2022

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 5.12.2022

Päätös lainvoimainen

6.12.2022

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 6.12.2025 ja saatettava loppuun 6.12.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelymateriaali