



**Rakennuslupahakemus: LK Yhtiöt Oy, AMS Base Assets Oy, Mika Olavi Liinamaa ja Mikko Artturi Uusi-Marttila, varasto- ja toimistorakennuksen ja 15 energiakaivon rakentaminen, Ylästö, LP-092-2022-02498**

91/10.03.00.03/2022

RL/IK/LP-092-2022-02498

Lupatunnus	LP-092-2022-02498
Kiinteistötunnus	92-40-100-5
Kiinteistön osoite	Kalliosolantie 4
Pinta-ala	1.1996 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	TKTY Ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvät	LK Yhtiöt Oy Mottitie 17, 37600 VALKEAKOSKI AMS Base Assets Oy Pereensaarentie 3, 33950 PIRKKALA Mika Olavi Liinamaa Piilohaka 44, 35300 ORIVESI Mikko Artturi Uusi-Marttila Pääskyläntie 7, 36520 Raikku

**Toimenpide** Rakennetaan yksi kaksikerroksinen varasto- ja toimistorakennus ja rakennuksen lämmitysjärjestelmää varten 15 energiakaivoa. Samalla haetaan oikeutta perustellusta syystä aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.

**Lisäselvitykset** Rakennetaan yksi kaksikerroksinen varasto- ja toimistorakennus ja rakennuksen lämmitysjärjestelmää varten 15 energiakaivoa.

Haetaan myös vakuutta vastaan aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Perustelu: Aloittamisoikeutta haetaan rakennuksen perustustöille ja perusteluna on rakentamisen aloittaminen ennen pakkaskautta.

#### KUVAUS

Rakennus muodostuu kahdesta suorakulmaisesta osasta ja katot ovat loivia pulpettikattoisia piiloräystäin kolmella julkisivulla. Julkisivumateriaalina on vaaleanharmaa peltikasetti vihreillä, sinisillä ja mustilla korosteosuuksilla. Katemateriaalina on musta bitumikermi ja rakennuksen muut metalliosat kuten kaiteet ja pilarit on maalattu tummanharmaaksi. Rakennuksen muoto, värit ja toiminnot vastaavat pitkälti alueelle toteutettuja hallirakennuksia.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat varasto- ja huoltotilat ja toiseen kerrokseen toimisto- ja sosiaalitilat. Rakennuksen alimpaan tasoon sijoittuu myös S1 suojausluokan väestönsuoja.

Lämmitysjärjestelmää varten porataan maalämpökaivot. Maalämpöjärjestelmällä katetaan rakennuksen vuosittaisesta energiatarpeesta noin 73 % (383748kWh/vuosi).

ASEMAKAAVASTA



Hanke sijaitsee Ylästön kaupunginosan ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueella (TKTY). Vuonna 1998 vahvistetun asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa tonttitehokkuudella  $e=0,5$ . Asemakaavan mukaan alueella on lentoliikennemelua, joka edellyttää toimisto- ja työtilojen osalta rakennuksen ulkokuorelle 38dB:n ääneneristystä. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä varastointiin tai liikenteelle, tulee istuttaa puin ja pensain.

## RAKENNUSOIKEUS

Rakennusoikeudellinen kerrosala 3490 kem<sup>2</sup>  
Kokonaisala 3490 kem<sup>2</sup>.

## AUTOPAIKAT

Myös yli 500m<sup>2</sup>:n kokoiset autopaikoitusalueet on jaoteltava puu- ja pensasistutuksin. Autopaikkoja on rakennettava toimintojen mukaan 1ap / 50-100k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön kaavamukainen autopaikoitusvaade on nykyisen suunnitelman mukaan 35 ap. Toteutus: Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 123 ap.

## POIKKEAMISPÄÄTÖS LP-092-2022-01615, 30.6.2022

Poikkeamista haettu pysäköintialueen jakamista istutuksen enintään 500 m<sup>2</sup> osuuksiin ja pysäköinnin sijoittamiselle tontin istutettavaksi osoitetulle alueelle.

Asemakaavapäällikkö on myöntänyt luvan poikkeamiselle ehdolla, että:

- rakentamisessa noudatetaan oheisen asemapiirroksen periaatteita piha-alueelle toteutetaan vähintään oheisen asemapiirroksen mukainen määrä istutuksia
- asemakaavan mukaiselle istutusalueelle sijoitettavat pysäköimispaikat päällystetään nurmikiveyksellä
- Vantaan iWater -laskurilla laskettu tontin vihertehokkuus on vähintään 0,7.

## Päätöksen perustelut

Poikkeamisen erityinen syy on tontin käyttötarkoituksen mukaisen pysäköintiratkaisun mahdollistaminen.

## MUUTA

Tontilta purettu rakennus.  
LP-092-2022-00464

Hankkeen vaativuus	Vaativa
Rakennusoikeus	$e=0.5$ tontin koko 11 996 m <sup>2</sup> rakennusoikeus 5998 k-m <sup>2</sup>
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa Rakennussuunnittelija Vaativa RAK-rakennesuunnittelija Vaativa LVI-suunnittelija Vaativa Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa Kosteudenhallintakoordinaattori Vaativa Rakennusfysikaalinen suunnittelija Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Klaus Kenneth Kuuluvainen, arkkitehti Rakennussuunnittelija Klaus Kenneth Kuuluvainen, arkkitehti RAK-rakennesuunnittelija Kimi Açil, rakennusinsinööri LVI-suunnittelija Sami Ilmari Lohilahti, LVI-insinööri Pohjarakenteiden suunnittelija Jari-Pekka Juhani Mustonen, diplomi-insinööri Kosteudenhallintakoordinaattori Harri Tapani Hirvonen, rakennusinsinööri Rakennusfysikaalinen suunnittelija Harri Tapani Hirvonen, rakennusinsinööri
Kerrosala	3490 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3297 m <sup>2</sup>



---

Kokonaisala	3490 m <sup>2</sup>
Tilavuus	31300 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1
VSS-luokka	S1
Autopaikat	RAK: Varasto- ja toimistorakennus – 104037600L Autopaikat yhteensä 123
Poikkeamiset	1 Rakennuksen korkeus ylittää asemakaavan salliman ylimmän korkeuden (+55). Suunnitelman mukaan rakennuksen ylin korkeusasema on +56,20 m. Tämä alittaa Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspinnan, joten sen puolesta hankkeen toteuttaminen on mahdollista.  Perustelut: Suunnittelun rakennuksen tekniset vaateet edellyttävät rakennukselle suurempaa kokonaiskorkeutta.  Poikkeaminen on MRL 175 § mukaan vähäinen ja hyväksyttävissä rakennuslupamenettelyssä.

---

Lausunnot	Asemakaavoitus Aviapolis, 13.10.2022, Ei huomautettavaa Finavia Oyj, 19.9.2022, Lausunto Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 9.9.2022, Ehdollinen Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 15.9.2022, Lausunto Kaupunkikuva-arkkitehti, 11.10.2022, Puollettu Liikennesuunnittelu/Kapu, 8.9.2022, Lausunto Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 6.9.2022, Palautettu Päijänne-tunneli, 14.9.2022, Ei huomautettavaa Vantaan Energia, 14.9.2022, Ehdollinen Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 27.9.2022, Ehdollinen YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 16.9.2022, Ei huomautettavaa Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyynnöt Ympäristötarkastajat@vantaa.fi, 15.9.2022, Ehdollinen Ympäristökeskus/Ympäristöterveydenhuoltoa (YTE) koskevat lausuntopyynnöt, 7.9.2022, Ei lausuntoa Pelastuslaitos/ Mikko Hämäläinen, 11.10.2022, Ehdollinen Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 11.10.2022, Lausunto Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 17.10.2022, Ei huomautettavaa
Naapurien kuuleminen	Viranomainen on kuullut naapureita 14.9.2022, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Julkisivupiirustus 1 kpl Leikkauspiirustus 1 kpl Pohjapiirustus 3 kpl

---

Päätösehdotus	Myönnetään rakennuslupa sekä rakennustöiden aloittamislupa vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta 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 Porausraportti Eryitysmenettely Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lupaehto	<p>Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.</p> <p>Ennen rakennustöihin ryhtymistä rakennuttajan on oltava yhteydessä Vantaan Energia Oy:öön ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:öön.</p> <p>Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.</p> <p>Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.</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 rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § ).</p> <p>Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoineen.</p> <p>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.</p>
Vakuus	51020€
Käsittelijä	Vastaava lupa-arkkitehti Ifa Leena Maria Kytösaho



## 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