



**Rakennuslupahakemus: Kiinteistö Oy Vantaan Kiitoradan kulma c/o Varte Oy,
kaksikerroksisen autokorjaamorakennuksen rakentaminen sekä puistomuuntamo ja
kaasusäiliö, Teilimäki 1, Veromies, LP-092-2024-02909**

VD/1598/10.03.00.03/2024

RL/TT/LP-092-2024-02909

Lupatunnus	LP-092-2024-02909
Kiinteistötunnus	92-52-251-2
Kiinteistön osoite	Teilimäki 1
Pinta-ala	0.8120 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	T = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Vantaan Kiitoradan kulma c/o Varte Oy

Toimenpide Rakennetaan kaksikerroksinen autokorjaamorakennus, puistomuuntamo ja kaasusäiliö.

Lisäselvitykset Rakennetaan kaksikerroksinen teollisuusrakennus autokorjaamokäyttöön, puistomuuntamo ja nestekaasusäiliö.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut hanketta jatkosuunnitteluun. Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntoon vastineena: Junkersintien puolella suojavihervyöhykkeen kohdalla näkymä pihalle on hyvin rajattu, sillä katualueella vihervyöhyke, jossa kasvaa tiheästi mäntyä ja pientä lehtipuuta. Pihasuunnitelmassa esitetty mitatut puut. Piha-alue edistää tyyppillistä korjaamoa missä jalankulkijat kulkevat pysäköintialueen läpi. Pysäköintikatoksesta turvallinen hissiyhteys sisäkautta. Varaosat tuodaan varastolle pääosin aamuyöllä silloin kun asiakaspalvelu ei vielä auki, jolloin rekkaliikenteen ei vaarana jalankulkijoiden turvallisuutta.

Haetaan samalla lupaa toimenpiteille, joissa asennetaan mainoslaitteita rakennuksen julkisivuun ja vesikatolle. Mainospaikat esitetään erillisessä suunnitelmassa. Rakennuksen länsipuolelle sijoittuva piha aidataan 1,8 metriä korkealla kolmilankaverkkoaidalla, länsinaapurin rajalla säästetään vanha aita.

Kiinteistöllä on voimassa oleva toimenpidelupa LP-092-2024-01295 maalämpökaivojen poraamiselle ja näiden toteutus rakennustöiden yhteydessä. Tontille on myönnetty myös purkulupa LP-092-2022-08150 olemassaolevan rakennuksen purkamiselle.

Pääkäyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennus, johon sisältyy toimistoa n. 15 henkilön tarpeisiin. Kerrokset ovat esteettömiä. Koko rakennus suunnitellaan lämpimäksi rakennukseksi pois lukien pysäköintitason kylmä autokatos, jonka julkisivut tehdään vähintään 30 % avoimeksi kerrosala-, savunpoisto-, että ilmanvaihtotulkintaa ajatellen.

Väestönsuojan rakentamisvelvoite 1% kerrosalasta: 51,3 m² suoja-alaa 68 henkilölle. Väestönsuoja sijaitsee 1. kerroksessa rakennuksen pohjoissivulla.

Pihan järjestelyt: Ajoliittymät (2 kpl) ovat Teilimäeltä. Läntisempi liittymä on entisellä paikallaan, itäisempi liittymä on siirretty kauemmaksi risteyksestä. Asiakkaiden sisäänkäynti on pihan pohjoisosasta. Pysäköintiä on pihalla ja rakennuksen alle sijoittuvassa pysäköintikatoksessa. Tontin pohjoisreunalle sijoitetaan maapeitteinen nestekaasusäiliö



istutusalueelle. Säiliön kohdalle voi istuttaa nurmea, ei puita tai pensaita. Eteläiselle pihalle tulee puistomuuntamo. Tontin hulevedet johdetaan hulevesiverkkoon.

Maaperätutkimuksessa ei havaittu näytepisteistä pilaantuneeksi luokiteltavaa maata. Maalämmön täydennyslämmitys: suora sähkölämmitys.

Palotekninen korkeus on 14 350 mm.

Kerrosluku on 2.

Kellari on 286 m².

Rakennuksen paloluokka on P1.

Varaston vapaa korkeus on 8 m.

Rakennuksen tilavuus 58 800 m³

Kantavat rakenteet on betonia, yläpohja TT-laatta/ontelolaattaa. Julkisivumateriaalit ovat pelti-villa-pelti-elementtejä.

Kerrosala on yhteensä 5206 m², rak.oikeudellinen kerrosala on 5206 m. Kellarin 286 m² alasta kerrosalaksi on laskettu pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat 173 m². Bruttoala on 5318 m². Rakennusoikeuden ylitys 334 m² (ylitys 6,85 % sallitusta). Hanke ei ole toteutettavissa ilman tätä ylitystä. 1988 asemakaava ei salli ns. ylityksiä.

Alimmalla tasolla on kylmä autokatos. Tämän katoksen laajuus on 4036 m² ja laskettu käyttöalaksi.

Pysäköinti:

Asemakaavan vaatimus 35 AP, ei vaatimusta polkupyörille. Toteutuvat paikat 168 AP.

Paikoista pihalla on 26 ja autokatoksessa 142. Liikkumisesteisille mitoitettu 2 paikkaa.

Latauspisteiden vaatimus on vähintään 3 normaalitehoista latauspistettä ja lisäksi 34 autopaikkaa varustettava latauspistevalmiudella Latauspisteitä toteutetaan 16 autolle ja latauspistevalmius vähintään 21 paikalle.

Polkupyöräpaikat 9 kpl ovat autokatoksen yhteydessä.

Hankkeen vaativuus	Vaativa		
Rakennusoikeus	e = 0.6 4872		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa	
	Rakennussuunnittelija		Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija		Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija		Vaativa
	LVI-suunnittelija		Vaativa
	Akustiikkasuunnittleija		Vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija		Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori		Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Tommi Petri Tuokkola, arkkitehti	
	Rakennussuunnittelija	Tommi Petri Tuokkola, arkkitehti	
	RAK-rakennesuunnittelija	Matti Iisakki Manninen, rakennusinsinööri	
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Kustaa Asko Juhani Raitamäki, diplomi-insinööri	
	LVI-suunnittelija	Kimmo Samuli Lahti, LVI-insinööri	
	Akustiikkasuunnittelija	Veli-Matti Yli-Kätkä, diplomi-insinööri	
	Paloturvallisuussuunnittelija	Otto Aleksanteri Pohjola, insinööri	
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Teemu Kai Valtteri Saarela, rakennusinsinööri	
Kerrosala	5198 m2		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	5198 m2		
Kokonaisala	5310 m2		
Tilavuus	58800 m3		



Poikkeamiset

Poikkeamiset asemakaavasta:

1) Rakennusalueen ylitys kahdessa kohdassa tontin itäsivulla. Toisessa kohdassa ylitys 1,2 m ja toisessa kohdassa 1,5 m.

Perustelut: tontin rakennusala on hyvin monimuotoinen ja mutkittelee siten, että tuotantorakennuksen rakentaminen rakennusalan reunaan kiinni ei ole järkevää rakennuksen luonteesta johtuen. Itärajalla rakennukselle on haettu sopivaa paikkaa suoralle seinälinjalle siten, että osittain ollaan jopa 4,2 m rakennusalan sisäpuolella ja näissä kahdessa kohdassa rakennusala hieman ylitetään.

2) Rakennusoikeuden ylitys 334 m². Ylitys on 6,85 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Perustelut: Käyttäjällä on toiminnoille tietty minimi-tilaohjelma, jolle on haettu tiloja korjaamolle, jonka työpisteitä pitää olla tietty vähimmäismäärä ja pintakäsittelypisteitä tietty vähimmäismäärä, samaten autopaikkoja. Ilman rakennusoikeuden ylitystä hanke ei ole toteutettavissa tälle tontille ja näiltä rakennuksen osalta jäävät tilat ja työpaikat toteutumatta. Yhtenä perusteena haluaisimme mainita, että mikäli tekniset tilat, väestönsuoja sekä seinät yli 250 mm annettaisiin ylityksenä, nämä muodostaisivat yhdessä 242 m² ja ilman niitä rakennusoikeuden ylitys olisi 92 m².

3) Vuoden 1988 asemakaavassa on rakennukselle määrätty korkeudeksi enintään 12 metriä. Rakennuksen korkeus ylittää hieman tämän korkeuden.

Perustelut: Tuotanto ja teollisuusrakennuksen toiminnallisista minimivaatimuksista on johdettu suunnitelman mukaiset korkeudet. Pohjoissivulla rakennuksen räystääs on 12 metriä maanpinnasta. Etelää kohden maasto kuitenkin laskee ja siellä maanpinnan ja räystäään välinen korkeusero on yli 12 m. Lentoestepintaa ajatellen pohjoisreuna on oleellisempi kuin eteläreuna. Hanketta aloitettaessa on pyydetty lentoesterajapinnan tiedot lentoestepintaa valvovan ANS Finlandilta sekä lausunto aluearkkitehdilta.

Lentoestepinta ei estä rakentamista korkeampana ja kaavoittaja ei vastustanut tästä määräyksestä poikkeamista.

4) Tontin pohjoisreunalle sijoitetaan maapeitteinen nestekaasusäiliö istutusalueelle.

Säiliöstä jää näkyviin vain huoltoluukku, muuten niittymäinen istutus päällä. Poikkeaminen ei aiheuta istutusalueella kovin näkyvää aihetta istutusalueella, koska säiliön päälle niittymäistä istutusta kuitenkin saadaan.

5) Poikkeaminen asemakaavasta: Pysäköintitasolle rakennetaan 286 m² laajuinen kellari, vaikka asemakaava ei erikseen salli kellaria. Kellarista kaikki paitsi tekniset tilat on laskettu kerrosalaksi. Perustelut: Tontin korkeuseroista johtuen syntyy rakennuksen lounaisnurkkaan maan alle alue, jota on järkevää ottaa käyttöön kellarina ja toisaalta sinne on hyvä sijoittaa teknistä tilaa. Ilman kellaritiloja autonpesupaikkoineen korjaamon toiminnalliset tarpeet eivät toteutuisi tällä tontilla.

Poiketaan ympäristöministeriön asetus 848/2017 rakennusten paloturvallisuudesta:

6) Paloteknisen selvityksen mukaisesti poistumistiematka on hieman asetuksesta poikkeava pysäköintikatoksessa ja korjaamossa.

Paloturvallisuusasetuksen mukaan kulkureitin enimmäispituus lähimpään uloskäytävään on tuotanto- ja varastotiloissa 50–60 metriä, kun rakennus on varustettu savuilmaisuun perustuvalla paloilmioittimella. Alaraja vastaa enintään 3 metrin keskimääräistä huonekorkeutta ja yläraja yli 10 metrin keskimääräistä huonekorkeutta.

Huolto-/korjaamotilan kulmauksessa on alue, jossa vaadittava etäisyys ylittyy paikoin. Tila on kuitenkin korkea (noin 8 metriä) ja varustettu automaattisella paloilmioittinlaitteistolla, joten poistumisturvallisuus ei vaarannu poikkeamasta huolimatta. Autosuojassa poistumismatka on enimmillään noin 84 metriä, jos poistumista autojen välistä ei huomioida. Tiloja käytetään vain hetkittäin, tiloista on tavanomaista useampaan suuntaan poistumisreittejä ja kyseessä on avoin autosuoja, joten poikkeama poistumismatkoissa ei vaikuta henkilöturvallisuuteen.



Poikkeamiset ovat vähäisiä ja hyväksyttävissä MRL 175 § mukaisesti rakennuslupakäsittelyssä.

Lausunnot

KKNK, 24.9.2024, Puollettu
Finavia Oyj, 6.11.2024, Lausunto
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 6.11.2024, Ei huomautettavaa
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 4.11.2024, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 24.10.2024, Lausunto
Liikennesuunnittelu/Kapu, 29.10.2024, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 24.10.2024, Ehdollinen
Vantaan Energia, 1.11.2024, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 5.11.2024, Kielteinen
Pelastuslaitos/vaaralliset aineet koko Vantaa, 20.11.2024, Ei puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 6.11.2024, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 15.11.2024, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Viranomainen on kuullut naapureita 24.10.2024.

Naapurikiinteistö 92-407-5-117 on huomauttanut lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

"Vantaan kaupunki pyytää lausuntoa rakennusluvasta ja naapurilausuntoa Kiinteistö Oy Vantaan Kiitoradan kulma c/o Varte Oy:n rakennuslupahakemuksesta. Lupaa haetaan 2-kerroksisen betonirakenteisen autokorjaamorakennuksen rakentamiseksi ja mainoslaitteiden sijoittamiseksi rakennuksen julkisivulle ja katolle. Lisäksi kohteeseen toteutetaan maalämpökaivoja ja piha-alue aidataan sekä sijoitetaan maanalainen kaasusäiliö. Lupahakemuksessa todetaan, että toteutettavan rakennuksen korkeus ylittää asemakaavassa esitetyn enimmäiskorkeuden (12 m) toimintojen tilavaatimusten ja maastomuotojen vuoksi.

Rakennuslupahakemuksen suunnitelmapiiirustuksissa on esitetty rakennuksen ylin korkeusasema +51.300. Kohteessa Helsinki-Vantaan lentoesterajoituspinta on alimmillaan noin tasolla +57 m ASML (Above Main Sea Level). Finavia muistuttaa, että mitkään kohteen rakennusten, laitteiden ja istutusten osa ei saa ylittää tai läpäistä estepintoja.

Rakennuslupahakemuksen kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 2 kaakkoispään jatkeella noin 300 m etäisyydellä ja noin 300 m jatkeelta sivuun. Kohteen sijainnin vuoksi sekä pysyvien että tilapäisten rakennusten, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupa, mikäli laitteen korkeus ylittää 10 m maanpinnasta. Hakemuksen liitteenä on lupahakemuksen rakennukselle myönnetty lentoestelupa 18.10.2024. Rakennuksen lisäksi kohteen rakentamisessa mahdollisesti käytettäville nostureille yms. laitteille tulee hakea lentoestelupa. Lisää lentoesteluvasta: Hae lupaa lentoesteelle | Traficom

Rakennuslupahakemuksessa esitetyn suunnitelman perusteella mainoslaitteita voidaan sijoittaa valomainoksena autokorjaamorakennuksen kaikille julkisivuille. Rakennuksen katolle voidaan suunnitelman mukaan toteuttaa mainos maalaamalla tai teippaamalla. Finavia muistuttaa, että valomainosten sijoittamisessa, suuntaamisessa ja kirkkauden säätämisessä on huomioitava kiitotien läheisyys ja lentoliikenteen turvallisuus, eikä laitteista saa aiheutua lentoliikennettä häiritsevää tai vaarantavaa häikäisyä.

Rakennuslupahakemuksessa on todettu, että kiinteistöllä on voimassa oleva toimenpidelupa maalämpökaivojen poraamiselle. Hakemuksen aineistossa ei ole esitetty suunnitelmaa maalämpökentän toteuttamisesta (Lupapisteeseen lisättyä linkkiä ei saa auki). Finavia huomauttaa, että maalämpökaivantojen toteuttamisessa on huomioitava, että kaivannot eivät saa ulottua lentoaseman alueelle."

Hankkeeseen ryhtyvän vastine:



"Suunnitelmalle on haettu ja myönnetty lentoestelupa. Kaikki Finavian esittämät ehdot toteutuvat hankkeessa."

Rakennusvalvonta: Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Rakennus soveltuu paikalle eikä sitä sijoiteta siten, että se tarpeettomasti haittaa naapureita.

Päätösehdotus	Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin. Tämä pykälä tarkastetaan heti.
Päätös	Myönnetty Hyväksyttiin päätösehdotus. Tämä pykälä tarkastettiin heti.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 h §, 117 a-j §, 118 §, 121 a §, 125 §, 133 / 135 §, 150 d § ja 175 §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Sijaintikatselmus Pohjakatselmus Rakennekatselmus Paikan merkitseminen Vesi- ja viemärikatselmus Ilmanvaihtokatselmus Erityismenettely Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa. Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona. Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi. Aloituskokoukseen mennessä tehtävä selvitys ja tarkempi suunnitelma autokatoksen seinärakenteen 30% läpäisevyydestä. Nestekaasusäiliö hyväksyttävä pelastuslaitoksella ennen aloituskokousta. 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.

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

Pääsuunnittelija sekä hakijan edustaja varmistavat mainoslaitteiden luvnmukaisen toteuttamisen ja asentamisen sekä valvovat sen. Valaistuista mainoslaitteista ei saa aiheutua häiriötä, häikäisyä tai vaaratilanteita. Mikäli tällaisia haittoja ilmenee, tulee valotehoja säätää hillitymmäksi tai poistaa valaisimet/mainoslaitteet. Valonlähteet eivät saa olla vilkkuvia.

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.

Lintujen pesimäaikana (1.4–31.7) lintujen pesät ovat rauhoitettuja eikä pesintää saa häiritä (Luonnonsuojelulaki 82 §). Pesimärauhan aikana saa kaataa puita vain, jos kyseessä ei ole pesäpuut tai kaadettavien puiden läheisyydessä ei ole lintujen pesiä. Jos ajatuksissa on kaataa puita rakennusosalta lintujen pesimärauhan aikana, rakennusvalvontaan tulee toimittaa lintuasiantuntijan (esim. ornitologin) selvitys. Valvonnasta vastaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Luonnonsuojelulaki 122 §).

Käsittelijä
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

26.11.2024
27.11.2024
28.11.2024
viimeistään 30.12.2024
31.12.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 31.12.2027 ja saatettava loppuun 31.12.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto