



Rakennuslupahakemus: VAV Palvelukodit Oy, neljäkerroksisen hoitolaitosrakennuksen, varavoimakonetilan, puistomuuntamon ja 14 maalämpökaivojen rakentaminen sekä rakennuksen purkaminen, Simontie 5, Simonkylä, LP-092-2024-01188

VD/1598/10.03.00.03/2024

RL/IL/LP-092-2024-01188

Lupatunnus	LP-092-2024-01188
Kiinteistötunnus	92-65-19-1
Kiinteistön osoite	Simontie 5
Pinta-ala	2.4439 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Y Yleisten rakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	VAV Palvelukodit Oy

Toimenpide Nelikerroksisen hoitolaitosrakennuksen, erillisen kylmän varavoimakonetilan, puistomuuntamon ja 14-kaivoisen maalämpöjärjestelmän rakentaminen, sekä rakennuksen purkaminen. Lisäksi myönnetään lupa uudisrakennuksen kokoontumistilojen käyttöönottoon.

Lisäselvitykset Kiinteistöä koskeva asemakaava 001886 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2007.

Kiinteistölle on haettu poikkeamispäätös koskien poikkeamisia kerrosalassa, kerrosluvussa ja rakennusalueessa sekä autopaikkojen määrässä. Poikkeamispäätöksen lupatunnus on LP-092-2024-03476. Päätöspäivämäärä on 30.10.2024. Poikkeamispäätös on saanut lainvoiman 18.11.2024.

Vihertehokkuuslaskelma vastaa piha- ja istutussuunnitelmaa. Poikkeamapäätöksen LP-092-2024-03476 vihertehokkuuden tavoitetaso 0,9 on saavutettu.

Tontilta puretaan ennen uudisrakennuksen käyttöönottoa yksikerroksinen palvelurakennus. Purettavan palvelurakennuksen tiedossa oleva kerrosala on 953k-m2.

Uudisrakennus sijoittuu rinteeseen. Se on pääosin nelikerroksinen hoitolaitosrakennus, joka sisältää tehostettua palveluasumista ja palveluasumista. Asuntoja on yhteensä 146kp.

Kellaritasolla sijaitsee pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Osa kellaritasosta tulkitaan kerrokseksi. Ylimmän kerroksen yläpuolella sijaitsee asemakaavan sallima IV-konehuone.

Joka kerroksessa on asumisyksikköjen yhteisiä tiloja: ruokala, saunatilat, vaate- ja välinehuolto, lääkehuone ja toimistotilat.

Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee kaikkia asumisyksiköjä palvelevia tiloja: ruokala, monitoimitila, kuntosali. Kellariin sijoittuu teknistä tilaa, jätetilat, pesula, kuumennuskeittiö sekä kaksi väestönsuojaa, joissa sijaitsevat henkilökunnan sosiaalitilat.

Rakennuksessa on teräsbetonielementtirunko. Julkisivut tehdään pääosin puhtaaksi muuraamalla. Vesikatto on bitumihuopakatteinen, loiva, sisäpuolisella vedenpoistolla.

Rakennus liitetään yhdyskäytävällä olemassa olevaan rakennukseen. Uudisrakennuksen kohdalle sijoittuva osa yhdyskäytävästä puretaan.



Rakennukseen tulee maalämpöjärjestelmä kaivoineen sekä aurinkopaneelit vesikatolle. Täydentävänä lämmitysjärjestelmänä on kaukolämpö.

PALOLUOKKA P1. Rakennus varustetaan automaattisella palonsammutusjärjestelmällä. Kerroksia on 4, osin 5.

Tontille rakennetaan myös yksikerroksinen, kylmä rakennelma varavoimalaitteelle.

TONTIN KOKO 24437m²

RAKENNUSOIKEUS TONTILLA: e=0,5 12218,5m²

KERROSALA TONTILLA:

Simonkoti 4312m²

Simonkoti, purettava ala -38,5m²

Simonpirtti 953m²

Simonpirtti, purettava ala -953m²

Tontilla oleva kerrosala ennen uudisrakentamista, purkamiset huomioituna: 4273,5m²

Uudisrakennus A, rakennusoikeudellinen kerrosala 8421,0m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala tontilla yhteensä hankkeen toteutumisen jälkeen: 12694,5m²

Rakennusoikeudellisen kerrosalan ylitys tontilla hankkeen toteutumisen jälkeen: 476,0m²

Uudisrakennuksen kerrosala yhteensä:

Uudisrakennus, rakennusoikeudellinen kerrosala 8421,0m²

Kaavan sallima kerrosala, jota ei lasketa rakennusoikeuteen (IV-KH) 515,0m² MRL 115§:n sallima kerrosala, jota ei lasketa rakennusoikeuteen 742,0m²

Uudisrakennus, kerrosala 9678,0m²

BRUTTOALA:

Uudisrakennus A: 10338,0m²

Varavoimarakennus B: 35,0m²

Muuntamo C: 8,5m²

AUTOPAIKAT:

Kaavan vaatimus: 1ap/150k-m², 12694,5 k-m² / 150 =85ap

Poikkeamispäätöksellä LP-092-2024-03476 on myönnetty autopaikkavaatimuksen pienentäminen 24:lla autopaikalla.

Perusteena on kiinteistön pääasiallinen käyttötarkoitus palveluasumiseen ja tehostettuun palveluasumiseen, jolloin asukkailla ei ole tarvetta autopaikoille. Paikkamäärä mitoitetaan vain vierailija- ja henkilökuntapaikoitusta varten.

Autopaikkoja toteutetaan seuraavasti:

Paikoitusalueella 36ap

Simonkodin vieressä 20ap

Uudisrakennuksen sisäänkäynnin vieressä 5ap

Yhteensä 61ap. Poikkeamispäätöksen mukainen autopaikkavaatimus toteutuu.

Haetaan kokoontumistiloja hyväksyttäväksi käyttöön seuraavasti:

Kerros 1: Aulatala 40 henkilöä

Kerros 1: Ruokala 70 henkilöä

Kerros 1: Monitoimisali 140 henkilöä (70 + 70 henkilöä, tila jaettavissa kahteen osaan) Kerros

1: Aulatala, ruokala ja monitoimisali voidaan avata yhdeksi tilaksi, jossa 250 henkilöä

Kerrokset 1-4: Ryhmäkotien ruokala ja oleskelutilat yhteensä 60 henkilöä (yht 4 kpl, kerroksittain)

Kokoontumistilojen henkilömäärät on merkitty pääpiirustussarjan pohjapiirustuksiin



Haetaan lupaa aloittaa rakentaminen perustusten osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Perustelu: Rakentamisen aloitus suotuisana ajankohtana ennen talvea.

Hankkeen vaativuus Vaativa

Rakennusoikeus e=0.5

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
	Pihasuunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Topi Heikki Laaksonen, arkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Sami Petteri Moisio, rakennusinsinööri
	Paloturvallisuussuunnittelija	Mikko Johannes Partanen, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Mika Juhani Ylikauppila, LVI-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Inari Katriina Kurki-Suonio, diplomi-insinööri
	Rakennussuunnittelija	Jyrki Juhani Paldanius, arkkitehti
	Akustiikkasuunnittelija	Antti Kalle Mikkilä, diplomi-insinööri
	Pihasuunnittelija	Anu Pauliina Virtanen, maisema-arkkitehti
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Esa Ensio Penttilä, rakennusinsinööri

Kerrosala	9678 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	8421 m ²
Kokonaisala	10338 m ²
Tilavuus	39350 m ³

Poikkeamiset Maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 175§:n mukainen vähäinen poikkeama, joka voidaan toimivaltaisen viranomaisen toimesta myöntää, kun poikkeaminen ei merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäyttämistä:

Rakennuksen päätyjen uloskäytävinä toimivilla sääsuojatuilla portailla rakennusmassan ulkopuolella ei ole palonkestovaatimusta (asetus 848/2017, §12: R30).

Perusteet: Portaot ovat ulkona, jolloin rakenteille ei muodostu seinin rajatun sisätilan kaltaista suljettua tilaa, mikä estäisi lämpörasituksen vapautumista ulkoilmaan. Porras on palo-osastoitu varsinaisesta rakennusmassasta sisänurkkasäännöt huomioiden, jolloin riski lämpörasitukselle sisältä päin on minimaalinen. Rakennus on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla, mikä osaltaan pienentää lieskahdusriskiä ja rajaa palon paikalliseksi. Kohteen hoitokerroksista on yhteensä 4 eri porrasta, jolloin turvallisuus ei nojaudu liikaa yksittäiseen portaaseen. Tarkemmat perusteet on esitetty paloturvallisuussuunnitelmassa.

Lausunnot	KKNK, 6.5.2024, Ei puollettu
	KKNK, 4.6.2024, Lausunto
	KKNK, 19.8.2024, Ehdollinen
	KKNK, 3.9.2024, Puollettu
	Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 6.11.2024, Ei huomautettavaa
	Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 11.11.2024, Lausunto
	Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 31.10.2024, Ei huomautettavaa
	Liikennesuunnittelu/Kapu, 30.10.2024, Lausunto
	Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 30.10.2024, Ehdollinen



Vantaan Energia, 11.11.2024, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 15.11.2024, Puollettu
Vihertehokkuuden tarkistus, 15.11.2024, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 1.11.2024, Ei huomautettavaa
Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyynnöt
Ympäristötarkastajat@vantaa.fi (Mm. PURKAMINEN), 7.11.2024, Ehdollinen
Ympäristökeskus/Ympäristöterveydenhuoltoa (YTE) koskevat lausuntopyynnöt, 15.11.2024, Puollettu

Naapurien kuuleminen Koska kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, rakennusvalvontaviranomainen on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65.2 §:n mukaisesti julkaissut kuulutuksen sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Kuulutus on ollut nähtävillä Vantaan kaupungin verkkosivuilla (vantaa.fi/kuulutukset) 4.11. – 17.11.2024 välisen ajan.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Julkisivupiirustus	1 kpl
	Leikkauspiirustus	1 kpl
	Muu pääpiirustus	1 kpl
	Pohjapiirustus	7 kpl

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

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös Myönnetty
Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Päätöksen perustelut Päätös on myönnettävissä, kun tontilla sijaitseva rakennus puretaan tällä päätöksellä. Tällöin tontin rakennusoikeuden ylitys vastaa poikkeamispäätöksessä myönnettyä.

Aloittamisoikeuden myöntämisen ei tässä katsota edellyttävän vakuuden asettamista, kaupungin kokonaan omistamassa yhtiössä.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 h §, 117 a-k §, 118 §, 121 §, 125 §, 127 §, 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
Porausraportti
Erityismenettely
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat Ilmanvaihtosuunnitelmat



Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Lupaehto

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

Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Viimeistään ennen aloituskokousta tulee rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille esittää laskelma tämän mukaisten latauspistemäärien ja muun vaadittavan varustuksen toteutumisesta.

Purettavan rakennuksen purkutöitä ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta.

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 §).

Ennen purku- tai rakennustöiden aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

Toimenpidealueen läheisyydessä sijaitsevien säilytettävien puiden rungot ja juuristoalueet on suojattava ennen purku- ja rakennustöihin ryhtymistä.

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

Ennen purkutöiden aloituskokousta on esitettävä purku- ja suojaussuunnitelma, jossa selvitetään kuinka purkamistyö tehdään niin, ettei aiheuteta haittaa naapurirakennuksille tai muulle rakennetulle ympäristölle.

Lupapisteeseen liitettyssä ympäristökeskuksen lausunnossa esitettyjä ehtoja purkutöiden suorituksesta ja lupapisteeseen liitettävistä asiakirjoista tulee noudattaa.

Ennen purkutöihin ryhtymistä rakennushankkeeseen ryhtyvän on oltava yhteydessä Vantaan Energia Oy:öön ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:öön kiinteistön ja rakennuksen sähköjärjestelmän jännitteettömyyden varmistamiseksi.

Mikäli purkutöiden yhteydessä tai 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.

Purettu rakennus/rakennukset tulee ilmoittaa osoitteeseen mio_sijainti@vantaa.fi purkamisen jälkeen. Sähköpostissa tulee mainita lupatunnus ja kiinteistön osoite.

Purkutyömaan alue ja ympäristö tulee siistiä ja maisemoida välittömästi purkutöiden jälkeen.

Ennen loppukatselmusta Lupapisteeseen on täydennettävä selvitys rakennus- ja purkujätteistä määrineen ja toimituspaikkoineen. Uudelleen käytettävistä rakennustuotteista tulee tallentaa Lupapisteeseen erillinen selvitys.

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 §).

Maalämpökaivon poraustyön valmistuttua porausraportti on liitettävä liitetyyppinä "Porausraportti" Lupapisteeseen suunnitelmat ja liitteet -välilehdelle.

Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen asiantuntijan hyväksymänä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä (MRL 150 c §). Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys ulkopuolisen asiantuntijan pätevyydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Lasirakenteiden parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (MRL 150 b §).

Kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärät on listattu tämän lupapäätöksen lisäselvityksissä. Kokoontumistiloihin on näkyvälle paikalle kiinnitettävä rakennusluvan mukainen kyseisen tilan suurinta sallittua henkilömäärää osoittava taulu sekä mahdollinen irtotuolien sijoituskaavio.

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

Käsittelijä
Päätätjä

lupa-arkkitehti Ilkka Laitinen
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkapanopäivä
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 voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto