



Rakennuslupahakemus: Vantaan kaupunki/VTK Kiinteistöt Oy, lukiorakennuksen, muuntamon ja 12 maalämpökaivon rakentaminen, Karhumäenportti 3, Veromies, LP-092-2024-00793

VD/362/10.03.00.03/2025

RL/TT/LP-092-2024-00793

Lupatunnus	LP-092-2024-00793
Kiinteistötunnus	92-423-4-44-M0524
Kiinteistön osoite	Karhumäenportti 3
Tilan nimi	Lentokenttäalue
Pinta-ala	54.0882 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Y = Yleisten rakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Vantaan kaupunki / VTK Kiinteistöt Oy

Toimenpide Lukiorakennuksen, muuntamon ja 12 maalämpökaivon rakentaminen.

Lisäselvitykset

YLEISTÄ

Lukion ja liikuntahallin pääkäyttötarkoitus on opetusrakennus. Neljä kerrosta lukio-osalla ja kaksi kerrosta liikuntahallin osalla, kellari osittain lukion alla, ullakkoa ei ole. Uudisrakennus luonnontilaiselle tontille, ei purkamista, ei pilaantunutta maaperää. Tontin itäosalle sijoitetaan puistomuuntamo, muuntamon julkisivujen ja katon väri sama vihreä kuin päärakennuksessa. Tontille porataan 12 kpl maalämpökaivoja.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Kaupunkikuvaneuvottelukuntakäsittelyn jälkeen julkisivua puiston suuntaan on jatkokehitetty avoimempaan suuntaan: kaakkoisjulkisivulla liikuntasalin ikkuna on laskettu maantasokerroksen tasolle ja umpijulkisivua jäsennelty pienempiin osiin. Lukion ja ilmailumuseon väliin sijoittuvan pyöräpaikoituspihan viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta on parannettu edelleen: Istutusaluetta ja penkkien määrää on kasvatettu ja mopopaikat on siirretty toisaalle, itäreunalle. Rakennuksen koillisjulkisivua pihan suuntaan on jäsennetty pienimittaisemmaksi kasvattamalla ikkunapinta-alaa ja värillisen julkisivuverhouksen määrää.

Tontti rajoittuu puistoon ja katualueeseen sekä pohjoispuoleiseen ilmailumuseon tonttiin, jonka kanssa yhteinen, molemmille tonteille sijoittuva huoltopiha. Kolmannen kerroksen tasolla on toiminnallinen kattopiha. Lukio-osan katolla aurinkopaneelikenttä.

RATKAISUSTA

Rakennuksen paloluokka on PO, automaattinen sammutusjärjestelmä ja paloilmaisinjärjestelmä.

Oletettuun palonkehitykseen perustuva suunnittelu rajautuu yhden palo-osaston pinta- alan riskipohjaiseen tarkasteluun. Palo-osasto toteutetaan noin. 30 % taulukkoarvoa suurempana. Kolmannen osapuolen ulkopuolisen tarkastuksen lausunto on toimitettu lupahakemuksen liitteeksi.

Hybridilämmitysjärjestelmä: kaukolämpö ja maalämpökaivot.

Rakenneratkaisu: liikuntasalissa 18 m pitkät kattoristikot, muuten tavanomainen rakenneratkaisu.



Kohde sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3, ulkovaipan äänitasoerovaatimus lento- ja tieliikennemelua vastaan ΔLA , vaad tulee olla vähintään 32 dB. Akustinen suunnittelu on tehty asemakaavan mukaisilla vaatimuksilla, vaiheittaista rakentamista ei tarkastella.

VSS-mitoitus on neliö- ja henkilöperusteinen, Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kouluja koskevan laskentatavan mukaan. Kolme S1-suojaa, joista VSS1 ja VSS2 sijaitsevat 1 krs:ssa ja VSS3 kellarissa.

Pääaulan keskustila toimii koko rakennuksen pääkulkureittinä, lukion porrashuoneet toimivat kulku- ja poistumisreittinä, liikuntahallissa lisäksi poistumisporras.

Osa asiakaspalvelun työtiloista on epäsuoran luonnonvalon varassa.

Kokoontumistilojen henkilömäärät: Liikuntasali 740 henkilöä, Pääaula 460 henkilöä.

Vihertehokkuusluku on 1,2.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

bruttoala 9078 m²,

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 7564 kem²,

Jäljelle jäävä kerrosala on 1636 kem².

PYSÄKÖINTI

Asemakaavan vaatimuksena on sijoittaa tontille 30 autopaikkaa, 1 LE-ap ja 25 mopopaikkaa.

Tontilla 2 (ilmailumuseon tontti): 18 kpl ap. 10 ap tulee sijoittaa korttelin 52415 huoltopihalle ja yksi LE-ap tontille 1. Loput ap:t voidaan sijoittaa läheisyydessä olevaan pysäköintilaitokseen tai pysäköintialueelle erillisellä sopimuksella. Korttelin sisäpihalle saa sijoittaa 10 ap ja yksi LE-ap.

Lain (733/2020) mukaan on asennettava vähintään yksi normaalitehoinen latauspiste, jos pysäköintipaikkoja on 11–50.

Mopopaikat voidaan sijoittaa joko pihalle tai pysäköintialueelle kaava-alueen lähistöllä. Pihalle pitää sijoittaa 25 mopopaikkaa, ja niiltä on oltava turvallinen yhteys rakennuksen sisäänkäyntiin tontilla 1.

Vähintään 180 pyöräpaikkaa tulee sijoittaa korttelin 52415 pihalle. Pp-paikat oltava sijainniltaan hyvin saavutettavissa. Osa pp-paikoista tulee sijoittaa sateelta suojattuun ja/tai lukittuun tilaan runkolukittaviin telineisiin. Piha-alueelle mahdollisesti rakennettavien pp-säilytystilojen tulee noudattaa korttelialueen ympäristörakentamisen muotokieltä. Pihalle tulee sijoittaa 180 pp-paikkaa, joista 32 paikkaa tulee sijoittaa Kajavanpuiston viereisen sisäänkäynnin yhteyteen.

Pysäköintiratkaisu:

- Tonttien 1 ja 2 yhteisellä huoltopihalla on 1 LE-paikka ja 10 autopaikkaa, joista 2 ap sijaitsee osin tontin 2 alueella.
- Loput 20 ap sijoitetaan läheiseen KOy Kolmioparkkiin (92-423-4-44) erillisellä sopimuksella.
- Huoltopihalla 2 kpl sähköauton latauspistettä.
- 7 mopopaikkaa tontin itäreunassa ja loput 18 mopopaikkaa sijoitetaan läheiseen KOy Kolmioparkkiin (92-423-4-44) erillisellä sopimuksella.
- Tontilla 1 on 156 pp-paikkaa, joista 24 paikkaa on sijoitettu Kajavanpuiston viereisen sisäänkäynnin yhteyteen. 24 pyöräpaikkaa jää sijoitettavaksi tontille 2.

RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELY

Tontin 2 (ilmailumuseo) kanssa sovitaan: Huoltopihan rakentaminen, aitaaminen, viemäröinti ja käyttö, Auto- ja pyöräpaikoitus, Yhteinen huoltoväylä / ajotie tonteille 1 ja 2, Muuri, aita ja



portti sijoittuvat osittain tontille 2, Tonttien 1 ja 2 hulevesien ohjaaminen yhteisesti tontin rajoista välittämättä.

Hankkeen vaativuus Vaativa

Rakennusoikeus 9200

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Tavanomainen
	Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
	Paloteknisen suunnittelun 3. osapuoli	Poikkeuksellisen vaativa
	Paloturvallisuus	Poikkeuksellisen vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Kaarlo Ilmari Lahdelma, arkkitehti
	LVI-suunnittelija	Ari Sakari Suikki, LVI-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Tapio Antero Ranta-aho, diplomi-insinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Jyrki Antero Ketonen, diplomi-insinööri
	Rakennussuunnittelija	Marko Johannes Santala, arkkitehti
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Jarkko Tero Tapani Puikkonen, talonrakennusteknikko
	Akustiikkasuunnittelija	Antti Kalle Mikkilä, diplomi-insinööri
	Paloteknisen suunnittelun 3. osapuoli	Päivi Marjatta Myllylä, diplomi-insinööri
	Paloturvallisuus	Taneli Ahti-Petteri Rasmus, diplomi-insinööri

Kerrosala	8539 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	7564 m ²
Kokonaisala	9078 m ²
Tilavuus	48900 m ³
Paloluokka	P0
VSS-luokka	S1

Autopaikat	001: Lukiorakennus – 104184425W
	Kiinteistön autopaikat 31
	Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat 22
	Rakennetut autopaikat (yhteensä) 9
	Autopaikat vähintään 31

Poikkeamiset Poikkeamat asemakaavasta:

Kaavapoikkeamat, tontti 1

1) Asemakaavassa: arkadin vapaa leveys on vähintään 3 metriä. Suunnitelmassa arkadin leveys vaihtelee, ollen leveimmillään 4,5 metriä ja kapeimmillaan 2,5 metriä.

o Perustelu: Arkadin vieressä, tontin ulkopuolella kulkee samansuuntainen kevyen liikenteen väylä. Arkadin 2,5 metrin kulkuväylä on huollettavissa tavanomaisella kiinteistönhoidolla.

2) Asemakaavassa: 32 pyöräpaikkaa tulee sijoittaa Kajavanpuiston viereisen sisäänkäynnin yhteyteen. Suunnitelmassa on tuossa kohdassa 24 pyöräpaikkaa.

o Perustelu: Kajavanpuiston viereisen sisäänkäynnin kohdalle tontille mahtuu luontevasti 24 pp. Tälle sisäänkäynnille on myös sujuva, katettu kävely-yhteys tontin toiselta, suuremmalta pyöräpysäköintialueelta.

3) Lastauslaituri ja katos ylittävät huoltopihalla rakennusalueen rajaa n 3 metriä.

o Perustelu: Lastauslaituri on suunniteltu lukiorakennuksen kokonaisuuden sekä erityisesti laitoskeittiön ja huoltopihan toiminnallisuuden mukaan. Lastauslaituri ja sen katos on suunniteltu osaksi rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria.



Poikkeamiset ovat kokonaisuutena tarkastellen katsottava MRL 175 § mukaisesti vähäisiksi ja hyväksyttävissä rakennuslupamenettelyssä.

Lausunnot	KKNK, 19.8.2024, Puollettu Finavia Oyj, 12.11.2024, Lausunto Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 6.11.2024, Ei huomautettavaa Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 13.11.2024, Lausunto Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 31.10.2024, Ei huomautettavaa Liikennesuunnittelu/Kapu, 8.11.2024, Ei puollettu Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 30.10.2024, Ehdollinen Vammaisneuvosto, 12.11.2024, Lausunto Vantaan Energia, 6.11.2024, Ehdollinen Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 15.11.2024, Puollettu Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 6.11.2024, Ehdollinen Vihertehokkuuden tarkistus, 16.12.2024, Puollettu Väylävirasto /entinen liikennevirasto/RAUTATIEASIAT, 29.11.2024, Lausunto Ympäristökeskus/Ympäristöterveydenhuoltoa (YTE) koskevat lausuntopyynnöt, 12.11.2024, Puollettu YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 5.12.2024, Ei lausuntoa Liikennesuunnittelu/Kapu, 9.12.2024, Puollettu Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 20.1.2025, Puollettu	
Naapurien kuuleminen	Viranomainen on kuullut naapureita 21.11.2024, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.	
Liitteet	Asemapiirros	2 kpl
	Julkisivupiirustus	5 kpl
	Leikkauspiirustus	4 kpl
	Muu pääpiirustus	12 kpl
	Pohjapiirustus	7 kpl
Päätösehdotus	Myönnetään rakennuslupa seuraavin ehdoin. Tämä pykälä tarkastetaan heti.	
Päätös	Myönnetty Hyväksyttiin päätösesitys. Tämä pykälä tarkastettiin heti.	
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 h §, 117 a-k §, 118 §, 121 a §, 125 §, 133 / 135 §, 150 d §, 171 § ja 175 §	
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja	
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Sijaintikatselmus Pohjakatselmus Rakennekatselmus Paikan merkitseminen Vesi- ja viemärikatselmus Ilmanvaihtokatselmus	



Porausraportti
Erityismenettely
Muu katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto

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

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.

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

Ennen aloituskokousta on järjestettävä puustokatselmus, jossa todetaan ehdottomasti säilytettävät puut. Säilytettävät puut tulee suojata juuristoineen, etteivät ne vaurioitu. Katselmuksesta sovitaan Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdin kanssa. Katselmuksen muistio tulee liittää lupapisteeseen.

Asemakaavassa suojelluksi merkittyjä puita ei saa kaataa eikä vaurioittaa.

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 rakennusalueelta lintujen pesimärauhan aikana, rakennusvalvontaan tulee toimittaa lintuasiantuntijan (esim. ornitologin) selvitys. Valvonnasta vastaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Luonnonsuojelulaki 122 §).

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.

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

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 stabiiliteettia on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille viimeistään ensimmäisten perustussuunnitelmien yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys lausunnonantajan pätevyydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Rakennuksen käyttöön hyväksyvään loppukatselmukseen mennessä on rakennusvalvonnalle esitettävä äänitekniisiin mittauksiin perustuva asiantuntijalausunto siitä, että rakentaminen täyttää sille säännöksissä (796/2017 ja 360/2019) rakennuksen ääniympäristölle asetetut vaatimukset.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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

Käsittelijä
Päätäjä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen

18.2.2025
19.2.2025
20.2.2025
viimeistään 24.3.2025
25.3.2025

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 25.3.2028 ja saatettava loppuun 25.3.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto