



Rakennuslupahakemus: SL Rakennuttaja Oy, Elämäni Kodit 40 Oy, As Oy Vantaan Räättäli, Elämäni Kodit 10 Oy, As Oy Vantaan Pyhtäänkorven Mestarit, T2H Vantaa Oy, viisikerroksisen ja kellarillisen pysäköintilaitoksen sekä jätepisteen rakentaminen, Pyhtäänkorventie 20, Veromies, LP-092-2022-04359

VD/362/10.03.00.03/2025

RL/IK/LP-092-2022-04359

Lupatunnus	LP-092-2022-04359
Kiinteistötunnus	92-52-308-14
Kiinteistön osoite	Pyhtäänkorventie 20
Pinta-ala	0.2852 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	LPA Autopaikkojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvät	SL Rakennuttaja Oy Elämäni Kodit 40 Oy As Oy Vantaan Räättäli Elämäni Kodit 10 Oy As Oy Vantaan Pyhtäänkorven Mestarit T2H Vantaa Oy

Toimenpide	Viisikerroksisen kellarillisen pysäköintilaitoksen sekä jätepisteen rakentaminen. Samalla haetaan oikeutta perustellusta syystä aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.
Lisäselvitykset	YLEISTÄ Tontille 14 rakennetaan korttelia 308 palveleva pysäköintilaitos sekä jätepiste. Rakennus toteutetaan kahdessa vaiheessa. Vaiheistusraja esitetty tasopiirustuksissa. Vaiheista eteläisempi toteutetaan ensin. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa rakentaminen perustusten osalta ennen luvan lainvoimaistumista. Rakennuksessa on 5 kerrosta ja kellari ja se on betonirakenteinen. Runko elementtirakenteinen. Rakennuksen korkeus n.18m, ylimmän kerroksen korkeusero rakennuksen sisäänkäyntitasolta 12m. Rakennus lämmittämätön. ASEMAKAAVAVAATIMUKSET Katto: Pysäköintilaitoksen katto on oltava kattoterassi/viherkatto. =>Pysäköintilaitoksen katto toteutetaan maksaruohokaton. Julkisivut: Julkisivu etelään tulee olla köynnösseinää. Julkisivut pihalle jalankulkureitin suuntaan, kadulle ja länteen tulee käsitellä arkkitehtuurin, taiteen tai viherrakentamisen keinoin viihtyisäksi. =>Pysäköintilaitoksen etelä- ja länsijulkisivuilla köynnöstä. Julkisivut rytmittyvät erilaisin säleiköin. Porrashuoneet uritettua betonia. Ensimmäisen kerroksen julkisivussa on ritilän lisäksi betonisia kehysaiheita. Yhteiskäyttöiset tilat:



Alimmassa kerroksessa oltava yhteiskäyttötiloja. =>Pysäköintilaitoksen alimmassa kerroksessa ulkoiluvälinevarastoja, joka on pyörävarastokäyttöön.

RAKENNUSOIKEUS JA LAAJUUDET

Autopaikkojen korttelialue. Sallittu kerrosluku IV. Asemakaavaan tontin 14 alueelle kirjattua rakennusoikeutta ei ole määritelty kerrosalaneliömetreinä.

Käytetty rakennusoikeus: 256m² Kerrosala: 256m² Kokonaisala/Bruttoala: 1392,5m²
Tilavuus: 5400m³

AUTOPAIKAT

Kaavan vaatimus: Ap:n vähimmäismäärät: Asunnot 1ap/100k-m², kuitenkin vähintään 2ap/3asuntoa. Lisäksi vieraspysäköintiin vähintään 1ap/1500k-m² ja lyhytaikaista huolto ja kotipalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1ap/5000 k-m². Perusnormista voidaan vähentää 15%, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen. Kaavamääräyksen mukaan latauspisteisiin tulee varautua vähintään 5% autopaikoista.

Liikkumisesteisten paikkojen määrä sisältyy perusmitoitukseen. Paikkoja 2ap/alkava 2500k-m², jonka jälkeen 1ap/alkava 2500-5000 k-m².

Latauspaikkoja 20% autopaikoista.

Pysäköintiratkaisu on keskitetty, jonka perusteella vieras-, huolto- ja liikkumisesteisten ap:t lasketaan keskitetysti tonttien 15,16 ja 17 kesken sekä tonttien 18,20,22,23,24 ja 25 kesken.

Asuntojen ap-määrä tontit 15,16 ja 17 (eteläinen korttelialue):

Tontti 16: Autopaikkoja mitoittava kerrosala 6580m². Asuntoja 121kpl=81ap.

Nimeämättömyys => 81-12,5=69 ap.

Tontti 15: Autopaikkoja mitoittava kerrosala 4142m². Kaavapoikkeama: kaavan vaatimusta 2ap/3asuntoa ei tarvitse noudattaa. Nimeämättömyys =>41,42-6,225=36ap.

Tontti 17: Autopaikkoja mitoittava kerrosala 3754,5 m²=38ap. Kaavapoikkeama: kaavan vaatimusta 2ap/3asuntoa ei tarvitse noudattaa.

Vieras-, huolto- ja liikkumisesteisten paikkoja mitoittava kerrosala yhteensä 14490 m² (tontit 15,16 ja 17). Piha-alueelle sijoittuvien ap:n käyttö sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

Vieraspaikat 10ap, pysäköintilaitoksessa 9ap ja 1ap pysäköintilaitoksen tontilla.

Lyhytaikaista huoltoa ja kotipalvelupysäköintiä palvelevat ap:t 3kpl, piha-alueella.

Liikkumisesteisten ap:t 5kpl, joista 3kpl pysäköintilaitokseen, 2kpl piha-alueelle tontille 16.

Asuntojen ap-määrä tontit 18,20,22,23,24,25 (pohjoinen korttelialue): Autopaikkoja mitoittava kerrosala 17719m²=177,19ap. Myönnetty kaavapoikkeama, kaavan vaatimusta 2ap/3asuntoa ei tarvitse noudattaa. Nimeämättömyyden perusteella 177,19-26,5785=151ap.

Vieras-, huolto- ja liikkumisesteisten paikkoja mitoittava kerrosala yhteensä 17719m² (tontit 18,20,22,23,24,25). Piha-alueen ap:n käyttö sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

Vieraspaikat 12ap, pysäköintilaitoksessa 10ap ja 2ap pysäköintilaitoksen tontilla.

Lyhytaikaista huoltoa ja kotipalvelupysäköintiä palvelevat ap:t 4kpl, piha-alueella 2ap sekä pysäköintilaitoksen tontilla 2ap. Liikkumisesteisten ap:t 6kpl, joista 3kpl pysäköintilaitokseen ja 3kpl piha-alueelle.

Autopaikat yhteensä tontilla 14:

Pysäköintilaitoksessa 308 ap, joista 6 le-ap ja 19 vieras-ap ja 59 sähkölataus-ap, lisäksi autopaikoista 249 ap latauspistevalmiudella.

Pihassa 5 ap, joista 2 huolto-ap ja 3 vieras-ap.

Minkä lisäksi asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja asuinrakennustonteilla yhteensä 10 ap, joista 5 le-ap ja 5 huolto-ap.



VÄLIAIKAINEN PYSÄKÖINTI

Väliaikaiset autopaikat sijoitetaan tonteille 18, 24 ja 25.

Hankkeen vaativuus	Vaativa		
Rakennusoikeus	IV a auton säilytyspaikan rakennusala map maanalainen pysäköintitila		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa	
	Pohjarakenteiden suunnittelija		Vaativa
	Rakennussuunnittelija		Vaativa
	LVI-suunnittelija		Tavanomainen
	Paloturvallisuussuunnittelija		Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija		Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori, suunnittelu		Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Mikko Samuli Kämäräinen, arkkitehti	
	Pohjarakenteiden suunnittelija		Jukka Markus Tuomisto, rakennusinsinööri
	Rakennussuunnittelija		Laura Marianna Sipilä, arkkitehti
	LVI-suunnittelija		Ville Juhani Ervasti, LVI-insinööri
	Paloturvallisuussuunnittelija		Tomi Oskari Virtanen, insinööri
	RAK-rakennesuunnittelija		Tomi Juhani Martinmäki, diplomi-insinööri
	Kosteudenhallintakoordinaattori, suunnittelu		Jorma Asser Piironen, rakennusinsinööri
Kerrosala	256 m2		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	256 m2		
Kokonaisala	1392 m2		
Tilavuus	5400 m3		
Poikkeamiset	Kaavamääräys: "Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku: IV". Rakennuksen kerrosluku kaakkoiskulmassa V. Perustelu: Rakennus joudutaan toteuttamaan vaiheittain, koska väliaikainen pysäköinti loppuu vuoden 2025 loppuun ja korttelin pohjoisosan toteutuksesta ei ole päätöksiä. Kellaritiloja on teknisesti hankala laajentaa alemmaksi. Jotta vaadittu autopaikkamäärä sekä kaavan määräys ulkoiluvälinevarastoista saadaan toteutettua, sijoittuu tiloja osittaiseen viidenteen kerrokseen. Ylin vesikattotaso nousee muusta kattopinnasta vain metrin ja sulautuu massaan julkisivun ritilöiden peittäessä sen lähes kokonaan. • Kaavamääräys: "Tonttien maanpinnan taso tulee olla vähintään +26,5 m." Maanpinnan taso tontilla 14 välillä +26,15...+26,8 m. Perustelu: Maanpinnan taso on sovitettu ympäröivien korkojen ja Pytinojanpuiston suunnitelman mukaan, nämä liittymäkorot ohjaavat suunnittelualueella maanpinnan tason esitetyille välille. • Asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajojen ylitys. Perustelu: Tarvittavan autopaikkamäärän toteuttamiseksi on rakennusta viety rakennusalueen rajan yli eteläsivulla n. 200 mm. • Rakennus etäisyys tontille 17 rakennettavan asuinrakennuksen parvekkeesta on noin 7,5 m. Rakennuksen kulma on osastoitu asuinrakennukseen päin. • Kaavamääräys: "Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä." Rakennetaan pysäköintilaitos, jonka julkisivun betonielementtisaumat on vaakaaurituksella. • Kaavamääräys: "Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee istuttaa puita ja pensaita." Perustelu: Pysäköintilaitoksen takana oleva piha-alue on suunniteltu niittymäiseksi alueeksi. Puiden ja pensaiden sijaan julkisivulle on sijoitettu köynnöstä. Poikkeamisille on saatu asemakaavoituksen ja ratkaisulle kaupunkikuva-arkkitehdin puoltavat lausunnot. Poikkeamiset ovat kokonaisuutena tarkastellen katsottava MRL 175 § mukaisesti vähäisiksi ja hyväksyttävissä rakennuslupamenettelyssä.		



Lausunnot	KKNK, 26.8.2022, Puollettu KKNK, 26.9.2022, Puollettu Asemakaavoitus Aviapolis, 9.1.2025, Puollettu Finavia Oyj, 17.1.2025, Lausunto Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 10.1.2025, Ehdollinen Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 15.1.2025, Lausunto Liikennesuunnittelu/Kapu, 10.1.2025, Puollettu Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 8.1.2025, Ehdollinen Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 20.1.2025, Puollettu YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 13.1.2025, Ei huomautettavaa Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyynnöt Ymparistotarkastajat@vantaa.fi (Mm. PURKAMINEN), 8.1.2025, Lausunto Kaupunkikuva-arkkitehti, 21.1.2025, Puollettu Vihertehokkuuden tarkistus, 31.1.2025, Puollettu Vantaan Energia, 11.2.2025, Ehdollinen Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 13.2.2025, Ei huomautettavaa	
Naapurien kuuleminen	Viranomaisen on kuullut naapureita 21.01.2025, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.	
Liitteet	Asemapiirros	2 kpl
	Julkisivupiirustus	2 kpl
	Leikkauspiirustus	1 kpl
	Muu pääpiirustus	4 kpl
	Pohjapiirustus	6 kpl
Päätösehdotus	Myönnetään rakennuslupa sekä rakennustöiden aloittamisoikeus vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta seuraavin ehdoin. Tämä pykälä tarkastetaan heti.	
Päätös	Myönnetty Hyväksyttiin päätösehdotus. Tämä pykälä tarkastettiin heti.	
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 h §, 117 a-e §, 117 i §, 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 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. Sähköautopaikn latauspistevalmius tulee toteuttaa 20 prosenttiin autopaikoista, yhteensä 63 autopaikkaan.

Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

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

Ennen aloituskokousta tulee toimittaa Lupapisteeseen ja esittää rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdille vaiheittaisen toteutuksen väliaikainen julkisivuratkaisu hyväksyttäväksi.

Ennen aloituskokousta tulee esittää rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille jännitettyjen betonirakenteiden suunnittelijan kelpoisuuden arvioimiseksi tarpeelliset asiakirjat hyväksyttäväksi.

Ennen aloituskokousta on esitettävä kosteudenhallintaselvitys rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille.

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.

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 §).

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 rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

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



Käsittelijä	johtava lupa-arkkitehti Ifa Leena Maria Kytösaho
Päätätjä	Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	18.2.2025
Päätöksen julkipanopäivä	19.2.2025
Päätöksen antopäivä	20.2.2025
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 24.3.2025
Päätös lainvoimainen	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