



**Rakennuslupahakemus: Keskon Eläkekassa c/o Mandatum Life Palvelut Oy,
liikerakennuksen laajennus pysäköintilaitoksella sekä julkisivumuutoksia, Tammiston
kauppatie 9, Tammisto, LP-092-2024-03039**

VD/362/10.03.00.03/2025

RL/TT/LP-092-2024-03039

Lupatunnus	LP-092-2024-03039
Kiinteistötunnus	92-50-4-14
Kiinteistön osoite	Tammiston kauppatie 9
Pinta-ala	3.8365 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	a II = Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.
Hankkeeseen ryhtyvä	Keskon Eläkekassa c/o Mandatum Life Palvelut Oy

Toimenpide Liikerakennuksen laajentaminen pysäköintitalolla ja julkisivumuutoksia.

Lisäselvitykset Rakennetaan laajennus olemassa olevaan liikerakennukseen. Laajennuksen pääkäyttötarkoitus on pysäköintilaitos, johon liittyy puolilämmin aulaosa. Aula liittyy toiminnallisesti olemassa olevan rakennuksen pysäköintilaitokseen. Olevaan rakennukseen tehdään samassa yhteydessä uusi julkisivuverhous Itä- ja länsisivuille. Pihalle tehdään uusia istutuksia ja Tuusulanväylän puoleinen tontin osa palautetaan asemakaavanmukaiseen käyttöön olemassa olevan istutettavan alueen osalta.

Hanke on saanut kaupunkikuvaneuvottelukunnan puoltavan lausunnon. Aluearkkitehdin lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa.

Pysäköintilaitoslaajennus on kolmekerroksinen, avoin autosuoja (avoimuus min. 30%) ja siinä on puolilämmin aulatila liukukäytävineen, portaineen ja hisseineen. Pysäköintilaitoksen toinen porras on lämmittämätön. Laajennuksen kantavana rakenteena on teräsbetoninen pilari-palkki-laatta -järjestelmä. Rakennuksen korkeus on keskimäärin 11 metriä maanpinnasta. Uuden osan ja osittain vanhan rakennuksen päälle tuleva julkisivuverhous on pääosin metallisäleikköä ja perforoitua metallia. Pysäköintilaitoksen paloluokka on P1 ja se varustetaan automaattisella paloilmoinjärjestelmällä.

Olemassa oleva rakennus on rakennettu 1980- luvulla. Rakennuksen runko ja julkisivut pääasiassa betonirakenteiset ja julkisivut pesubetonipintaiset. Olemassa oleva rakennus on kaksikerroksinen. Rakennuksen korkeus maanpinnasta keskimäärin 8,3 metriä. Olemassa olevan rakennuksen paloluokka on P1, varustettu autom. sammutuslaitteistolla ja autom. paloilmoinjärjestelmällä.

Olemassa olevasta rakennuksesta puretaan ulkopuolella olevia katoksia ja portaalirakennelma sekä katolta kevytrakenteiset seinämärakenteet. Uuden ja vanhan osan liittymiskohdassa olevan rakennuksen rakenteisiin tehdään muutoksia: puhkotaan uusia oviaukkoja, peitetään vanhoja ikkunoita ja vanha ulkoseinä muuttuu osittain palo-osastoivaksi sekä talotekniikkaan tehdään muutoksia.

Rakennuspaikan sallittu rakennusoikeus 22000 kem2



Jäljellä on rakennusoikeutta 8465 kem2

Laajennus:

- rakennusoikeuteen vaikuttava kerrosala 759 kem2
- kokonaisala 13996 m2

Laajennuksen jälkeen jää rakennusoikeutta 7706 kem2

Pysäköintiratkaisut

Asemakaavan vaatimus autopaikoille:

- Liiketila: 1ap/30 k-m2 = 361,5 ap
- Toimisto: 1ap/50 k-m2 = 8,6 ap
- Varasto: 1ap/150 k-m2 = 14,6 ap
- Yhteensä vaadittu 385 ap

Nykyisin autopaikkoja 428 ap, joista 9 le-ap

Uuden pysäköintirakennuksen tieltä poistuu maantasosta 141 ap, joista 2 le-ap.

Uuteen pysäköintilaitokseen rakennetaan 303 ap, joista 7 le-ap.

Uuden pysäköintirakennuksen rakentamisen jälkeen tontilla on 590 ap, joista 14 le-ap.

Sähköautojen latauspaikat pysyvät ennallaan olevalla piha-alueella. Ei uusia latauspaikkoja pysäköintitaloon.

Polkupyöräpaikoihin ei muutoksia.

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

Hankkeen vaativuus	Vaativa		
Rakennusoikeus	7000		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa	
	RAK-rakennesuunnittelija		Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija		Vaativa
	LVI-suunnittelija		Vaativa
	Rakennussuunnittelija		Vaativa
	Kosteudenhallinnan koordinaattori		Vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija		Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Mikko Kalervo Siltanen, arkkitehti	
	RAK-rakennesuunnittelija		Juho Oskari Järvikuona, diplomi-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija		Petri Olavi Ihalainen, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija		Toni Petteri Tähtinen, LVI-insinööri
	Rakennussuunnittelija		Mikko Siltanen, arkkitehti
	Kosteudenhallinnan koordinaattori		Ismo Sädekari, rakennusinsinööri
	Paloturvallisuussuunnittelija		Tomi Oskari Virtanen, insinööri
Kerrosala	759 m2		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	759 m2		
Kokonaisala	13990 m2		
Tilavuus	43675 m3		
Paloluokka	P1		
Autopaikat	101895445U		
	Rakennetut autopaikat (yhteensä)		590
	Rakennettava		303
Poikkeamiset	Poiketaan vähäisesti asemakaavasta:		



- 1) Kerrosluku auton säilytyspaikalle varatulle alueen osalle asemakaavassa II, haetaan vähäistä poikkeamaa 3- kerroksiselle autojen paikoitusrakennukselle ko. alueelle
Perustelu:
Tontin toimintojen parantaminen. Kaupunkikuvallisesti ja julkisivuiltaan paikoitusrakennus sidotaan osaksi olemassa olevaa liikerakennusta, joten kaupunkikuvasta tulee yhtenäinen ja eheä kokonaisuus.
- 2) VI-kerroksiselle rakennukselle varattu alueen osa, haetaan vähäistä poikkeamaa 3-kerroksiselle autojen paikoitusrakennukselle ko. alueelle
Perustelu:
Tontin toimintojen parantaminen sekä 6.kerroksinen tontin osa on toiminnallisesti vanhanaikainen. Kaupunkikuvallisesti ja julkisivuiltaan paikoitusrakennus sidotaan osaksi olemassa olevaa liikerakennusta, joten kaupunkikuvasta tulee yhtenäinen ja eheä kokonaisuus.
- 3) Haetaan vähäistä poikkeamaa kaakkoiskulmassa asemakaavan rakennusalueen rajan ylitykselle, ylitys n. 2 m²
Perustelu:
Toiminnallisuus, ylitys vähäinen eikä vaikuta kaupunkikuvallisesti ympäristöön
- 4) Haetaan vähäistä poikkeamaa pysäköintirakennuksen rakentamiseksi kiinni olemassa olevaan myymälärakennukseen rakennusalueen rajan yli myymälärakennuksen rakennusalueen puolelle.
Perustelu:
Uuden ja vanhan osan toiminnallisuus, kun uusi ja vanha rakennus muodostavat yhteisen toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.
- 5) Haetaan vähäistä poikkeamaa istutusalueelle rakennettavan pelastus- ja huoltoajoneuvojen kääntymispaikan rakentamiselle. Kääntöpaikan tilavaraus istutusalueella n. 90 m².
Perustelu:
Uuden pysäköintilaitoksen toiminnallisuus ja tilankäyttöratkaisu suhteessa tontilla olevaan asemakaavan tilavaraukseen ei salli esimerkiksi rakennuksen kiertävää reittiä, joten toiminnallisuuden varmistamiseksi tarvitaan ko. ajoneuvoille kääntöpaikka. Lisäksi menetetyt istutukset kompensoidaan pysäköintilaitoksen länsi- ja eteläpuolella uusilla istutuksilla.

Poikkeamat asetuksista:

1. Poiketaan Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017)- 32 § Kulkureitin enimmäispituus lähimpään uloskäytävään:
Autosuoja keskialueilta kulkureitin enimmäispituus ylittyy paloturvallisuusasetuksen sallimasta enimmäispituudesta tilageometrian ja porrashuoneiden pelastuslaitoksen saavutettavuudesta johtuvan sijoittumisen takia. Sallitut poistumismatkat (50 m), ylittyy enintään noin 20 metriä. Poistumismatkat ylitykset vaikuttavat vain osaan tilan käyttäjästä ja poistumismatkat ylityksen alaisia tiloissa ei ole pysyvää oleskelua, rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuvan lyhytaikaisen oleskelun takia (ajoneuvon pysäköinti). Autosuoja on avoin ja varustettu automaattisella paloilmoinnilla.

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

Lausunnot

KKNK, 24.9.2024, Lausunto
KKNK, 14.10.2024, Puollettu
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 18.12.2024, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 16.12.2024, Lausunto
Liikennesuunnittelu/Kapu, 18.12.2024, Puollettu
Vantaan Energia, 17.12.2024, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 7.1.2025, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 12.12.2024, Ehdollinen



aluearkkitehti vs., 12.12.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Viranomainen on kuullut naapureita 16.12.2024.

Naapurikiinteistön (92-50-4-17) omistaja on huomauttanut lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

"Huolenamme on Suunnon ja Citymarketin välissä olevan avo-ojan toimivuus.

Vantaan Valimotien kiinteistön hulevesien poistuminen tulee turvata ja niiden toimia myös jatkossa. KOY Vantaan Valimotiellä on avo-ojaan tukeutuva järjestelmä käytössä Suuntotalon hulevesien hallinnassa ja näin tulee olemaan myös jatkossa. Kyseinen oja on juuri suunnitellun pysäköintihallin päädyssä tontin rajalla.

Lisäksi pyydämme, että kun naapuritontille tehdään lisärakentamista on koko tontin osalta varmistettava hulevesien toimivuus, myös liikenneympyrän osalta, jossa nykyisin keväisin vesi seisoo 30 cm korkeuteen ja tukkii siten sisäänajon tontillemme."

Hankkeeseen ryhtyvän vastine:

"Suunnon ja Citymarketin välissä tontin rajalla oleva oja pysyy ennallaan ja olemassa oleva tilanne hulevesien osalta paranee, koska uudessa rakennuslupahakemuksen mukaisessa tilanteessa Citymarketin pysäköintilaajennuksen hulevedet viivytetään ja johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon eikä enää johdeta hulevesiä rajaojaan, niin kuin tällä hetkellä tapahtuu. Olemme esittäneet, että hulevesien ylivuotovedet (ylivuotoputki avo-ojaan) tietyissä poikkeustilanteissa (esim. poikkeuksellinen rankkasade) padotustilanteessa johdetaan kyseiseen avo-ojaan (ELY:ltä pyydetty lausuntoa aiheesta ja tähän päivään mennessä ei ole vielä lausuntoa saatu).

Rakennusluvan muutosalueen ulkopuolella olevan liikenneympyrän osalta hulevesien johtaminen suunnitellaan ja tutkitaan tarkemmin rakentamisvaiheen yhteydessä niin, että kokonaisuudesta tulee toimiva."

Rakennusvalvonta: Vantaan kaupungin vesihuolto on antanut puoltavan lausunnon hankkeen hulevesisuunnitelmasta.

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

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	5 kpl
Leikkauspiirustus	4 kpl
Muu pääpiirustus	6 kpl
Pohjapiirustus	4 kpl

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-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 Erityismenettely Muu tarkastus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa. 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 §). Mallitarkastukset: Julkisivujen pinnat ja rakennusosat on hyväksyttävä mallein ja suunnitelmin rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdilla hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä. Hyväksynnot edellytetään julkisivupintojen, esimerkiksi julkisivusäleikköjen ja perforoitujen JS-kasettien ja JS-levyjen osalta. 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 §). Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.
Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Päättäjä	Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto Vantaan kaupunki rakennusvalvonta



Päätöspäivämäärä	18.3.2025
Päätöksen julkipanopäivä	19.3.2025
Päätöksen antopäivä	20.3.2025
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 22.4.2025
Päätös lainvoimainen	23.4.2025
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.4.2028 ja saatettava loppuun 23.4.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto