



Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Häkilänniitynaukio c/o YIT Suomi Oy, neljä-kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Häkilänniitynkuja 2, Veromies, LP-092-2024-04671

VD/362/10.03.00.03/2025

IK/TT/LP-092-2024-04671

Lupatunnus	LP-092-2024-04671
Kiinteistötunnus	92-52-334-4
Kiinteistön osoite	Häkilänniitynkuja 2
Pinta-ala	0.1356 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK = Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Vantaan Häkilänniitynaukio c/o YIT Suomi Oy

Toimenpide Rakennetaan neljä-kuusikerroksinen asuinkerrostalo.

Lisäselvitykset Rakennetaan Vantaan Veromiehen alueelle kortteliin 52334 tontille neljä-kuusikerroksinen asuinkerrostalo sekä ullakko. Kerrostalo on teräsbetonielementtirakenteinen ja sen korkeimman osan palotekninen korkeus on 22 metriä. Irtaimistovarastot on kohteessa sijoitettu ullakolle. Aktiiviset yhteistilat sijaitsevat rakentamistapaohjeen mukaisesti Häkilänniitynaukion puolella. Yhteistilat ovat pinta-alaltaan suuria tai ne ovat yhdistettävissä suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Rakennuksen pohjakerrokseen rakennetaan koko korttelia palveleva jätehuone. Väestönsuoja sijaitsee samassa korttelissa tontilla numero 3.

Häkilänniitykujan varteen matalalle katto-osuudelle sijoitetaan aurinkopaneeleja n. 55 m2, joilla tuotetaan kiinteistölle sähköä.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on puhtaaksimuurattu tiili.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut hanketta jatkosuunnittelua varten.

Asuinkerrostalossa on yhteensä 47 vuokra-asuntoa, jotka jakautuvat kahteen porrashuoneeseen. Huoneistojen keskipinta-ala on 52,8 m2. Rakennuksen asuntojakauma on seuraava:

1H+KT+ALK 11kpl
TUPAK+ALK 3kpl
2H+KT 9kpl
1H+TUPAK 6kpl
3H+KT 8kpl
2H+TUPAK 5kpl
4H+K+S 5 kpl.

Suunnittelualue on rakentamaton entinen työpaikka -ja varastoalue, joka on asemakaavassa määritetty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alue on aiemmin ollut rakentamatonta peltoaluetta, jonka jälkeen alue on ollut joutomaana. Tontilla on kynnysarvon ylittävä pitoisuus arseenia, lyijyä ja antimonia 0...1 m syvyydellä maanpinnasta. Merkittävänä tieliikenteen äänilähteinä alueella ovat Kehä III, Tuusulanväylä, Äyritie ja Tikkurilantie. Kohde on yleiskaavan lentomeluviyöhykkeellä 3, mikä asettaa julkisivuille äänitasoerovaatimuksen 32 dB lentoliikennemelua vastaan.



Melumallinnuksen perusteella asemakaavan äänitasoerovaatimus 32 dB on riittävä nykyajan ennustetilanteessa. Korttelista on laadittu pihasuunnitelma, ja pihat tullaan toteuttamaan yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Tontille osoitettu rakennusoikeus on 2750 kerrosalaneliometriä. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia tiloja kuten irtaimisto -, ulkoiluväline -, lastenvaunuvarastoja, huolto - ja jätetiloja, sauna - ja asukastiloja sekä valokuiluja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 % rakennusoikeudesta.

Tontilla käytetty rakennusoikeus on 2954 kem2.

Lisäkerrosala on 790,5 kem2 ja ullakon ala 195 kem2.

Asemakaavan sallima lisäkerrosala tontilla on 363 kem2 eli 13% rakennusoikeudesta.

Rakennusoikeuden ylitys on 204 kem2.

Rakennuksen kokonaisala on 3939 m2.

Autopaikkojen vähimmäisnormit asemakaavassa ovat 1 ap / 100 k-m², 1 vieraspaikka / 1 500 k-m² ja 1 huoltopysäköintipaikka / 5 000 k-m². Paikkojen ollessa nimeämättömiä ja keskitettyjä, niin autopaikkoja on vähennetty asemakaavamääräysten mukaisesti 15%. Yhtiön autopaikat 27 kpl sijoitetaan kaavan mukaisesti pysäköintilaitokseen LPA-tontille 52333. Pysäköintitaloon asennetaan sähköajoneuvojen latauspistevalmius jokaiselle autopaikalle. Pysäköintilaitos valmistuu kohteen vastaanoton jälkeen, ja noin kahden vuoden ajan pysäköinti tapahtuu rakennuttajan naapurikortteliin 52330 järjestämän väliaikaisen pysäköintialueen muodossa.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja ja niitä saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52331 ja 52333. Polkupyöräpaikat 96 kpl sijaitsevat rakennuksen sisätiloissa.

Korttelin 52334 toteutus asemakaavassa määrätyllä tavalla edellyttää useista kiinteistö- ja rakennusrasitteista sopimista tonttien 1–4 kesken. Tonteille on laadittu yhteisjärjestelysopimus. Jätehuone palvelee koko korttelia, saunaosasto palvelee tontteja 3 ja 4.

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

Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	2750	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Paloturvallisuusasiantuntija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Akustiikkasuunnittelu	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Pääsuunnittelija	Sami Erkki Vikström, arkkitehti
	Paloturvallisuusasiantuntija	Eetu Kivioja, insinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Anssi Tapani Rajaoja, rakennusinsinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Aino Annika Sihvola, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Henri Arto Alvari Isoaho, LVI-insinööri
	Akustiikkasuunnittelu	Erno Pentti Juhani Huttunen, diplomi-insinööri
	Rakennussuunnittelija	Jutta Julia Norros, arkkitehti
Kerrosala	2954 m2	



Rakennusoikeudellinen kerrosala 2750 m²
Tilavuus 13330 m³
Rakennettava kokonaisala 3939 m²
Paloluokka P1

Autopaikat 1: Rakennus – 1042229632
Kiinteistön autopaikat 27

Poikkeamiset Poikkeamat asemakaavasta:

1) Rakennusoikeuden ylitys on 204 kem². Rakennusoikeus ylitetään 7,4%.

Perustelut: Tontti 4:n pohjakerrokseen rakennetaan koko korttelia palveleva kookas jätehuone. Tämä kasvattaa yhteistilojen pinta-alaa. Rakennuksen runkosyvyyttä on suunnittelun edetessä jouduttu kasvattamaan, jotta asuintilat ja erityisesti vierekkäin rungossa sijaitsevien huoneistojen mitoitus on saatu toimivaksi.

2) Poiketaan rakentamistapaohjeesta hulevesien käsittelyn osalta. Hulevedet pääosin viivytetään putkistossa pihan alla, ja vain vähäiseltä osin imeytetään painanteisiin ja kasvillisuusalueille.

Perustelut: Geosuunnittelijan arvion mukaan tontti ei ole imeytykseen sopiva. Tontti ei sovellu huleveden imeyttämiseen, koska tonteilla oleva savi/siltti maapohja johtaa vettä huonosti. Siksi tontille ei esitetä rakennetta, josta suuri hulevesimäärä pyrittäisiin imeyttämään maakerrokseen verraten nopeasti. Osa hulevedestä kuitenkin suodauteuu kasvukerrokseen, täyttöihin ja pohjamaahan viheralueiden ja muiden vettä hyvin läpäisevien pintojen kautta. Osa hulevesistä haihtuu tai imeytyy kasvukerrokseen tai maahan. Kasvupeitteinen tai muuten karkeapiirteinen pinta pidättää vettä, mikä hidastaa pintavaluntaa ja edistää haihtumista ja imeyttämistä.

Poikkeamiset ovat kokonaisuutena tarkastellen katsottava RakL 59 § mukaisesti vähäisiksi ja hyväksyttävissä rakentamislupamenettelyssä.

Lausunnot

KKNK, 21.1.2025, Lausunto
KKNK, 18.2.2025, Puollettu
TUKES, 7.5.2025, Ei lausuntoa
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 23.5.2025, Ei huomautettavaa
Finavia Oyj, 13.5.2025, Lausunto
Kadunsuunnittelu/Kadut- ja puistot palvelualue Kapu, 21.5.2025, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 13.5.2025, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 14.5.2025, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 12.5.2025, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 21.5.2025, Puollettu
Vihertehokkuuden tarkistus, 22.5.2025, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita 06.05.2025, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	5 kpl
Leikkauspiirustus	3 kpl
Muu pääpiirustus	8 kpl
Pohjapiirustus	9 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakentamislupa seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.



Sovelletut oikeusohjeet	Alueidenkäyttölaki (AkL) 132/1999: 103 h §, 131 § Rakentamislaki (RakL) 751/2023: RakL 5 §, 7 §, 8 §, 9 §, 12 §, 14 §, 16 §, 17 §, 29 §, 31 §, 32 §, 33 §, 34 §, 35 §, 36 §, 37 §, 38 §, 39 §, 40 §, 41 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 65 §, 68 §, 69 §, 70 §, 71 §, 73 §, 76 §, 77 §, 80 §, 82 §, 83 §, 84 §, 85 §, 86 §, 87 §, 88 §, 89 §, 90 §, 91 §, 92 §, 93 §, 94 §, 96 §, 97 §, 98 §, 101 §, 102 §, 105 §, 107 §, 108 §, 109 §, 110 §, 111 §, 112 §, 113 §, 114 §, 115 §, 116 §, 117 §, 118 §, 121 §, 122 §, 123 §, 125 §, 126 §, 127 §, 128 §, 135 §, 138 §, 139 §, 140 §, 142 §, 143 §, 144 §, 146 §, 147 §, 148 §, 178 §, 179 §, 195 §, 196 §.
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 Piha- ja istutussuunnitelma Pohjarakennesuunnitelmat
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa. Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan asiantuntijan hyväksymänä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä (AKL 150 b § / RakL 114 §). Lasirakenteiden parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (AKL 150 b § / RakL 114 §). Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 27 kpl. Pysäköintialueeseen asennetaan sähköajoneuvojen latauspistevalmius jokaiselle autopaikalle. Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi. 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 §, RakL 114 §).



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 tarkastusinsinööreille ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, RakL 114 §).

Muu tarkastus: ennen loppukatselmusta järjestettävä pihaistutusten tarkastus, johon kutsutaan rakennusvalvonnan maisema-arkkitehti. Tarkoitus on varmistaa vihertehokkuustavoitteiden toteutuminen.

Väliaikaisen autopaikointusratkaisun oltava valmis ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

Väestönsuoja on rakennettava viiden vuoden kuluessa, laskettuna rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

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

Käsittelijä
Päätäjä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

10.6.2025
11.6.2025
viimeistään 18.7.2025
19.7.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 19.7.2028 ja saatettava loppuun 19.7.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto