



**Rakennuslupahakemus: Develo Toimitilat Oy perustettavan yhtiön lukuun,
kaksikerroksisen autokorjaamo- ja liikerakennuksen rakentaminen sekä kolmen
rakennuksen purkaminen, Sähkötie 10, Tammisto, LP-092-2024-01331**

VD/362/10.03.00.03/2025

IK/TT/LP-092-2024-01331

Lupatunnus	LP-092-2024-01331
Kiinteistötunnus	92-50-1-4
Kiinteistön osoite	Sähkötie 10
Pinta-ala	0.9727 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	TKT = Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue. kl 33%= Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.
Hankkeeseen ryhtyvä	Develo Toimitilat Oy perustettavan yhtiön lukuun

Toimenpide Rakennetaan kaksikerroksinen autokorjaamo- ja liikerakennus sekä puretaan kolme rakennusta.

Lisäselvitykset Rakennetaan kaksikerroksinen autokorjaamo- ja liikerakennus, joka jaetaan kahdelle käyttäjälle. Pitkänomainen, kadun varresta alkava massa on varattu autokorjaamon korjaamo-, toimisto ja asiakastiloiksi. Kaksikerroksinen toimistopääty on näkyvin osa rakennuksen katujulkisivua. Pihan perälle sijoittuu syvärunkoisempi, vielä käyttäjää etsivä myymälätila oheistoimintoiineen. Myymälätilalle on varattu kaavan sallima 33% rakennusoikeudesta. Autokorjaamo on teollisuustilaa. Tontin liikennejärjestelyt kiertävät kahden liittymän kautta L-muotoisen rakennuksen edustalla. Autokorjaamon ja myymälätilan sisäänkäynnit avautuvat parkkialueelle. Rakennus on asemakaavan mukaisesti päädystään kiinni tontin etelärajassa ja rajalle rakennetaan pilareista koostuva korkea aita, johon pihan perällä sijaitsevan myymälän logo kiinnitetään. Asennetaan mainoslaitteet rakennuksen julkisivuihin ja kadun vastaiseen aitaan.

Julkisivua on jäsennelty tummanharmailla ja vaaleanharmailla kentillä ja punaisilla tehosteilla sisäänkäyntien yhteydessä. Sisäänkäyntien pielissä ja alapinnoissa on käytetty tehosteena puurimaa. Ovet ja ikkunat ovat tummanharmaita, nosto-ovet punaisia. Aukotus keskittyy autokorjaamon toimisto-osalle ja myymälän sisäänkäynnin yhteyteen. Sisäänkäyntien näkyvyyttä on lisätty korottamalla kadussa kiinni olevaa Autoklinikan punaista päätyä ja räystäslinjan ylittävällä portaalilla myymälätilan sisäänkäynnin yhteydessä. Jätepuristimet ja autokorjaamon kaasusäiliö rajataan korkeilla istutuksilla.

Tontin etelärajalla on istutettavan puurivin alue, jolle istutetaan puita, pensaita ja kukkia siten, että mainokset eivät kuitenkaan peity. Autopaikat on jäsennelty istutuksilla asemakaavan mukaisesti noin 40 paikan yksiköihin ja tontin rajoille istutetaan pensaita.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut hanketta jatkosuunnittelua varten.

Tontilta puretaan olemassa olevan betonivalimon rakennukset. Rakennuslupan yhteydessä haetaan purkulupaa tontilla oleville rakennuksille. Purettavat rakennukset, joiden yhteispinta-ala on noin 470m² ovat 1950-1960 luvulla rakennettuja ja puurakenteisia. Rakennukset ovat toimineet kaivonrenkaita valmistaneen yrityksen tuotantotilana, toimisto- ja sosiaalitilana sekä varastona.



Rakennukselle rakennetaan väestönsuoja 64 hengelle, joka toimii autokorjaamon sosiaalitoiloina.

Rakennus on P2 paloluokkaa ja keskikorkeudeltaan alle 9 metriä. Hankkeelle on laadittu erillinen palotekninen suunnitelma. Maksimikäyttäjämäärä autokorjaamon puolella 110 henkilöä ja myymälän puolella 150 henkilöä.

Rakennus on liimapuurunkoinen ja seinät ovat pääasiassa peltisandwichelementtiä. Toimistojen ja asiakastilojen osalla seinärakenteessa otetaan huomioon liikennemelu.

Autopaikkavaatimus: 61 AP

Toteutetaan: 123 AP, joista 3 perhepaikkoja, 2 le-autopaikkoja, 3 sähköautopaikkoja ja 24 varustettu latauspistevalmiudella.

Rakennusoikeuslaskelma:

Tontin ala 9660 m²

Rakennusoikeus (e=0,6) 5796 m², josta liiketilalle 33% eli 1913 m²

Rak.oikeudellinen ala 4816 m², josta liiketilaa 1913 m², josta jäljelle jää 980 k-m².

Lisäkerrosalaa 260 m² (VSS 67 m², TEKN 70 m², IVKH 123 m²)

Bruttoala 5076 m²

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

Hankkeen vaativuus	Erittäin vaativa
Rakennusoikeus	e = 0.6
Suunnittelun vaativuus	PääsuunnittelijaErittäin vaativa Rakennussuunnittelija Vaativa LVI-suunnittelija Vaativa Pohjarakennesuunnittelija Vaativa Vastaava rakennesuunnittelija Erittäin vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	PääsuunnittelijaPauli Johannes Tuomanen, arkkitehti Rakennussuunnittelija Pauli Johannes Tuomanen, arkkitehti LVI-suunnittelija Pauli Topias Manninen, LVI-insinööri Pohjarakennesuunnittelija Ilkka Mikael Räihä, insinööri Vastaava rakennesuunnittelija Matti Iisakki Manninen, rakennusinsinööri
Kerrosala	4816 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	4816 m ²
Tilavuus	39300 m ³
Rakennettava kokonaisala	5076 m ²
Paloluokka	P2
VSS-luokka	S1
Autopaikat	001: TEOLLISUUS- JA LIIKERAKENNUS – 1042189066
Kiinteistön autopaikat	123

Lausunnot	KKNK, 17.3.2025, Puollettu Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 28.4.2025, Ehdollinen Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 28.4.2025, Ehdollinen Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 14.4.2025, Ei huomautettavaa Liikennesuunnittelu/Kapu, 24.4.2025, Puollettu
-----------	---



Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 15.4.2025, Ehdollinen
Vantaan Energia, 22.4.2025, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 28.4.2025, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 19.5.2025, Puollettu
Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyynnöt
Ymparistotarkastajat@vantaa.fi (Mm. PURKAMINEN), 30.5.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Viranomainen on kuullut naapureita 06.05.2025.

Naapuritontin (092-050-0001-0014) omistaja on huomauttanut lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

" Hei. Ohessa muutama huomio aineistosta.

Onko tuo reilu 4 metriä tontin rajasta määräysten ja ohjeiden mukainen? Rakennus on aika lähellä rajaa.

Jos suunnitellun rakennuksen katolta pudotetaan lumia ne voivat päätyä osittain Pelicanin tontille (TV 5250). Se pitäisi jotenkin välttää ja mahdollisuuksien mukaan huomioida suunnitelmissa. Samoin sulavesien hallinta pitäisi huomioida suunnitelmissa, jos lunta on paljon tonttien rajalla.

Esityksessä on pensaita/puita tonttien rajalla. Pelicanin puolella liikkuu mm. kuorma- ja pakettiautoja lastausalueella aivan tontin rajalla, joten Pelicanin tontin puolelle ei saisi tulla liikennettä haittaavaa oksistoa tms."

Hankkeeseen ryhtyvä vastine:

" Neljä metriä rajasta on vielä määräysten mukainen. Neljän metrin etäisyys rajasta pitäisi riittää, jotta näin ei tapahdu. Suunnitelmiin lisätään vielä lumiesteitä. Tontin rajalle tehdään painanteet sulamisvesiä varten, nämä on esitetty suunnitelmissa. Lisäksi tonttien välisen rajan maanpinta on joko nurmettua tai kivituhkapolkua, mikä auttaa sulamisvesien imeyttämisessä oman tontin puolella.

Pensasrivistöä otetaan hieman lisää irti tonttien välisestä rajasta, jotta oksisto ei yllä Pelican Self Storagen puolelle."

Rakennusvalvonta: Hanke on asemakaavan mukainen.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	2 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu pääpiirustus	9 kpl
Pohjapiirustus	3 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 §, 55 §, 56 §, 59 §, 61 §, 63 §, 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 §, 126 §, 127 §, 138 §, 139 §, 140 §, 142 §, 143 §, 144 §, 146 §, 147 §, 148 §, 178 §, 179 §, 182 §, 195 §, 196 §.

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
Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto

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. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 123 kpl, joista sähköautopaikkoja on 3 ap-paikkaa ja 24 varustettu latauspistevalmiudella.

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

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 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 puita aiotaan kaataa rakennusalueelta lintujen pesimärauhan aikana, Ympäristökeskukseen tulee toimittaa lintuasiantuntijan (esim. ornitologin) selvitys siitä, että rakennusalueella ei ole lintujen pesiä. Lintuasiantuntijan selvitys tulee toimittaa osoitteeseen ymparistosuunnittelu@vantaa.fi.

Jos lintujen pesintä on käynnissä, pesinnän häirinnän kiellosta poikkeamiseen tarvitaan poikkeuslupa. Rauhoitettujen lintulajien osalta poikkeuslupaa haetaan Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta. Rauhoittamattomien lajien ja riistalintujen osalta poikkeuslupan myöntää Riistakeskus.

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



Erityismenettelyn toimenpiteenä hankkeesta on tehtävä RakL 115 § 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.

Erityismenettely: Kantavien ja jäykistävien rakenteiden toteutuksen osalta on laadittava RakL 111 §:n mukainen laadunvarmistusselvitys, jonka sisältö on oltava ympäristöministeriön ohjeen 5/601/2015 mukainen. Laadunvarmistusselvitys on toimitettava rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen rakennusvalvonnan aloituskokousta.

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet.

Kun Liiketila 1:n suunnitelmat tarkentuvat on näille suunnitelmille haettava muutoslupa.

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

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

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