



Rakennuslupahakemus: KKOY Hagelstamintie 33 c/o Develo Toimitilat Oy, kahden kaksikerroksisen liikerakennuksen rakentaminen, Tammiston kauppatie 10a/Hagelstamintie 33, Pakkala, LP-092-2024-06608

VD/362/10.03.00.03/2025

IK/TT/LP-092-2024-06608

Lupatunnus	LP-092-2024-06608
Kiinteistötunnus	92-51-163-2
Kiinteistön osoite	Tammiston kauppatie 10a/Hagelstamintie 33
Pinta-ala	1.9984 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	KL = Liikerakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	KKOY Hagelstamintie 33 c/o Develo Toimitilat Oy

Toimenpide Rakennetaan kaksi kaksikerroksista liikerakennusta.

Lisäselvitykset Rakennetaan kaksi kaksikerroksista liikerakennusta. Rakennuksiin sijoittuu kolme liiketilaa. Yksi suunnitelman keskeisiä tavoitteita on mahdollistaa kevyt liikenne Tammiston kauppatieltä tontin läpi, mikä saavutetaan jakamalla rakennus kahteen massaan. Suunnitelma täydentää alueen kevyen liikenteen reitistöä myös toteuttamalla osayleiskaavassa osoitetun, puilla reunustetun pyörätien kiinteistön länsirajalle. Suunnitelmassa pyritään tavanomaista, lähinnä autolla saavutettavaa erikoismyymälää laadukkaampaan kaupunkikuvalliseen otteeseen ja ihmismittakaavaisiin yksityiskohtiin sekä viherrakentamisen tason nostamiseen alueella. Asemakaavassa kerroksia sallitaan kaksi plus ullakko, mutta toiminnan tarpeet ovat ohjanneet suunnitelman pääosin yksikerroksiseksi. Tontin itärajalla on asemakaavassa istutettavan puurivin alue, jolle toteutetaan puiden lisäksi myös pensas ja kukkaistutuksia, jotka jatkuvat rakennusalueelle ja reunustavat kevyen liikenteen reittejä sekä parkkipaikkoja. Olemassa oleva parkkialue sijoittuu voimalinjan suoja-alueelle, jolle ei tule istuttaa yli viiden metrin korkuisia puita. Olemassa olevat koristeomenapuut siirtyvät reunustamaan pyörätietä ja paikoitusalue jäsentyy osin uudelleen. Rakennusten väliin rakentuu istutuksien vierustama keskikäytävä, joka yhdistyy osaksi kevyen liikenteen reitistöä.

Tontin rajoja reunustaa kolmelta suunnalta palkeista koostuva "hulmu", joka muodostaa näkyvimmän osan julkisivua Tammiston kauppatielle päin, nousten korkeimpaan huippuunsa tontin kaarevassa itäkulmassa. "Hulmu" toimii vahvana kaupunkikuvallisena aiheena korostaen tontin kaarevaa muotoa, mainospintana ja näkösteenä liikkeiden lastausalueille. Näkyvyyttä on säädetty pilarien kääntökulmilla.

Ulkoerhousen metalliosat ovat vaalean ja tumman harmaata tehdasmaalattua terästä ja sisäänkäyntejä on korostettu kauppajen brändin mukaisilla portaaleilla. Kauppajulkisivujen alaosa on verhottu puupaneelilla, joka seuraa jalankulkureittejä ja kehystää näyteikkunoita. Koko länsijulkisivun mittaisen katoksen alapinnassa on käytetty vastaavaa paneelia. Tavoitteena on luoda silmän korkeudelle lämmin materiaali ja värimaailma, jota istutukset ja aukotus tukevat. Keskikäytävää rytmittää keskivaiheille sijoittuva puinen pergola, jonka yhteydessä voi istua levähtämään. Pohjois- ja eteläpäädyissä sijaitsee perforoidulla teräksellä verhotut puutarhamyymälät. Kevyen liikenteen reitit on kivetty.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut hanketta jatkosuunnittelua varten.



Tonttien 92-51-163-3 ja 92-51-163-2 alueella sijaitseva pysäköintialue muodostaa korttelin 51163 tonttien 1, 2, ja 3 yhteiskäytössä olevan pysäköintialueen. Alueen käytöstä, kulkuyhteyksistä, huollosta ja pysäköinnistä on sovittu kiinteistöjen välisillä rasitesopimuksilla.

Rakennuksen julkisivut ovat pääasiassa peltisandwichelementtiä, jotka on kannatettu liimapuurungolla.

Rakennusten paloluokka on P2 ja myymälöiden maksimikäyttäjämäärä yhteensä 998 henkilöä. Hankkeelle on laadittu erillinen palotekninen suunnitelma. Rakennuksilla on yhteinen väestönsuoja.

Autopaikkavaatimus: 135 AP

Toteutuu: 210 AP, joista 8 perhepaikkaa, 3 le-autopaikkaa, 3 sähköautopaikkaa ja 42 latauspistevalmiudella.

Rakennusoikeuslaskelma

Tontin ala: 19982 m²

Rakennusoikeus: 8 000 m²

Kerrosala yhteensä 7999 m²

Bruttoala rakennus A 5089,0 m², Krs.ala rakennus A 4955,4 m²

Bruttoala rakennus B 3249,0 m², Krs.ala rakennus B 3043,4 m²

Bruttoala yhteensä 8338 m²

Tilavuus rakennus A 44 000 m³

Tilavuus rakennus B 26 000 m³

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

Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	8000	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
	Vastaava rakennesuunnittelija	Erittäin vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Pauli 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	7998 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	7998 m ²	
Tilavuus	70000 m ³	
Rakennettava kokonaisala	8338 m	
Paloluokka	P2	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	001: RAKENNUS A – 104224091E	
	Kiinteistön autopaikat	210
Poikkeamiset	Poikkeamat asemakaavasta:	



Pääjulkisivumateriaalina ei käytetä lasia ja valkoista metallilevyä. Kattoa ei toteuteta pääosin valokattoisena.

Perustelu:

Kaavamääräykset on räätälöity Plantagenin puutarhamyymälää varten. Suunnitelmassa kadun puolen ja lastausalueiden julkisivut on verhoiltu tumman harmaalla teräksellä "hulmun" korostamiseksi (vaalea väri hohkaisi pilarien väleistä) ja muut julkisivut on verhoiltu vaalean harmaalla teräksellä liiketilojen sisäänkäyntien ja kävelyreittien valoisuuden parantamiseksi. Valokate ei sovellu suunniteltuun käyttötarkoitukseen.

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

Lausunnot	aluearkkitehti vs., 12.12.2024, Puollettu KKNK, 17.3.2025, Ehdollinen Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 28.4.2025, Ehdollinen Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 29.4.2025, Lausunto Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 14.4.2025, Ei huomautettavaa Liikennesuunnittelu/Kapu, 24.4.2025, Puollettu Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 16.4.2025, Ehdollinen Vantaan Energia, 22.4.2025, Ehdollinen Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 28.4.2025, Ehdollinen TUKES, 5.5.2025, Ei lausuntoa Risteämälausunnot, 29.4.2025, Ei huomautettavaa Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 6.5.2025, Puollettu YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 5.5.2025, Ei huomautettavaa Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 20.5.2025, Ei huomautettavaa
Naapurien kuuleminen	Viranomaisen on kuullut naapureita 02.05.2025, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta. Kiinteistöt 92-51-163-1 ja 92-51-163-4 ovat antaneet suostumuksensa tontin rajoille rakennettavaan rakenteeseen.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Julkisivupiirustus 2 kpl Leikkauspiirustus 1 kpl Muu pääpiirustus 7 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 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 61 §, 63 §, 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 §, 128 §, 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
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 210 kpl, joista sähköautopaikkoja on 3 ap-paikkaa ja 42 latauspistevalmiudella.

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 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 stabiliteettia 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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.



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

Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Päättäjä	Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	10.6.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	11.6.2025
Muutosta haettava	viimeistään 18.7.2025
Päätös lainvoimainen	19.7.2025
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 19.7.2028 ja saatettava loppuun 19.7.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto