



**Rakennuslupahakemus: Kiinteistö Oy Vantaan Harkkokuja 1 c/o Sponda Oyj,
kaksikerroksisen liikerakennuksen ja puistomuuntamon rakentaminen sekä
kaksikymmentä energiakaivoa, Harkkokuja 2, Pakkala, LP-092-2025-00009**

VD/362/10.03.00.03/2025

IK/TT/LP-092-2025-00009

Lupatunnus	LP-092-2025-00009
Kiinteistötunnus	92-51-101-2
Kiinteistön osoite	Harkkokuja 2
Pinta-ala	1.3908 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	KM = Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Vantaan Harkkokuja 1 c/o Sponda Oyj
Toimenpide	Rakennetaan kaksikerroksinen liikerakennus, puistomuutamo ja kaksikymmentä energiakaivoa sekä mainospyloni. Samalla haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.
Lisäselvitykset	Rakennetaan kaksikerroksinen liikerakennus, jonka toisessa kerroksessa on toimistotilaa. Kiinteistöön tehdään kaksikymmentä maalämpökaivoa. Vesikatolle sijoitetaan aurinkokeräimiä 320 m². Rakennetaan tontin lounaiskulmaan 8,2 metriä korkea corten-teräslevypintainen mainospyloni. Mainoslaitteet luvutetaan myöhemmin erillisellä luvalla. Rakennuksen pohjoispään puutarhamyymälä aidataan suunnitelmassa esitetyllä teräsriläaidalla. Tontille rakennetaan asemakaavassa määritellylle rakennusalueelle puistomuutamo. Samalla haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta. Perustelut: Rakentamisen aloitus osuu sellaiseen ajankohtaan, että kesäkuun aloituksella saamme tehtyä rakennuksen ulkovaipan kriittiset työvaiheet ennen oletettua lumentuloa ja näin turvaamme rakennuksen kosteusturvallisuuden. Mikäli aloitus on elokuussa on rakennuksen kosteudelle alttiita osia vielä auki siinä vaiheessa, kun oletettavasti lumi tuo lisää kosteusrasitusta rakenteisiin. Tontin ajoneuvoliittymät sijaitsevat Harkkokujaalla. Rakennuksen huoltopiha sijaitsee tontin lounaisnurkassa Tuusulanväylän puolella. Rakennuksen pohjoispäädyssä on puutarhamyymälän ulkoalue, johon huoltoajo kulkee pysäköintialueen läpi. Avokonttorin henkilömäärä on 50. Kolmen toimistohuoneen henkilömäärä yhteensä 6. Kahden neuvotteluhuoneen henkilömäärä yhteensä 16. Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut hanketta jatkosuunnittelua varten. Aluearkkitehti on lausunnossaan todennut, että rakennuksen toiminta vastaa asemakaavamääräyksiä. Rakennuksen suurin korkeus alle 9 m. Paloluokka P2. Rakennuspaikan sallittu kerrosala 10 400 m² Rakennusoikeudellinen käytettävä kerrosala 7 736 m². Lisäkerrosala: (VSS) 104,0 m² ja (yleisiin tiloihin avautuvat tekniset tilat) 303,4 m²



Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2 664 m²

Rakennuksen kokonaisala 8143 brm² ja kokonaistilavuus 51688 m³

Autopaikkavaatimus 1AP/80 kem² -> 96 AP. Toteutetaan 130 AP.

Toteutetaan 3 liikuntaesteisten AP ja kolme perhepaikkaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Toteutetaan 8 sähköautojen latauspaikkaa, joista 4 asiakkaille ja 4 henkilökunnalle

(lastauspihalla).

Pyöräpaikkavaatimus 1PP/50 kem² -> 154 PP. Toteutetaan 156 PP. Puolet pyöräpaikoista sääsuojattuja.

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

Hankkeen vaativuus Erittäin vaativa

Rakennusoikeus 10 400

Suunnittelun vaativuus
Pääsuunnittelija Erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija Erittäin vaativa
LVI-suunnittelija Erittäin vaativa
Palotekninen suunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat
Pääsuunnittelija Petteri Piha, arkkitehti
Rakennussuunnittelija Timo Johannes Laiho, arkkitehti
Pohjarakenteiden suunnittelija Petri Olavi Ihalainen, diplomi-insinööri
RAK-rakennesuunnittelija Ville Johannes Jurvansuu, diplomi-insinööri
LVI-suunnittelija Mikko Tapani Pentti, LVI-insinööri
Palotekninen suunnittelija Harri Tapani Sisso, insinööri

Kerrosala 7736 m²
Rakennusoikeudellinen kerrosala 7736 m
Tilavuus 51688 m³
Rakennettava kokonaisala 8143 m²
Paloluokka P2
VSS-luokka S1

Autopaikat
1: Liikerakennus – 1042188712
Kiinteistön autopaikat 130

Poikkeamiset Poiketaan seuraavista asemakaavamääräyksistä:

1) Harkkokujalle merkitty viheralue ei toteudu koko laajuudessaan, koska pysäköintialueen sisäänajo ja osa rakennusta sijoittuu osalle viheraluetta.

Perustelut: Viheraluetta jatketaan asemakaavasta esitetyn ulkopuolelle.

2) Yksi säilytettäväksi merkitty puu poistuu.

Perustelut: Sijaitsee keskellä paikoitusalueen kulkuväylää

Poiketaan 848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta:

3) Asetuksen 20§: ”Ullakot ja ontelot”

Kylmän liiketilaosan (400 m² -> toteutetaan 429 m², ylitys 29 m²) yläpohja toteutetaan poikkeamana vain alapuolista paloa vastaan, koska yläpohjan ontelossa ei ole palokuormaa eikä eristeitä. Palon syttymisen tai leviämisen mahdollisuus yläpohjan ontelossa on vähäinen, eikä poistumisturvallisuus vaarannu, kun rakennus on varustettu savuun reagoivalla paloilmioittimella. Palon leviäminen kylmän ja lämpimän tilan yläpohjaonteloiden välillä estetään EI30 osastoinnilla.



4) Asetuksen 32§: ”Kulkureitin enimmäispituus lähimpään uloskäytävään”

Liiketilasta 1 ja 2 kulkureitin enimmäispituus ylittyy paloturvallisuusasetuksen sallimasta enimmäispituudesta tilageometriasta johtuvien uloskäytävöiden sijoittumisen takia. Sallitut poistumismatkat (44 m), ylittyy enintään noin 3 metriä. Poistumismatkaylitykset vaikuttavat vain osaan tilan käyttäjistä ja poistumismatkaylityksen alaisia tiloissa ei ole pysyvää oleskelua, ylitysalueiden käyttötarkoituksesta johtuvan lyhytaikaisen oleskelun takia (myymälä). Tila on varustettu savunilmaisuun reagoivalla paloilmoittimella.

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

Lausunnot

KKNK, 17.3.2025, Puollettu
KKNK, 7.4.2025, Puollettu
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 25.4.2025, Ei huomautettavaa
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 29.4.2025, Lausunto Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 14.4.2025, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 23.4.2025, 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, 14.5.2025, Puollettu
Vihertehokkuuden tarkistus, 2.6.2025, Puollettu
Aluearkkitehti, 28.5.2025, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Viranomainen on kuullut naapureita 13.05.2025.

ELY-keskus on naapurina huomauttanut seuraavaa:

" Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue lausuu naapurina seuraavaa:
Hanke edellyttää työskentelyä tiealueella, joten sille tulee hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Työlupa on maksullinen. Hakuohjeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/tyolupa-tiealueella-tyoskentelyyn>.

Rakentaminen ja kaikki siihen liittyvät toimenpiteet tulee tapahtua mahdollisuuksien mukaan tiealueen ulkopuolella.

Rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa tai vaaraa liikenteelle. Esimerkiksi työmaan valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä liikenteelle tai optista harhaa tien käyttäjälle ja silmin havaittavaa pölyä ei saa kantautua tiealueelle.

Kiinteistölle tulevista maantielle näkyvistä mainoksista, tulee pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus arvioi mainostelineen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Hakuohjeet: <https://www.ely-keskus.fi/opasteet-ja-mainokset>.

Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien sekä puhdistettujen ja puhdistamattomien jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan sekä asemakaava-alueilla että asemakaava-alueiden ulkopuolella.

Aita tulee sijoittaa ko. kiinteistön rajojen sisäpuolelle siten, että sen rakentaminen ja kunnossapito voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan ko. kiinteistön puolelta. Uudenmaan ELY-keskus voi myöhemmin antaa uusia määräyksiä aidan rakennemittoihin, mikäli katsoo sen liikenneturvallisuuden kannalta tarpeelliseksi. Uudenmaan ELY-keskus ei vastaa haitoista tai vahingoista, joita aidalle saattaa aiheutua maantien kunnossapidosta (esim. liikenteen aiheuttama pöly, tärinä tai lumen aurauksen aiheuttamat haitat).

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle.

Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen -vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä



mainittuja vastuualueita erikseen. Lausunto lähetetään ainoastaan sähköpostilla ja arkistoidaan sähköiseen järjestelmään."

Hankkeeseen ryhtyvän vastine:

" Vastine ELY:n lausuntoon naapurin kuulemisessa:

Pohjarakennesuunnittelija:

Hulevedet kerätään hallitusti tontilla sadevesikaivoilla ja viedään viemäreillä

liitoskohtalausunnossa määritettyyn liitoskohtaan LVI-suunnitelman mukaisesti.

Hulevesiä tai jätevesiä ei johdeta maantien sivuojaan. Toimitaan siis ELYn lausunnon mukaisesti.

Pääsuunnittelija:

Mainoslaitteille haetaan erikseen lupaa myöhemmin"

Rakennusvalvonta: Hanke täyttää rakentamislain 43 § rakentamisluvan myöntämisedellytykset eikä tarpeettomasti haittaa naapureita.

Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Julkisivupiirustus	7 kpl
	Leikkauspiirustus	3 kpl
	Muu pääpiirustus	9 kpl
	Pohjapiirustus	4 kpl

Päätösehdotus Myönnetään rakentamislupa sekä rakennustöiden aloittamisoikeus vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta 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 §, 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
Porausraportti
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.

Samalla haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.

Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta, on vakuus toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.

Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 130 kpl, joista sähköautopaikkoja on 8 ap-paikkaa.

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

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 rakennusosalta lintujen pesimärauhan aikana, Ympäristökeskukseen tulee toimittaa lintuasiantuntijan (esim. ornitologin) selvitys siitä, että rakennusosalalla 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.

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 halliosan 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: Halliosan 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.



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

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

Energiakaivon poraustyön valmistuttua porausraportti on liitettävä liitettyypinä "Porausraportti" Lupapisteeseen suunnitelmat ja liitteet -välilehdelle.

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

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

Vakuus 138 540€

Käsittelijä Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Päätäjä 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