



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 asuntokauma 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 antimonina 0...1 m syvyydellä maanpinnasta. Merkittävinä tieliikenteen äänilähteinä alueella ovat Kehä III, Tuusulanväylä, Äyritie ja Tikkurilantie. Kohde on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, mikä asettaa julkisivuille äänitasoero vaatimuksen 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 kerrosalaneliömetriä. 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 asiantuntijoinen.

Hankkeen vaativuus Vaativa

Rakennusoikeus 2750

Suunnittelun vaativuus
Pääsuunnittelija Vaativa
Paloturvallisuusasiantuntija Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa
LVI-suunnittelija Vaativa
Akustiikkasuunnittelu Vaativa
Rakennussuunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat
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 suodautuu kasvukerroksiin, täyttöihin ja pohjamaahan viheralueiden ja muiden vettä hyvin läpäisevien pintojen kautta. Osa hulevesistä haihtuu tai imeytyy kasvukerrokseen tai maahan. Kasvupelteinen 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.



Päätös	Myönnetty Hyväksyttiin päätösehdotus. Tämä pykälä tarkastettiin 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 Erytymenettely 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 §). Lasirakenteisten 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. Pysäköintitaloon 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 tarkastusinsinöörille 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 autopaikoitusratkaisun 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