



**Rakennuslupahakemus: Asunto Oy Vantaan Häkilänniitynkuja c/o YIT Suomi Oy, kolme-
kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, Häkilänniitynkuja 4, Veromies, LP-
092-2024-06704**

VD/362/10.03.00.03/2025

IK/TT/LP-092-2024-06704

Lupatunnus	LP-092-2024-06704
Kiinteistötunnus	92-52-334-3
Kiinteistön osoite	Häkilänniitynkuja 4
Pinta-ala	0.0688 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Ak = Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Vantaan Häkilänniitynkuja c/o YIT Suomi Oy

Toimenpide Rakennetaan kolme -kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo.

Lisäselvitykset Rakennetaan Vantaan Veromiehen alueelle kortteliin 52334 tontille kolme -kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo sekä kellari ja väestönsuoja. Kerrostalo on teräsbetonielementtirakenteinen ja sen korkeimman osan palotekninen korkeus on 27 metriä.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on puhtaaksimuurattu tiili.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut hanketta jatkosuunnittelua varten.

Asuinkerrostalossa on yhteensä 42 asuntoa ja yksi porrashuone. Huoneistojen keskipinta-ala on 60,5 m².

Asuntojakauma:

- 1H+KT+ALK 6 kpl
- 1H+KT 6 kpl
- 2H+KT 8kpl
- 3H+KT 6 kpl
- 4H+KT 10kpl
- 5H+KT+S 6 kpl

Rakennuksen yhteistilat ja väestönsuoja sijaitsevat kellarissa. Väestönsuoja palvelee yhteisjärjestelysopimuksella saman korttelin tonttia 4 (Häkilänniitynkuja 2).

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. Merkittävinä tieliikenteen äänilähteinä alueella ovat Kehä III, Tuusulanväylä, Äyritie ja Tikkurilantie. Kohde on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 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 2900 kerrosalaneliömetriä.
Tontilla käytetty rakennusoikeus on 2949,5 kem2.
Lisäkerrosala on 435,5 kem2 ja kellarin ala 400,5 kem2.
Rakennusoikeuden ylitys on 49,5 kem2.
Rakennuksen kokonaisala on 3786 m2.

Autopaikkojen vähimmäisnormit kaavassa 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 asemakaavan mukaisesti pysäköintilaitokseen LPA-tontille 52333. Pysäköintitaloon asennetaan sähköajoneuvojen latauspistevalmius jokaiselle autopaikalle. Pysäköintilaitos valmistuu kohteen vastaanoton jälkeen, ja 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 76 kpl sijaitsevat rakennuksen sisätiloissa. Lisäksi 8 polkupyöräpaikkaa sijaitsee ulkona korttelipihalla.

Korttelin 52334 toteutus asemakaavassa määrätyllä tavalla edellyttää useista kiinteistö- ja rakennusrasitteista sopimista tonttien 1–4 kesken. Tonteille on laadittu yhteisjärjestelysopimus.

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

Hankkeen vaativuus	Erittäin vaativa	
Rakennusoikeus	2900	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
	Paloturvallisuusasiantuntija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Erittäin 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	Laura Maria Katariina Vuoristo, arkkitehti
Kerrosala	2950 m2	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2900 m2	
Tilavuus	11926 m3	
Rakennettava kokonaisala	3786 m2	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	1: Rakennus – 104222978J	
	Kiinteistön autopaikat	27



Poikkeamiset

Poikkeamat asemakaavasta:

1) Rakennusoikeuden ylitys on 49,5 kem2. Rakennusoikeus ylitetään 2 %
Perustelut: 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 kasvukerrokseen, täyttöihin ja pohjamaahan viheralueiden ja muiden vettä hyvin läpäisevien pintojen kautta. Osa hulevesistä haihtuu tai imeytyy kasvukerrokseen tai maahan. Kasvupitteinen 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 rakennuslupamenettelyssä.

Lausunnot

KKNK, 21.1.2025, Lausunto
KKNK, 18.2.2025, Puollettu
TUKES, 7.5.2025, Ei lausuntoa
Finavia Oyj, 13.5.2025, Lausunto
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 20.5.2025, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 22.5.2025, 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

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

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	5 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Muu pääpiirustus	9 kpl
Pohjapiirustus	10 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

Aloitussilmoitus
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 §).

Edellä mainituista tarkastuksista tulee toimittaa rakennusvalvontaan asiantuntijalausunnot, joissa todetaan rakenteeseen kohdistuvien olennaisten teknisten vaatimusten täyttyminen (erityisesti ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 7 §, 8 § ja 11 § täyttyminen) ja, että käytönaikaisen seurannan ohjeistus on liitetty hankkeen huoltokirjaan.

Suomen Tasolasiyhdistys ry on julkaissut kotisivuillaan ohjeen liittyen kaidelasin laskennallisen mitoituksen periaatteisiin. Lasirakenteiden parvekekaiteiden suunnittelussa, testauksessa sekä suunnitelmien ja toteutuksen tarkastuksessa tulee huomioida ohjeen mukaiset asiat. KAIDELASIN MITOITUS - Suomen Tasolasiyhdistys ry

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista tulee Lupapisteeseen lisätä suunnitelma rakennuksen kuusikerroksisen osan vesikatolle johtavasta turvallisesta sisäpuolisesta kulkuyhteydestä (YmA 1007/2017 25 §).

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 §).

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.

Muu tarkastus: ennen loppukatselmusta järjestettävä pihastutusten 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.

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

Käsittelijä
Päätäj

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 voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto