



Rakentamislupahakemus: Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Huippu c/o Jatke Uusimaa Oy, kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon, kylmän piharakennuksen sekä autokatoksen rakentaminen, Pellavapolku 4, Jokiniemi, LP-092-2025-01523

VD/362/10.03.00.03/2025

RM/IL/LP-092-2025-01523

Lupatunnus	LP-092-2025-01523
Kiinteistötunnus	92-62-305-13
Kiinteistön osoite	Pellavapolku 4
Pinta-ala	0.2546 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	As Oy Vantaan Hiekkaharjun Huippu c/o Jatke Uusimaa Oy
Toimenpide	Kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon, kylmän piharakennuksen sekä autokatoksen rakentaminen
Lisäselvitykset	Rakennetaan kaksi viisikerroksista asuinkerrostaloa, kylmä piharakennus sekä autokatos. Rakennuksissa ei ole kellaria. Alueen asemakaava on tullut voimaan 13.11.2023. Kaavamerkintä: asuinkerrostalojen korttelialue (AK), suurin sallittu kerrosluku on viisi. Tontti sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavassa tontille on määrätty vähintään 30 dB:n asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys tieliikennemelua vastaan ja raideliikenteestä aiheutuvat runkomelun enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla 30 dB:iin. Asemakaavamääräyksen mukaan katutasoon Pellavapolun ja Urheilutien kulmaukseen tulee tehdä liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa vähintään 50 k-m2. Tontilla nyt sijaitseville purettaville omakotitalolle on myönnetty purkamisluvat. Lupien asiointitunnukset ovat LP-092-2024-02498 ja LP-092-2024-03557 Rakennusoikeus tontilla on 2720+kl 50 k-m2. Rakennusoikeutta on käytetty 2770 k-m2. Pinta-alataulukko on lupahakemuksen liitteenä. Asuntoja on yhteensä 45 kpl ja niiden keskipinta-ala on 54,5 m2. Huoneistotyytit ovat 32,5–34,0 m2 1H+KT (10 kpl), 47,0 m2 2H+KT (8 kpl), 57,0-69,5 m2 3H+KT (27 kpl). Asuinrakennusten korkeus on n. 17 m ja ylimmän kerrostason korkeusero sisäänkäyntitasolta on 13 m. Kantavat rakenteet ovat betonia ja julkisivut pääosin paikalla muurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Rakennukset liitetään vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoon ja varustetaan huoneistokohtaisella koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla.



Väestönsuoja mitoitetaan 73 hlölle.

Rakennuksilla on yhteinen leikki- ja oleskelualue pihalla. Tontilla on jäteaitaus, jossa syväkeräysastiat. Hulevedet ohjataan viivytettyinä kaupungin hulevesiverkostoon.

Kerhotila tehdään liiketilaksi soveltuvaksi tilaksi asemakaavamääräyksen mukaisesti. Tila varataan soveltuvaksi toimistokäyttöön. Toimistokäytössä tilan ilmanvaihto on mitoitettu kuudelle henkilölle.

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ 2 asuntoa. Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1ap/1500 k-m² ja lyhytaikaista huoltopysäköintiä varten tulee varata 1 ap/5000 k-m². Liiketilat 1 ap/100 k- m², kuitenkin vähintään 1 ap/liiketila. Liiketilän asiakkaille 1 ap.
Laskelma: 2720/110= 25 ap. Lisäksi vieraspaikkoja 2720/1500= 2 ap. Lyhytaikaiseen pysäköintiin 1 ap ja liiketilalle 1 ap. Lyhytaikainen pysäköinti toimii samalla liiketilän asiakkaiden pysäköintinä. Yhteensä toteutetaan 29 autopaikkaa, joista 1 liikuntaesteisille tarkoitettu paikka. Asuntojen autopaikkoja rakennetaan 28 kpl, joista jokaiselle asennetaan latauspistevalmius. Tämä täyttää lain 733/2020 vaatimukset.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 2 pp/asunto ja 1pp/liiketila. Polkupyöräpaikat sijoitetaan piharakennukseen (90 pp) sekä parvekkeen alustilaan (8 pp).

Hankkeessa on seuraavia poikkeamisia PKS-ravan asuinrakennuksen aputilojen mitoitusohjeeseen:

- Suurten asuntojen irtainvarastot ovat pinta-alaltaan 16,7 % pienempiä kuin pks-rava-ohjeistuksessa, joissa 3h+k tai suurempien asuntojen irtaimistovaraston tilavaatimus on 3,0 m². Pienemmissä asunnoissa irtainvaraston pinta-ala on 2 m² ja kolmioissa 2,5 m². Perusteluna se, että 1.kerroksen kerroskorkeus on 4 metria, joka mahdollistaa tavallista korkeammat irtainvarastot. Irtainvarastot suunnitellaan siten, että niiden korkeus -hyödynnetään säilytystilana.
- Ulkoiluvälinevaraston pinta-ala on pienempi kuin pks-rava ohjeistuksessa. Pyöräpaikat sijaitsevat piharakennuksessa ja sinne on sijoitettu kaikki kaavan vaatimat pyöräpaikat. Pyörätelineitä on sekä lattialla seisovia runkolukittavia paikkoja että kaksikerroksinen kisko, jossa esim. talvisäilytys onnistuu hyvin. Pihalla on vielä paikkoja lyhytaikaiseen pyöräsäilytykseen.
- Kuivaushuoneen ja pesulan pinta-alat poikkeavat hieman pks-rava ohjeistuksesta. Tämän on katsottu olevan kuitenkin toimiva ratkaisu, sillä pesutupa palvelee yhtä lailla molempien talojen asukkaita. Käynti sinne on ulkokautta ja sijaitsee molempien talojen pääsisäänkäynnin läheisyydessä. Pesulaan mahtuu tarvittava laitteisto hyvin. Kuivaushuone on mitoitettu RT-kortin ohjeistuksen mukaisesti ja esim. lakanapyykin kuivaus onnistuu hyvin.
- Talosaunoja tulisi pks-rava ohjeistuksen mukaan olla 1 sauna/20 saunatonta asuntoa. Rakennuksilla on yksi yhteinen, esteetön talosauna rak B:n 1. kerroksessa. Tämän on katsottu olevan riittävä tälle asukasmäärälle.

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

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

2720 + kl 50

Suunnittelun vaativuus

PääsuunnittelijaVaativa

RAK-rakennesuunnittelija

Vaativa

Pohjarakennesuunnittelija

Vaativa

LVI-suunnittelija

Vaativa

Palotekninen suunnittelija

Tavanomainen



Rakennussuunnittelija Vaativa
Maisemarakentamisen suunnittelija Tavanomainen
Akustiikkasuunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat Pääsuunnittelija Terhi Johanna Kupila, arkkitehti
RAK-rakennesuunnittelija Kai Kalevi Kakko, rakennusinsinööri
Pohjarakennesuunnittelija Petri Olavi Ihalainen, diplomi-insinööri
LVI-suunnittelija Mika Juhani Ylikauppila, LVI-insinööri
Palotekninen suunnittelija Karl Kristian Ehrnrooth, diplomi-insinööri
Rakennussuunnittelija Tuomo Veikko Könönen, arkkitehti
Maisemarakentamisen suunnittelija Minna Katariina Pulkkinen, Hortonomi
Akustiikkasuunnittelija Olli Artturi Laivoranta, diplomi-insinööri

Kerrosala 3430 m²
Rakennusoikeudellinen kerrosala 2770 m²
Tilavuus 11630 m³
Rakennettava kokonaisala 3492 m²

Poikkeamiset Poikkeamiset asemakaavaan
Hanke on seuraavia poikkeamisia lukuun ottamatta kaavan mukainen:

- Poikkeama 1: Rakennus ylittää rakennusalueen rajan.

Perustelu: Rakennusalueen rajan ylitys on rak A:ssa Urheilutien puolella noin 1,2 metrin verran ja rak B:ssä sisäpihan puolella noin 1,5 metrin verran. Perusteluna on se, että rak A:n ja parkkipaikan väliin on saatu enemmän tilaa istutuksilla ja näin turvattua maantasokerroksen asuntojen yksityisyys. Rakennuksen B kohdalla on saatu asunnoille reilun kokoiset parvekkeet Urheilutien puolelle.

- Poikkeama 2: Osa parvekepielistä on tuotu maantasoon asti.

Perustelu: Parvekelinjoissa, joissa on osastointivaatimuksia, parvekepielet on tuotu keskimmäisen parvekkeen kohdalla maahan asti. Tässä kohdin maasta otettu tuki ei juurikaan erotu julkisivussa. Pieleet jäävät puusäleikköjen taakse, eivätkä näy niiden takaa. Pieliseinä on palo-osastoinnin kannalta järkevä ratkaisu. Näkyvimmillä paikoin, eli reunimmaisissa parvekkeissa on ulkokulmissa pilarit.

- Poikkeama 3: Rakennuksen tuloilma otetaan rakennuksen julkisivuista.

Perustelu: Ratkaisu täyttää sille asetetut tekniset vaatimukset tuloilman laadun ja sisätilojen ääniolosuhteiden suhteen. Tuloilmakoneet sommitellaan muun julkisivun kanssa sopivaksi ja ne maalataan julkisivun sävyyn.

Rakennusvalvonta toteaa, että esitetyt poikkeamat asemakaavasta ovat tässä kohteessa vähäisiä, ja rakentamislain 59 § mukaisesti myönnettävissä rakentamislupamenettelyssä.

Lausunnot

KKNK, 20.5.2025, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 17.6.2025, Ei huomautettavaa
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 15.8.2025, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 12.8.2025, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 6.8.2025, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 7.8.2025, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 6.8.2025, Ehdollinen
Vantaan Energia, 11.8.2025, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 15.8.2025, Puollettu
Vihertehokkuuden tarkistus, 20.8.2025, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 7.8.2025, Ei huomautettavaa



Naapurien kuuleminen

Viranomainen on kuullut naapureita 17.6.2025. Yksi naapuri hoidettu kuulutuksella. Kuulutus on laitettu julkaistavaksi kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä oloaika 17.6.-1.7.2025.

Naapuri 92-62-305-1 on huomauttanut hankkeesta 25.6.2025 10:47 seuraavansisältöisellä viestillä:

"Erittäin ikävää, että pitää kerrostaloja rakentaa noin pieneen kohtaan omakotitalojen kylkeen."

Hanke on vastineessaan 30.6.2025 vastannut seuraavaa;

"Alueen asemakaava on tullut voimaan 13.11.2023. Kaavamerkintä AK on asuinkerrostalojen korttelialue ja sallittu kerrosluku 5. Hanke on tältä osin asemakaavan mukainen."

Naapuri 92-62-306-1 on 22.6.2025 huomauttanut hankkeesta seuraavaa:

"Liittyen Urheilutien, Ruisspolun ja Pellavapolun väliselle alueelle tuleviin kerrostaloihin ja saamaamme kirjeeseen naapurin kuulemisesta, haluamme varmistaa, ettei Rakennuksen B ja piharakennuksen väliltä, tai kerrostalojen tontilta muutenkaan tule kulkuyhteyttä Ruisspolulle. Omistamme (Ruisspolun eteläpuolella olevan) kiinteistön emmekä mahdu omalla pihalla kääntämään autoa. Peruutamme siis pihaltamme kapeasta aukosta Ruisspolulle ja vaarana on, että kerrostalojen asukkaita /lapsia juoksee pihaltaan kapealle ruisspolulle.

Ruisspolku on muutenkin yhden auton levyinen tie ja siten vaaratilanteille altis.

Pyydämme että rakennusyhtiö varmistaa, ettei kulkuyhteyttä kerrostaloilta tule Ruisspolulle tekemällä koko Ruisspolun puoleiselle rajalle aidan. Tälläkään hetkellä kohdasta ei ole kulkuyhteyttä Ruisspolulle. Näemme aidan tarpeelliseksi koska helposti viheralueen tms. nurmikon läpi kuitenkin muodostuu polku, jollei kulkua estetä aidalla. Kiitos asian huomioimisesta."

Hanke on vastineessaan 30.6.2025 vastannut seuraavaa:

"Alueen asemakaava on tullut voimaan 13.11.2023. Ajoyhteys tontille on Pellavapolun puolelta ja kaavamerkintä koskien liittymäkieltoa on vain tontin Urheilutien puoleisella sivulla.

Suunnitelmissa ei ole liittymää Ruisspolun puolelle ja läpikulkua rajoittaa runsaat istutukset asuinrakennuksen ja autokatoksen välillä.

Nykyinen suunnitteluratkaisu on kaavanmukainen."

Rakennusvalvonta toteaa, että suunnitelma on naapureiden etua koskevilta piirteiltään voimassa olevan asemakaavan mukainen, eivätkä esitetyt naapureiden huomautukset muodosta estettä rakentamisluvan myöntämisen edellytysten toteutumiseen (RakL 44§)

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	8 kpl
Leikkauspiirustus	4 kpl
Muu pääpiirustus	5 kpl
Pohjapiirustus	14 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakentamislupa seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 103 h §, 131 §.

Rakentamislaki 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 §, 60 §, 61 §, 63 §, 68 §, 69 §, 70 §, 71 §, 76 §, 77 §, 80 §, 82 §, 83 §, 84 §, 85 §, 86 §, 87 §, 90 §, 91 §, 92 §, 93 §, 94 §, 96 §, 97 §.



§, 98 §, 101 §, 102 §, 105 §, 107 §, 108 §, 109 §, 110 §, 112 §, 113 §, 117 §, 118 §, 121 §, 122 §, 125 §, 126 §, 127 §, 138 §, 139 §, 148 §, 178 §, 179 §, 181 §.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Paikan merkitseminen
Vesi- ja viemärikatselmus
Ilmanvaihtokatselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Lupaehto

Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti.

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

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 §).

Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

Puiden kaatamista ei saa suorittaa lintujen pesimäaikana (1.4.–31.7.), jolloin lintujen pesät ovat rauhoitettuja eikä pesintää saa häiritä (luonnonsuojelulaki 70 § ja 82 §).

Mikäli ilmenee välttämätön tarve kaataa puita lintujen pesimäaikana, on osoitettava, ettei kyseessä ole pesäpuu eikä kaadettavien puiden läheisyydessä ole lintujen pesiä. Tällöin Ympäristökeskukselle on toimitettava lintuasiantuntijan kuten ornitologin, luontokartoittajan, luontokonsultin tai kokeneen lintuharrastajan laatima pesimäselvitys. Selvitys tulee toimittaa osoitteeseen: ymparistosuunnittelu@vantaa.fi. Ympäristökeskus varaa viisi työpäivää selvityksen tarkistamiseen. Puiden kaataminen voidaan aloittaa vasta, kun Ympäristökeskus on hyväksynyt pesimäselvityksen.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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

Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan asiantuntijan hyväksymänä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä (RakL 114 §).

Lasirakenteiden parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (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

Käsittelijä
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Ilkka Laitinen
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

9.9.2025
10.9.2025
viimeistään 17.10.2025
18.10.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 18.10.2028 ja saatettava loppuun 18.10.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto