



**Rakentamislupahakemus: Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 3-5, 5-kerroksisen tuotanto-, toimisto- ja varastorakennuksen rakentaminen sekä kymmenen energiakaivon poraaminen, Myllynkivenkuja 5, Martinlaakso, LP-092-2025-03153**

VD/362/10.03.00.03/2025

RM/JP/LP-092-2025-03153

|                        |                                                                                                                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lupatunnus             | LP-092-2025-03153                                                                                                                                                          |
| Kiinteistötunnus       | 92-17-115-3                                                                                                                                                                |
| Kiinteistön osoite     | Myllynkivenkuja 5                                                                                                                                                          |
| Pinta-ala              | 0.4194 ha                                                                                                                                                                  |
| Kaavatilanne           | Asemakaava                                                                                                                                                                 |
| Kaavan käyttötarkoitus | KTTY=Toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue Kaava-alueen numero 001814 Martinlaakso, hyväksymisvuosi 2004. |
| Hankkeeseen ryhtyvä    | Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 3-5                                                                                                                                  |

Toimenpide 5-kerroksisen tuotanto-, toimisto- ja varastorakennuksen rakentaminen sekä kymmenen energiakaivon poraaminen.

Lisäselvitykset LYHYT KUVAUS  
Rakennetaan 5-kerroksinen tuotanto-, toimisto- ja varastorakennus, jota käytetään elektroniikkateollisuuden laitteiden valmistukseen. IV-konehuone muodostaa kokonaan rakennuksen ylimmän kerroksen. Rakennus on korkeimmillaan noin 25 m korkea ja sen kaikki kerrokset sijoittuvat maan päälle.

Samalla puolella alueen pääkatua Martinkyläntietä olevat korttelit ovat myös vastaavien toimintojen aluetta. Rakennuspaikka on suhteellisen tasainen ja rakentamaton. Alue on karttatarkastelujen perusteella ollut alun perin peltoaluetta ja koillisnurkalta metsikköä. Aluetta on otettu paikoituskäyttöön ja rakennusalueen keskivaiheilla on avo-oja ja kevyen liikenteenväylä, jotka jäävät rakennusalueen alle. Maaperä on pinnasta vanhaa täyttöä ja nurmialueilla humusta. PIMA-tutkimusten perusteella tontilla ei ole pilaantuneita maa-aineksia.

Piha-alueet käytetään pääasiassa liikennöintiin ja pysäköintiin. Ajoliittymä tontille on Myllynkivenkujan kautta. Kulkuyhteys tontille on järjestetty myös Martinkyläntien kevyen liikenteen väylältä. Pysäköinti on järjestetty maantasopysäköintinä. Lastausalue sijaitsee rakennuksen koillispuolella.

Rakennuksessa on betoninen pilari-palkkirunko. Julkisivujen pääasialliset materiaalit ovat corten-pinnoitettu teräsprofiililevy, punertavaksi käsitelty betoni ja vaaleanharmaa julkisivuprofiilipelti. Kattomuoto on loiva tasakatto.

Rakennus sijoittuu lentomelualueelle. Kaavamääräysten mukaisesti toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristys lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

Rakennukseen sijoittuu neuvottelutiloja 1. ja 4. kerrokseen, joiden henkilömäärät ovat 4–16 hlö.

S1-luokan väestönsuoja sijaitsee maantasossa, rakennuksen kaakkoisjulkisivulla.



Suojatila on mitoitettu kerrosalan (1 %) mukaan ja soveltuu 54 henkilölle. Rauhanajan käyttö sosiaalituloina.

Rakennus lämpiää sekä maa- että kaukolämmöllä. Rakennushankkeen yhteydessä porataan 10 kpl energiakaivoja. Alle 7,5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta sijoittuville energiakaivoille on naapurin suostumus.

#### KAAVATIEDOT

Tontti sijaitsee toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelissa (KTTY), johon on tehty kaavamuutos vuonna 2004.

#### RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Kaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 5 033 k-m<sup>2</sup>.

Rakentamiseen käytettävä rakennusoikeus on yhteensä 3997 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 1036 k-m<sup>2</sup>.

#### PYSÄKÖINTIRATKAISUT

Pysäköinti on järjestetty maantasopysäköintinä. Autopaikkamäärän mukainen vähimmäismäärä on yhteensä 48, joista 3 on LE-autopaikkoja. Autopaikoista 4 varustetaan latauspisteillä ja latauspistevalmius tehdään 50 prosenttiin pysäköintipaikoista. Kaava sallii autopaikkojen sijoittamisen tonttijaosta riippumatta.

Kiinteistöä 92-17-115-3 palvelevista pysäköintipaikoista sijoitetaan vähintään 10 kappaletta viereiselle kiinteistölle 92-17-115-5. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 30, joista 18 kpl sijoittuu katokseen.

#### RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Tontin kaakkoisreunalla, rakennusalueen ulkopuolella, kulkee HSY:n käytössä oleva johtotie. Kiinteistön 92-17-115-3 hyväksi perustetaan viereisen kiinteistön 92-17-115-5 alueelle rasiitteena oikeus pysäköintiin, ajoon ja johtojen, kaivojen ja tekniikan sijoittamiseen ja käyttämiseen. Rasitesopimuksen luonnos on lupahakemuksen liitteenä.

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

Pelastuslaitoksen lausunnon jälkeen suunnitelmia on tarkastettu niin, että kulku rakennuksen vesikatolle on sekä sisä- että ulkokautta.

|                           |                                 |                                                     |  |
|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|--|
| Hankkeen vaativuus        | Vaativa                         |                                                     |  |
| Rakennusoikeus            | e=1.20 VI                       |                                                     |  |
| Suunnittelun vaativuus    | Pääsuunnittelija                | Vaativa                                             |  |
|                           | LVI-suunnittelija               | Vaativa                                             |  |
|                           | Rakennussuunnittelija           | Vaativa                                             |  |
|                           | Kosteudenhallintakoordinaattori | Vaativa                                             |  |
|                           | Pohjarakennesuunnittelija       | Vaativa                                             |  |
|                           | RAK-rakennesuunnittelija        | Vaativa                                             |  |
|                           | Akustiikkasuunnittelija         | Vaativa                                             |  |
|                           | Palotekninen suunnittelija      | Vaativa                                             |  |
| Ilmoitetut suunnittelijat | Pääsuunnittelija                | Juha Tapani Eronen, arkkitehti                      |  |
|                           | LVI-suunnittelija               | Kimmo Samuli Lahti, LVI-insinööri                   |  |
|                           | Rakennussuunnittelija           | Niamh Ní Mhóráin, arkkitehti                        |  |
|                           | Kosteudenhallintakoordinaattori | Teemu Kai Valtteri Saarela,<br>rakennusinsinööri    |  |
|                           | Pohjarakennesuunnittelija       | Kustaa Asko Juhani Raitamäki,<br>diplomi- insinööri |  |
|                           | RAK-rakennesuunnittelija        | Jukka Tapani Hyry, rakennusinsinööri                |  |



Akustiikkasuunnittelija  
Palotekninen suunnittelija

Tuukka Tapio Lyly, diplomi-insinööri  
Otto Aleksanteri Pohjola, insinööri

Kerrosala 5340 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeudellinen kerrosala 3997 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 25050 m<sup>3</sup>  
Rakennettava kokonaisala 5340 m<sup>2</sup>

**Poikkeamiset**

Rakennusta ei rakenneta kiinni tontin rakennusalan rajan, johon asemakaavassa rakennus tulee rakentaa kiinni. Etäisyys rajasta vaihtelee 0,15-1,00 metriä.

Perustelu: Rakennuksen perustuksia ei voida toteuttaa vaadittavan >2,5 m etäisyyden päähän johtotien johdoista. Asemakaavan tavoite korttelin muodosta toteutuu loivalla taitteella rajan puoleisessa julkisivussa ja rakennus on asemoitu niin, että ulkoseinä noudattelee mahdollisimman hyvin rakennusalan rajaa.

Esitetty poikkeaminen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista ovat vähäisiä, ja Rakentamislain 59 § perusteella rakentamisluvan yhteydessä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttävissä.

**Lausunnot**

KKNK, 21.8.2025, Ehdollinen  
KKNK, 8.10.2025, Puollettu  
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 16.10.2025, Ehdollinen  
Vantaan Energia, 16.10.2025, Puollettu  
Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 22.10.2025, Ei lausuntoa  
Vihertehokkuuden tarkistus, 20.10.2025, Ei lausuntoa  
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 27.10.2025, Ehdollinen  
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 26.11.2025, Lausunto  
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 28.11.2025, Lausunto  
Liikennesuunnittelu/Kapu, 25.11.2025, Puollettu  
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 26.11.2025, Ei huomautettavaa  
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 27.11.2025, Ei huomautettavaa  
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 9.12.2025, Ei huomautettavaa

**Naapurien kuuleminen**

Viranomainen on kuullut naapureita 25.11.2025.

Kiinteistö 92-17-105-12 on huomauttanut seuraavaa:

"Hei,

Murata Electronics Oy kiinteistömme tuotanto on herkkä tärinälle ja tämän johdosta meidän tulee olla mukana suunnittelemassa hankkeen työtapoja, valvontaa ja raja-arvoja maanrakennustöiden ja muunkin toiminnan osalta, jotta toimintaamme haavoittavat häiriöt voidaan ennalta ehkäistä.

Tavanomaiset maanrakennus työt voivat hyvinkin olla meille iso ongelma johtuen kallio maaperästä. Kokemuksemme mukaan 20tn telaketju kaivinkoneen ajo Myllynkivenkujan asfaltilla ylittää tuotantomme 2,5m/s<sup>2</sup> kiihtyvyydsarvon tärinän osalta.

Keskeytysten osalta tuotannon ulostulon kustannuksemme ovat n. 20-40k/e per tunti ja tuotanto ajomme voivat olla vuorokauden mittaisia.

Kokemusta on neljästä eri naapurin työmaasta viimeisen viiden vuoden ajalta, eli kaikki saadaan hoidettua hyvällä yhteistyöllä.

Hankkeen vetäjälle voi informoida, että allekirjoittanut ja Sr. kiinteistö insinööri Xxx Xxx (050-xxxxxx) olemme teidän yhteistyönne kontaktit Muratan suuntaan."

Hakija kirjoittaa vastineessaan:

"Hankkeen toteutuksessa pyritään huomioimaan Murata Electronics Oy:n esiin nostamat erityisvaatimukset, jotka liittyvät kiinteistön tuotannon herkkyyteen tärinälle.

Rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa voidaan tehdä yhteistyötä naapurin kanssa, kuten huomautuksessa ehdotettu. Hanke on yhteydessä Murata Electronics Oy:n edustajiin ja yhteistyössä selvitetään millä toimenpiteillä voidaan ehkäistä tuotannolle aiheutuvat häiriöt."



Rakennusvalvonta toteaa  
Rakentamislain mukaisen sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella (RakL 44 §)  
täyttyvät eikä rakentaminen aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen  
rakentamista.

|          |                    |       |
|----------|--------------------|-------|
| Liitteet | Asemapiirros       | 1 kpl |
|          | Julkisivupiirustus | 4 kpl |
|          | Leikkauspiirustus  | 2 kpl |
|          | Pohjapiirustus     | 7 kpl |

Päätösehdotus Myönnetään rakentamislupa.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Sovelletut oikeusohjeet AkL 103 h §, 131 §,  
RakL 5 §, 7 §, 8 §, 9 §, 12 §, 14 §, 16 §, 17 §, 29 §, 31 §, 32 §, 33 §, 34 §, 35 §, 36 §, 37 §, 39 §,  
40 §, 41 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 §, 68 §, 69 §, 70 §, 71 §, 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 §, 112 §, 113 §, 114 §, 116 §, 117 §, 118 §, 121 §, 122 §, 126 §, 127  
§, 138 §, 139 §, 148 §, 178 §, 179 §.

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  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Hulevesisuunnitelma

Lupaehdot Julkisivujen materiaaleista, värisävyistä ja liittymädetaljeista materiaalien vaihtumiskohdissa  
tulee esittää mallit työmaalla hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista (Muu tarkastus). Malli  
tarkastukseen kutsutaan kaupunkikuva-arkkitehti ja lupa-arkkitehti. Kiinteistön omistaja tai  
haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (AkL 103 §).  
Hulevesien hallintasuunnitelma, jossa hulevedet imeytetään ja viivytetään kokonaan oman  
tontin puolella, tulee esittää rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille hyväksyttäväksi vii-  
meistään viikkoa ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta  
sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja  
ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 48 kpl, joista  
sähköautopaikkoja on 4 ap-paikkaa.



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

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.

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 § ).

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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

Käsittelijä  
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Johanna Brummer  
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto  
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen kuulutuspäivä  
Muutosta haettava  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

16.12.2025  
17.12.2025  
viimeistään 23.1.2026  
24.1.2026  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 24.1.2029 ja saatettava loppuun 24.1.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto