

Lupatunnus	LP-092-2025-04870
Kiinteistötunnus	92-52-305-11
Kiinteistön osoite	Pytinojankuja 6
Pinta-ala	0.2424 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AKR = Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Vantaan Manttaalitie 11

Toimenpide Rakennetaan kahdeksan- yhdeksänkerroksinen asuinkerrostalo. Vesikatolle toteutetaan n. 185 m2 aurinkopaneeleita.

Lisäselvitykset Tontille rakennetaan yksi asuinkerrostalo, jossa on kaksi porrashuonetta. Ensimmäisen porrashuoneen kerrosluku on yhdeksän ja toisen kahdeksan. Kellaria ei ole. Vesikatolle toteutetaan n. 185 m2 aurinkopaneeleita vesikattokuvan mukaan.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on antanut hankkeesta puoltavan ehdollisen lausunnon. Hanketta on kehitetty eteenpäin kaupunkikuvaneuvottelukunnan ohjeistuksen mukaan.

Asunnoista tulee vuokra-asuntoja, jakauma:
Asuntojakauma (osuus)
TUPAK 15 kpl (20 %): 31-32 m2
2H+KT 22 kpl (30 %): 45-46 m2
2H+TUPAK 22 kpl (30 %): 55,5-73 m2
3H+TUPAK 8 kpl (11 %) : 81-84,5 m2
4H+KT 7 kpl (9%): 81-84,5 m2

Lähistön olemassa oleva rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä, pääasiassa myymälä-, varasto- ja teollisuusrakennuksia. Alueella ei ole rakennushistoriallisia eikä suojeltavia kohteita tai muinaismuistoja. Tiedossa ei ole pilaantuneita maa-alueita.

Rakennus on P1-luokkaa. Sen palotekninen korkeus on n. 27,6 m ja ylimmän kerroksen etäisyys sisäänkäyntitasosta on 24 m. P1-luokan asuinrakennukselle ei ole asetettu erityisiä paloteknisiä rajoituksia rakennuksen koolle, korkeudelle tai henkilömäärälle. Rakennuksen rakenne- ja talotekniset ratkaisut ovat tavanomaisia: betonirunko, muuratut tai sandwich-elementtijulkisivut sekä huoneistokohtainen ilmanvaihto.

Väestönsuoja sijaitsee B-portaan ensimmäisessä kerroksessa ja sitä käytetään rauhanaikana ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastona. Väestönsuoja on mitoitettu 127 henkilölle.

Asemakaavan mukaan rakennuksen ulkoseinien ääneneristävyyden on oltava vähintään 33 dB tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan.

Rakennusoikeus on asemakaavassa 2510 k-m2+2270 k-m2=4780 k-m2. Lisäksi ensimmäisessä kerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m2 ja ylemmissä kerroksissa 20 k-m2 saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan.

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala 4 780 m2
Asemakaavan sallima lisäkerrosala 4780 m2
RakL 9 § sallima lisäkerrosala 268m2
Kerrosala on 5 048 m2
Kokonaisala 6 095 m2

Asemakaavassa autopaikkojen määräksi on määritelty 1 ap/100 k-m2, kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa. Lisäksi vaaditaan paikkoja vieraspysäköintiin 1 ap/1500 k-m2 ja 1 ap/5000 k-m2 huolto- ja kotipalveluja. Paikkojen nimeämättömyydestä voi tehdä 15

% vähennyksen pysäköintihallin paikoista.

Autopaikkoja on hankkeessa yhteensä 50 ap:

- 49 ap asunnoille – nimeämättömyysvähennys -15 % = 42 ap (LPA-alue, 92-52-305-18)
- 3 vieras-ap (LPA-alue, 92-52-305-18)
- 3 LE-ap (LPA-alue, 92-52-305-18)
- 1 ap huollolle/kotipalvelulle (AH-alue, 92-52-305-17)
- yhteensä 46 ap

Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään yksi normaalitehoinen latauspiste.

Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 46 kpl, joista sähköautopaikkoihin varaudutaan 1 ap:n osalta.

Polkupyörille on kaavan mukaan osoitettava paikkoja 2 pp/asunto. Suunnitelmassa on pyöräpaikkoja yhteensä 148 kpl (74 as), joista 125 pp sijoitetaan sisätiloihin, 4 pp ulos ja loput 19 pp LPA-tontille ja AH-korttelialueelle.

Tulevista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä on tehty sopimus, joka on rakentamisluvan liitteenä. Varsinainen yhteisjärjestelysopimus tullaan tekemään sitten, kun suunnittelun valmiusaste antaa siihen edellytykset.

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

Rakentamislain 111 § mukaista laadunvarmistussuunnitelmaa ei rakennussuunnittelun osalta edellytetä, koska säännösten ja määräysten mukaiseen lopputulokseen pääsemiseksi keskeisesti vaikuttavat seikat rakennussuunnittelun osalta on esitetty pääpiirustuksissa lupapäätöksen myöntämiseen mennessä.

Hankkeen vaativuus

Erittäin vaativa

Rakennusoikeus

2510+2270

Suunnittelun vaativuus

LVI-suunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
Vastaava rakennesuunnittelija	Erittäin vaativa
Palotekninen suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

LVI-suunnittelija	Pauli Topias Manninen, LVI-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	Juha Tuomas Kujansuu, diplomi-insinööri
Vastaava rakennesuunnittelija	Jyri Niko Petteri Kantosalo, rakennusinsinööri
Palotekninen suunnittelija	Timo Kalevi Hakokorpi, diplomi-insinööri

Kerrosala

5048 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

4780 m²

Tilavuus

18677 m³

Rakennettava kokonaisala

6095 m²

Paloluokka

P1

VSS-luokka

S1

Autopaikat

A: Asuinrakennus – 1042666112
Rakennetut autopaikat (yhteensä)

46

Poikkeamiset

Poikkeamat asemakaavasta:

1) Asemakaavan kerrosluvusta poiketaan kaavassa olevan kerroslukuun liittyvän teknisen virheen vuoksi. Kaavamääräys on VIII (2/3), mutta sen kuuluisi olla IX (2/3) ja tämä on hankkeen kerrosluku.

2) Asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu porraskohtaisesti: 2 510 k-m² + 2 270 k-m², yhteensä 4 780 k-m². Suunnitelmassa kokonaisrakennusoikeus on 4 780 k-m², mutta se jakautuu A- ja B-portaan välille eri suhteessa kuin kaavassa: 2 469 k-m² + 2 311 k-m². Perustelu: kerrosalan jakautuminen eri tavoin kuin kaavassa ei vaikuta arkkitehtuuriin,

mutta sen sijaan tilat ovat joustavammin järjestettävissä. Kokonaiskerrosala ei ylitä.

3) Rakennuksen (porras A) pääty ylittää idässä puistopihan puolella rakennusalaan vähäisesti 150 - 300 mm. Rakennusalan viiva kaavakartassa ei ole aivan kohtisuoraan Tikkurilantien viivan kanssa, jonka vuoksi mitta kiilautuu. Lisäksi pienellä mittatäsmennyksellä on saatu ulkoseinän alaosan mitoituskeinoon toivottu lisä.

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

Lausunnot

KKNK, 9.12.2025, Puollettu
Asemakaavoitus Aviapolis, 21.1.2026, Puollettu
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 15.1.2026, Ei huomautettavaa
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 21.1.2026, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 13.1.2026, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 20.1.2026, Lausunto
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 13.1.2026, Ehdollinen
Vantaan Energia, 20.1.2026, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 23.1.2026, Ehdollinen
Vihertehokkuuden tarkistus, 14.1.2026, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 21.1.2026, Ei huomautettavaa
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 11.2.2026, Puollettu
Finavia Oyj, 18.2.2026, Lausunto

Naapuriin kuuleminen

Viranomais on kuullut naapureita 21.01.2026, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Muu pääpiirustus	8 kpl
Pohjapiirustus	10 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakentamislupa seuraavin ehdoin.

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 §, 38 §, 39 §, 40 §, 42 §, 43 §, 48 §, 59 §, 60 §, 61 §, 63 §, 68 §, 69 §, 70 §, 71 §, 72§, 73§, 76 §, 77 §, 80 §, 82 §, 83 §, 84 §, 85 §, 86 §, 87 §, 88§, 89§, 90§, 91 §, 92 §, 93 §, 94 §, 95§, 96 §, 97 §, 98 §, 100§, 101 §, 102 §, 105 §, 107 §, 108 §, 109 §, 110 §, 111§, 112 §, 113 §, 115§, 116§, 117 §, 118 §, 121 §, 122 §, 123§, 125 §, 126 §, 127 §, 128§, 131§, 133§, 134§, 138 §, 139 §, 140§, 141§, 142§, 143§, 144§, 146§, 147§, 148 §, 149§, 150§, 151§, 152§, 153§, 178 §, 179 §, 181 §, 191§, 195§, 197§.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

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

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto

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

Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 46 kpl, joista sähköautopaikkoja on 1 ap-paikkaa.

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

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

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, tai luontokonsultin 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 Lupa- ja valvontavirastosta. 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 Lupa- ja valvontavirastoon.

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 sekä rakennusfysiikan 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.

Äänitekniisiin mittauksiin perustuva asiantuntijalausunto siitä, täyttääkö rakentaminen sille säännöksissä asetetut akustiset vaatimukset ilmaääneneristysluvun ja askeläänitasoluvun osalta, on esitettävä rakennusvalvonnalle rakennuksen käyttöön hyväksyvään loppukatselmukseen mennessä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

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

Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan asiantuntijan hyväksyminä 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 §). Edellä mainituista tarkastuksista tulee toimittaa rakennusvalvontaan asiantuntijalausunnat, 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. Lasirakenteisten parvekekaiteiden suunnittelussa, testauksessa sekä suunnitelmien ja toteutuksen tarkastuksessa tulee huomioida ohjeen mukaiset asiat. KAIDELASIN MITOITUS - Suomen Tasolasiyhdistys ry.

Käsittelijä
Päätäjä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

17.3.2026
18.3.2026
viimeistään 24.4.2026
25.4.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 25.4.2029 ja saatettava loppuun 25.4.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.