

Lupatunnus	LP-092-2025-06306
Kiinteistötunnus	92-15-641-2
Kiinteistön osoite	Kelokuusenrinne 2
Pinta-ala	0.0696 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK=Asuinkerrostalojen korttelialue. Kaava-alueen numero 002418, hyväksymisvuosi 2019.
Hankkeeseen ryhtyvä	VAV Yhtymä Oy

Toimenpide

Osittain kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen

Lisäselvitykset

LYHYT KUVAUS

Vantaan kaupungin 15. kaupunginosaan (Myyrmäki) rakennetaan osittain kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo, sekä siihen liittyvät piha-alueet. Rakennettava rakennus on teräsbetonirunkoinen, välipohjat ontelolaattoja ja pääasiallisena julkisivumateriaalina on paikalla muurattu tiili. Muina julkisivumateriaaleina on rappaus ja maalattu betoni.

HUONEISTOJAKAUMA:

- 1h+kt 11 kpl
- 1h + tupak 6 kpl
- 2h+kt 13 kpl
- 2h+tupak 19 kpl
- 3h+tupak 6 kpl

Yhteensä: 55 kpl

Rakennus sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelualueella ja lentokonemelun laskeutumisyvyhykkeellä. Rakennukselle laadittiin selvitys julkisivujen äänieristysmitoituksesta ja ääneneristävyys on huomioitu suunnitelmissa. Piha-alueet on suunniteltu yhteiskäyttöön naapurikiinteistön Kelokuusenrinne 4 (92-15-641-1) kanssa. Piha sijaitsee pysäköintilaitoksen katolla viereisellä kiinteistöllä Kelokuusenrinne 6 (92-15-641-3). Piha on toiminnallisesti yhtä aluetta eikä sitä tulla aitaamaan tonttien välisellä aidalla. Käytöstä on sovittu yhteisjärjestelysopimuksella. Rakennuksen väestönsuoja sijoittuu maantasokerrokseen. Väestönsuojaa mitoittava kerrosala on 3415 m². Suojatilaa on 70,5 m². Asuinkerrostalon pihanpuoleiset parvekkeet ja niiden tukirakenteet ulottuvat kiinteistön Kelokuusenrinne 6 (92-15-641-3) puolelle. Rakennuksessa on kaukolämpö.

Hanke on käynyt kaupunkikuvaneuvottelukunnassa korttelina, joissa on käsitelty yhtenä kokonaisuutena tontteja 92-15-641-1 (Kelokuusenrinne 4), 92-15-641-3 (Kelokuusenrinne 6) ja 15-641-2 (Kelokuusenrinne 2, tämä tontti). KKNK-lausunto löytyy hakemukselta LP-092-2025-06182 (Kelokuusenrinne 4).

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.

KAAVATIEDOT JA POIKKEAMISPÄÄTÖKSET

Alueella on voimassa asemakaava nro 002156 (Kelokuusenmäki), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.12.2019.

Hankeella on lainvoimainen poikkeamispäätös LP-092-2026-00635. Poikkeamispäätös koskee kokonaisuutena tontteja 92-15-641-1 (Kelokuusenrinne 4), 92-15-641-3 (Kelokuusenrinne 6) ja 15-641-2 (Kelokuusenrinne 2, tämä tontti).

Poikkeamispäätöksellä haetut poikkeamat asemakaavasta:

- autopaikat sijoitetaan LPA-alueen sijaan tontille asuinrakennusten rakennusalalle
- pysäköinnin mitoituksessa käytetään asemakaavan määräysten sijaan Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan 8.4.2025 päiväämän pysäköinnin mitoitusohjeen mukaisesti ja autopaikkoja saa toteuttaa kaksi autopaikkaa ohjeen mukaista määrää vähemmän
- toisessa asuinrakennuksessa on osin yhdeksän kerrosta
- korttelin asuinrakennuksissa käytetään vain kahta eri kerroslukua
- saunan yhteyteen ei rakenneta kattoterassia
- Kelokuusenrinteen ja Kelokuusenpolun suunnissa parvekkeet ulottuvat rakennusalan yli ja ne tuetaan maasta
- Raappavuorentien puolella parvekkeet muodostavat sisäänvedetyn ilmeen pilarien avulla. Kaiteissa käytetään kuvioitua sekä himmeäksi käsiteltyä lasia. Parvekelinjan alle jäävä vapaa kulkukorkeus on liiketilan kohdalla 3,7 metriä ja muualla 3 metriä.
- liiketilan kohdalla kerroskorkeus on neljä metriä
- kaikkiin yhteiskäyttöisiin tiloihin ei ole suoraa yhteyttä porrashuoneesta eikä suoraa kulkua ulkoa
- rakennusmassan eteläpuolen päätyä Kelokuusenrinnettä vasten ei rakenneta kiinni rakennusalan rajaan

Poikkeamislupahakemus on hyväksytty seuraavilla ehdoilla, joiden toteutuminen on tarkistettu rakentamislupahakemuksessa ja samaan aikaan käsiteltävässä rakentamislupahakemuksessa LP-092-2025-06307, koskien kiinteistöä Kelokuusenrinne 6 (92-15-641-3), jossa korttelin yhteispiha sijaitsee:

- autokatoksiin toteutetaan monilajinen ketokasvikatto,
- pihakansi toteutetaan AK-korttelialueen ulkoalueita koskevan kaavamääräyksen mukaisesti poislukien edellytys suureksi kasvavista puista, istutusten edellyttämä kasvualustan paksuus tulee ottaa huomioon pihakannen rakennevahvuuksissa,
- kattamattomat autopaikat nurmikivetään,
- tontin 15641-3 asemapiirroksessa 830-25-3-101 (16.3.2026) esitetyt maantasossa olevia autopaikkoja 6 ja 7 ei toteuteta,
- rakentamislupaa haettaessa esitetään vihertehokkuuslaskelma, jolla osoitetaan, että vihertehokkuus Vantaan iWater -laskurilla laskettuna on vähintään 0,9,
- julkisivujen väritys ja materiaali noudattaa viitesuunnitelman 30.3.2025 periaatetta, suunnitelma poikkeamispäätöksen liitteenä.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Tontin rakennusoikeus on 3415 k-m².

Rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa 3415 kem².

Rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan porrashuoneiden lisäkerrosalaa, yhteistilojen alaa, ulkoseinien 250 mm ylittävää alaa, väestönsuojan alaa, teknisten tilojen alaa ja taloteknisten hormien alaa yhteensä 1015 m².

Kerrosalaa on yhteensä 4430 kem².

Kokonaisalaa 4430 m².

Tontin rakennusoikeus käytetään kokonaan.

PYSÄKÖINTIRATKAISUT

Kelokuusenrinne 2 ja 4 pysäköinti järjestetään keskitetysti kiinteistöllä Kelokuusenrinne 6 (92-15-641-3). Pysäköintipaikat rakennetaan Kelokuusenrinne 6 piha-alueelle, pysäköintihalliin ja pihakannelle. Polkupyöräpaikat sijoittuvat ulkoiluvälinevarastoihin ja naapurikiinteistön Kelokuusenrinne 6 piha-alueelle ja polkupyöräkatokseen. Kortteli sijaitsee alle 1000 m todellisen kävelymatkan päässä Louhelan juna-asemasta.

Kelokuusenrinne 2 ja 4 asuntojen pysäköintipaikat mitoitetaan poikkeamispäätöksen LP-092-2026-00635 nojalla Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan 8.4.2025 päiväämän pysäköinnin mitoitusohjeen (vyöhyke 2b) mukaisesti (1 ap/110 k-m²). Liiketilojen

pysäköintipaikat, vieraspysäköinti ja lyhytaikaisen huollon ja kotipalvelun pysäköintipaikat mitoitetaan asemakaavan mukaisesti. Poikkeamispäätöksen ehtojen mukaisesti autopaikkoja saa toteuttaa kaksi autopaikkaa ohjeen mukaista määrää vähemmän. Asuntojen autopaikkojen mitoituksessa hyödynnetään 15% vähennys autopaikkojen nimeämättömyyden ja keskitetyn pysäköinnin perusteella sekä Kelokuusenrinne 4 osalta ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntokohteen 7,5% lisävähennys. Polkupyöräpaikat mitoitetaan asemakaavan vaatimuksen mukaisesti.

AUTOPAIKKAVAATIMUS:

- Asuntojen autopaikat: Kelokuusenrinne 2 (tämä lupa) $0,85 \times (3415/110) = 27$ ap, Kelokuusenrinne 4 $0,775 \times (5532/110) = 39$ ap, yhteensä 66 ap
- Vieraspaikkojen mitoitus: $8947/1500 = 6$ ap
- Lyhytaikainen huolto ja kotipalvelu: $8947/5000 = 2$ ap
- Liiketilat: $103/50 = 2$ ap

Autopaikat yhteensä: 76 ap

TOTEUTUVAT AUTOPAIKAT:

- Asuntojen autopaikat: 66 ap
- Vieraspaidat: 5 ap
- Liiketilat: 2 ap
- Lyhytaikainen huolto ja kotipalvelu: 1 ap

Yhteensä: 74 ap, joista yhteisjärjestelysopimuksella Kelokuusenrinne 2 käyttöön osoitettu 30 kpl.

PYÖRÄPAIKKAVAATIMUS:

- Asunnot 2 pp/asunto, 80% paikoista säältä suojattuja
- 55 asuntoa x 2 = yhteensä 110pp

TOTEUTUVAT PYÖRÄPAIKAT:

- Omalla kiinteistöllä UVV A 40 pp, UVV B 27 pp, UVV 2. krs 14 pp (säältä suojatut paikat)
- Kelokuusenrinne 6 (92-15-641-3) kiinteistöllä piha-alueen polkupyöräkatoksessa 20 pp (säältä suojatut paikat), piha-alueen polkupyörätelineissä 9 pp

Yhteensä 110 pp

Polkupyöräpaikoista 91,8% on säältä suojattuja.

RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Yhteisjärjestelysopimuksella sovitaan veloittepaikkojen osoittamisesta pysäköintilaitoksesta, yhteisestä piha-alueesta, pysäköintialueesta piha-alueella, johtojen, putkien ja kaapeleiden sijoittamisesta, palomuurien rakentamatta jättämisestä ja rakentamisesta lähelle tontin rajoja, perustusten sijoittamisesta, tonttikohtaisista hulevesijärjestelmistä, jätepiesteestä, polkupyöräpaikoista, tonteille johdettavasta ajoyhteydestä ja asuinrakennusten pihanpuoleisten parvekkeiden sijoittamisesta Kelokuusenrinne 6 kiinteistön puolelle. Yhteisjärjestelysopimus on rakentamislupahakemuksen liitteenä.

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

Hankkeen vaativuus

Erittäin vaativa

Rakennusoikeus

9000+kl100

Asemakaavassa osoitetut rakennusten suurimmat sallitut korkeusluvut VIII,VII,IV, joista VIII ehdoton.

Poikkeamispäätöksellä LP-092-2026-00635 sallittu IX.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Erittäin vaativa

Rakennussuunnittelija

Erittäin vaativa

RAK-rakennesuunnittelija

Vaativa

	Pohjarakennesuunnittelija	Erittäin vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Palotekninen suunnittelija	Vaativa
	Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Tero Heikki Sinisalo, rakennusarkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Roope Erkki Aleksii Hannonen, arkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Timo Juhani Pylkkänen, rakennusinsinööri
	Pohjarakennesuunnittelija	Juha Tuomas Kujansuu, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Eero Veli Tapani Lehikoinen, insinööri
	Palotekninen suunnittelija	Jere Samuli Sulkama, rakennusinsinööri
	Akustiikkasuunnittelija	Veli-Matti Yli-Kätkä, diplomi-insinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Anu Pauliina Virtanen, maisema-arkkitehti
Kerrosala	4430 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3415 m ²	
Tilavuus	14980 m ³	
Rakennettava kokonaisala	4430 m ²	
Poikkeamiset	Ei haettuja poikkeamisia.	

Lausunnot

Finavia Oyj, 13.4.2026, Lausunto
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 8.4.2026, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 17.4.2026, Lausunto
Liikennesuunnittelu/Kapu, 16.4.2026, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 30.3.2026, Ehdollinen
Vantaan Energia, 14.4.2026, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 7.4.2026, Puollettu
Vihertehokkuuden tarkistus, 2.4.2026, Puollettu
Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyynnöt
Ympäristötarkastajat@vantaa.fi (Mm. PURKAMINEN), 13.4.2026, Ehdollinen
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 3.6.2026, Ei huomautettavaa
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 4.6.2026, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomaisena on kuullut naapureita 1.6.2026, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Julkisivupiirustus 1 kpl
Leikkauspiirustus 1 kpl
Pohjapiirustus 9 kpl
Rakennesuunnitelma 1 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakentamislupa seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 103 h §

Rakentamislaki

2 luku Rakentaminen: 5 §, 7 §, 8 §, 9 §, 12 §, 14 §, 16 §,

3 luku Rakennusjärjestys: 17 §,

4 luku Olennaiset tekniset vaatimukset: 29 §, 31 §, 32 §, 33 §, 34 §, 35 §, 36 §, 37 §, 38 §,

38 a §, 39 §, 40 §,
5 luku Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset: 42 §, 43 §, 44 §, 48 §,
6 luku Lupamenettely: 60 §, 61 §, 63 §, 68 §, 68 a §, 69 §, 70 §, 71 §, 76 §, 77 §, 79 §, 80 §,
7 luku Kelpoisuusvaatimukset: 82 §, 83 §, 84 §, 85 §, 86 §, 87 §, 88 §, 89 §, 90§,
8 luku Vastuu: 91 §, 92 §, 93 §, 94 §, 96 §, 97 §, 98 §,
9 luku Rakennusvalvonnan järjestäminen: 101 §, 102 §,
10 luku Rakennustyön suoritus: 105 §, 107 §, 108 §, 109 §, 110 §, 111 §, 112 §, 113 §, 114 §, 116 §, 117 §, 118 §, 121 §, 122 §,
11 luku Rakentamiseen liittyvät järjestelyt: 125 §, 126 §, 127 §, 138 §,
12 luku Rakennuksen käyttö ja kunnossapito: 139 §,
13 luku Pakkokeinot ja seuraamukset: 148 §,
16 luku Muutoksenhaku: 178 §, 179 §, 181 §,
18 luku Voimaantulo: 195 §.

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

Lupaehto

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

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 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 §).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet ja vahvistettava yhteisjärjestelysopimus.

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

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

Lasirakenteisten parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (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. Ohje: Kaidelasin mitoitus - Suomen Tasolasiyhdistys ry.

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 rakennuskortteli rakentuu vaiheittain, tulee meluntorjunta huomioida ulkoalueilla väliaikaisin toimenpitein siten, että Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvot (päivällä 55 dB ja yöllä 45 dB) täyttävä ulko-oleskelualue löytyy aina kiinteistöltä vaiheistuksesta huolimatta. Ennen melusuojauksen toteutusta on suunnitelma meluntorjuntatavasta hyväksyttävä lupakäsittelijällä sekä tarkastusinsinöörillä.

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

6 kk
2 kk 29 pv

Käsittelijä
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Johanna Brummer
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

16.6.2026
17.6.2026
viimeistään 24.7.2026
25.7.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 25.7.2029 ja saatettava loppuun 25.7.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä.