

<b>Lupatunnus</b>	LP-092-2026-00038
Kiinteistötunnus	92-72-18-23
Kiinteistön osoite	Valtimotie 2c
Pinta-ala	0.3021 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AE=erityisasumisen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Diakoniasäätiö Foibe sr

<b>Toimenpide</b>	<p>Rakennetaan nelikerroksinen erityisasumisen asuinrakennus ja 9 kpl energiakaivoja. Samalla haetaan perustellusta systä oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten ja energiakaivojen osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.</p>
Lisäselvitykset	<p>Rakennetaan nelikerroksinen erityisasumisen asuinrakennus, jossa on 48 asuinhuonetta ja 4 asuinhuoneistoa. Asunnot soveltuvat ikäihmisten itsenäiseen asumiseen ja tarvittaessa tehostettuun palveluasumiseen.</p> <p>Asemakaavan numero 002096, (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2011, lainvoimainen). Erityisasumisen korttelialue (AE), Sallittu kerrosalue V, sallittu rakennusoikeus 3073 kem2. Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 2667 kem2. Rakennus on perusmuodoltaan suorakaide, jonka massaa on elävöitetty sisäänvedoin ja ulkonevin rakennusosin. Rakennuksen yksinkertaisella massoittelulla, kattomuodoilla ja julkisivuväriyksellä on haluttu luoda selkeä kokonaisuus, joka istuu luontevaksi osaksi nykyistä Foibekartanon aluetta. Julkisivut ovat pääosin uritettua valkobetonia. Kantava runko on teräsbetonelementtejä ja vaakarakenteina toimii esijännitetyt ontelolaatat. Ensimmäisessä kerroksessa on pesula, sosiaalilat sekä teknisiä tiloja ja aputiloja, sekä neljä asuinhuoneistoa. Kerroksiin 2-4 sijoitetaan ruokailu- ja oleskeluhuone keittiöineen asuintilojen lisäksi. Kerroksissa on myös yhteistiloja, varastotiloja sekä asumista palvelevia tiloja. VSS sijoittuu maantasokerrokseen, se on mitoitettu 87 hl:lle, normaaliaikana se toimii irtaimistovarastona. Rakennuksen länsipäädyssä sijaitsee kylmä poistumisporras.</p> <p>Autopaikkamääräys AE-alueelle: Erityisasunnot: autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä, autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Tontille on tehty erillinen pysäköintitarkastelu sekä pysäköinnin käyttäselvitys. Rakennushankkeeseen ryhtyvän ehdotuksena on toteuttaa kohde ilman nyt rakennettavia autopaikkoja eli ei autopaikkavaadetta lupaan näistä tavoitteena. Rasitesopimuksen mukaan kiinteistöllä on pysyvä oikeus autojen pitämistä varten kiinteistön 92-72-18-24 alueella, 10 ap (autopaikat on esitetty rasitesopimuksessa). Polkupyöräpaikat (10kpl) sijoitetaan piha-alueelle.</p> <p>Rakennuksen pääsisäänkäynti on ensimmäisessä kerroksessa etelän puoleisella julkisivulla ja yhteispiha 2.kerroksen tasolla rakennuksen länsipäädyssä. Sisäänkäynnit sekä kadun, että pihan puolella ovat esteettömiä. Rakennuksen kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Ajoyhteys tontille on Valtimotieltä. Viereisen pysäköintialueen itälaitaan sijoitetaan jätteiden syväkeräysastiat. Tyhjennys tapahtuu pysäköintialueelta. Tontin ympäristö on yleisilmeeltään vehreä ja tontin metsäinen luonne pyritään säilyttämään. Hyväkuntoiset, olemassa olevat puut säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Rakennuksen paloluokka on P1 ja palotekninen korkeus 13m. Lämmitysmuotona on pääosin maalämpö ja tarkoituksena hakea tälle rakennuslupaa tässä samassa yhteydessä. Rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A. Rakennuksessa on käyttöryhmäkohtaisesti lämmöntalteenotolla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Tuloilma on varustettu jäähdytyksellä. Rakennukseen toteutetaan aurinkosähköjärjestelmä. Hulevesien hallinta perustuu hulevesien viivytykseen. Alustava hulevesisuunnitelma on rakennuslupahakemuksen liitteenä. Energiakaivojen porauksesta on lisätty toimenpide hakemukselle. Energiakaivoja rakennetaan 9 kpl.</p>

Rasitesopimuksessa sovitaan kulkuyhteydestä, johtoalueesta, auto- ja pp-paikoista, jäteposteistä sekä tukimuureista.

Samalla haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten ja energiakaivojen osalta ennen luvan lainvoimaisuutta seuraavin perustein: Hankkeelle haetaan aloittamisoikeutta perustusten ja maalämpökaivojen osalta, jotta nämä työt voitaisiin tehdä ennen luvan lainvoimaisuutta. Tällä pyritään varmistamaan, että rakennuksen vaatimat maanrakennustyöt ja mahdollisimman suuri osa runkotöistä saataisiin tehtyä ennen talvea 2026-2027. Näin varmistetaan mahdollisimman laadukas lopputulos, kun vaippa saataisiin täten umpeen ennen talvikautta.

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	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija LVI-suunnittelija Maisemarakentamisen suunnittelija Kosteudenhallintakoordinaattori Rakennussuunnittelija Palotekninen suunnittelija	Erittäin vaativa Vaativa Vaativa Erittäin vaativa Vaativa Vaativa Erittäin vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija  Pohjarakenteiden suunnittelija LVI-suunnittelija Maisemarakentamisen suunnittelija Kosteudenhallintakoordinaattori Rakennussuunnittelija Palotekninen suunnittelija	Terhi Johanna Kupila, arkkitehti Pasi Antero Hakkarainen, talonrakennusinsinööri Jukka Markus Tuomisto, rakennusinsinööri Mika Petteri Kinnunen, LVI-insinööri Minna Katariina Pulkkinen, Hortonomi Harri Tapio Hokkanen, diplomi-insinööri Takahiro Minamino, arkkitehti Jukka Liikanen, rakennusmestari
Kerrosala	3262 m <sup>2</sup>	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2667 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	9840 m <sup>3</sup>	
Rakennettava kokonaisala	3313 m <sup>2</sup>	
Poikkeamiset	Hankkeessa on seuraava poikkeaminen kaavaan:	

1. Rakennusten korvausilma on otettava pihan puolelta.

Poikkeama: Asuinhuoneissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto. Asuntoja palvelevien ilmanvaihtokoneiden raitisilma otetaan asunnon seinästä. Jäteilman ulospuhallus toteutetaan katolta. Osa korvausilmaventtiileistä sijaitsee rakennuksen itäjulkisivulla (Asolanväylän suuntaan) ja osa eteläjulkisivulla (pysäköintialueen suuntaan).

Perustelu: Tontin viereisen pysäköintialueen käyttöastetta on tutkittu, ja sen on todettu olevan vajaakäyttöistä. Rakennuksen itäpuolella kulkeva Asolanväylä on huomattavasti rakennettavaa tonttia alempana, sen etäisyys rakennuksen lähimmistä korvausventtiileistä vaakatasaan mitattuna n.35 metriä. IV-laitteiden sisänpuhallukset on mahdollista varustaa tarvittavalla suodatuksella, jolla pystytään kompensoimaan Asolanväylän ja pysäköintialueen mahdollisesti aiheuttama haitta. Suodatusaste

tarkentuu suunnittelun edetessä.

Esitetyt poikkeamiset ovat arvioitavissa vähäisiksi, ja ne on esitettyine perusteluineen hyväksyttävissä. RakL 59 §

---

#### Lausunnot

KKNK, 10.3.2026, Puollettu  
Liikennesuunnittelu/Kapu, 21.4.2026, Ehdollinen  
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 1.4.2026, Ei huomautettavaa  
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 16.4.2026, Ehdollinen  
Vantaan Energia, 20.4.2026, Ehdollinen  
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 27.4.2026, Lausunto  
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 23.4.2026, Ehdollinen  
Ympäristökeskus/Ympäristöterveydenhuolto (YHT) koskevat lausuntopyyntö, 24.4.2026, Puollettu  
Vammaisneuvosto, 4.5.2026, Lausunto  
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 27.4.2026, Ei huomautettavaa  
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 8.5.2026, Lausunto  
Liikennesuunnittelu/Kapu, 12.5.2026, Ehdollinen

#### Naapurien kuuleminen

Viranomaisena on kuullut naapureita 15.04.2026, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

#### Liitteet

Asemapiirros 1 kpl  
Julkisivupiirustus 3 kpl  
Leikkauspiirustus 2 kpl  
Pohjapiirustus 5 kpl

---

#### Päätösehdotus

Myönnetään rakentamislupa sekä rakennustöiden aloittamisoikeus vakuutta vastaan perustusten ja energiakaivojen osalta ennen luvan lainvoimaisuutta seuraavin ehdoin.

#### Päätös

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Myönnetty  
Hyväksyttiin päätösehdotus.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Alueidenkäyttölaki 103 h §.

#### Vaaditut työnjohtajat

Rakentamislaki  
5 §, 7 §, 8 §, 9 §, 12 §, 14 §, 16 §, 17 §, 29 §, 31 §, 32 §, 33 §, 34 §, 35 §, 36 §, 37 §, 38 §, 38 a §, 39 §, 40 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §,  
60 §, 61 §, 63 §, 68 §, 68 a §, 69 §, 70 §, 71 §, 76 §, 77 §, 79 §, 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 §, 117 §, 118 §, 121 §, 122 §,  
125 §, 126 §, 127 §, 138 §, 139 §, 148 §, 178 §, 179 §, 181 §, 195 §.

#### Vaaditut katselmukset

Vastaava työnjohtaja  
Vesi- ja viemäryönjohtaja  
Ilmanvaihtotyönjohtaja  
Erityisalojen työnjohtaja  
Aloituskokous  
Sijaintikatselmus  
Pohjakatselmus  
Rakennekatselmus  
Paikan merkitseminen  
Vesi- ja viemärikatselmus  
Ilmanvaihtokatselmus

	<p>Porausraportti Muu tarkastus Loppukatselmus</p>
Vaaditut erityissuunnitelmat	<p>Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat</p>
Lupaehto	<p>Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta, on säädetty vakuus rakennustyön suorittamiseen kokonaan toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.</p> <p>Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.</p> <p>Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.</p> <p>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.</p> <p>Eritymenettely: 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 §).</p> <p>Eritymenettely: 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 §).</p> <p>Eritymenettely: Vesi- ja viemäri- sekä ilmanvaihtojärjestelmien toteutuksen osalta on laadittava RakL 111 §:n mukainen laadunvarmistusselvitys, jonka sisältö on oltava ympäristöministeriön ohjeen 5/601/2015 mukainen. Laadunvarmistusselvitys on toimitettava rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörille ennen kyseisten työvaiheiden aloittamista.</p> <p>Energiakaivon poraustyön valmistuttua porausraportti on liitettävä liitetyypinä "Porausraportti" Lupapisteen suunnitelmat ja liitteet -välilehdelle.</p> <p>Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.</p> <p>Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.</p> <p>Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan asiantuntijan hyväksyminä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä (RakL 114 §)</p> <p>Lasirakenteiden parvekkeiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (RakL 114 §).</p> <p>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.</p> <p>Puiden kaatamista ei saa suorittaa lintujen pesimäaikana, jolloin lintujen pesät ovat rauhoitettuja eikä pesintää saa häiritä (luonnonsuojelulaki 70 § ja 82 §). Pesimäajaksi</p>

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 poikkeusluvan myöntää Riistakeskus.

Ennen rakentamisen aloittamista tulee Lupapisteeseen toimittaa työmaavesien hallintasuunnitelma.

Muu tarkastus: MALLITARKASTUKSET

1. Julkisivujen materiaaleista ja värisävyistä, erityisesti
2. kokonaisuudesta, joka muodostuu ikkunasta vesipelteineen, sen viereisestä julkisivusyvennyksestä maalattuine metallilevyineen sekä näihin liittyvistä istutuslaatikoista/ ranskalaisista parvekkeista metallikehyksineen,
3. Uritetusta valkobetonelementistä pystysaumoineen.

Näistä on tehtävä riittävän suuret mallit rakennuspaikalla ja tarkastettava ne hyvissä ajoin ennen julkisivutöiden aloittamista. Tarkastuksista sovitaan rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdin kanssa.

Vakuus	31010€
Käsittelyn määräaika	6 kk
Laskennallinen käsittelyaika	2 kk 28 pv
Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Auli Linerva
Päätätjä	Vantaan kaupunki rakennusvalvonta Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto Vantaan kaupunki
Päätöspäivämäärä	16.6.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	17.6.2026
Muutosta haettava	viimeistään 24.7.2026
Päätös lainvoimainen	25.7.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 25.7.2029 ja saatettava loppuun 25.7.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä.