
Lupatunnus	LP-092-2025-05563
Kiinteistötunnus	92-41-3-5
Kiinteistön osoite	Viinikankaari 9
Pinta-ala	2.1499 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	T = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Oy KHW FREEZE Ab

Toimenpide	Rakennetaan kaksikerroksinen pakkasvarasto. Samalla haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.
Lisäselvitykset	<p>Tontille rakennetaan kaksikerroksinen 4227 K-m² kokoinen pakastevarastorakennus, joka sijoittuu purettavan kylmän katosrakennuksen paikalle. Katoksen purkamiselle on haettu erillinen lupa (LP-092-2025-05811).</p> <p>Haetaan vakuudella aloittamista perustusten tekoa varten, koska hankkeen teknisen toteutuksen takia ulkovaipan rakenteiden tiivistykset tulee saattaa päätökseen ennen syyskuun kylmiä kelejä.</p> <p>Kaupunkikuva-arkkitehti on lausunnossaan puoltanut hanketta.</p> <p>Rakennus sijoittuu tontin luoteisnurkalle, Viinikankaaren varrelle. Alue on leimallisesti teollisuus- ja varastoaluetta, jonka rakennuskanta on uusiutumassa. Hankkeeseen ryhtyvällä on alueella yli 40 000 m² lämpösäädelyjen tilojen varastorakennukset. Rakennukseen sijoittuu n. 2838 m² (vapaakorkeus 15.5 metriä) pakastevarasto ja n. 535 m² matalampi pakastevarasto (vapaakorkeus 7 metriä) sekä niitä palveleva vastaanotto- ja lähettämötila aputiloinen. Matalaan osaan sijoittuu lisäksi n. 150 m² henkilökunnan tauko-, pukuhuone ja toimistotiloja (kahteen kerrokseen). Kaikki tilat ovat henkilökuntatiloja lukuunottamatta lämpösäädelyjä (+4 - -21 astetta). Rakennuksen kylmätekniikka johdetaan Viinikankaaren toisen puolen kiinteistöstä tekniikkasiltaa pitkin, yltäen katutilan. Katutila on sopimuksella vuokrattu Vantaan kaupungilta.</p> <p>Uudisrakennusta ei varusteta VSS-tilalla. VSS-vaade osoitetaan yhteiskäyttösopimuksella Viinikankaari 9 osoitteeseen samalle tontille. Tontilla olevassa väestönsuojassa on suoja tilaa 34.9 m² ja tila on mitoitettu 46 henkilölle. Nykyiset olevan VSS:n käyttäjät 26, uusia 10 = 36 henk. VSS-tilan riittävydestä esitetty erillinen selvitys.</p> <p>Rakennuksen kantavarunko, ala- ja yläpohja ovat teräsbetonirakenteisia. Julkisivut ovat teräsohutlevy pinnoitteisia elementtejä. Rakennuksen korkeus on n. 17 metriä. Rakennus toimii pakastevarastona, jonka sisälämpötila on -21 astetta, lukuun ottamatta lastaus- ja toimistotiloja. Rakennuksen lämpösäädelyihin tiloihin ei tule ilmanvaihtoa. Toimistotilat varustetaan omalla iv-koneella.</p> <p>Rakennus sijoittuu lentomelualueelle. Toimisto- ja taukotilojen osalta rakenteissa tullaan huomioimaan ulkopuolisen melun äänieristävyysvaatimukset. Alueella ei ole havaittu pilaantuneita maa-aineksia ja mikäli niitä rakennusaikana havaitaan, tullaan ne käsittelemään määräyksien mukaisesti. Pohja- ja perustamisolosuhteet on selostettu tarkemmin GEO-suunnitelmissa.</p> <p>Asemakaava osoittaa tontille 10749,5 m² rakennusoikeuden, josta nykyisellään on käytetty 6667 m². Uuden rakennuksen kerrosala ja kokonaisala on 4031 m². Rakennuksen paikalta puretaan 2296 m² katoshalli, jolloin tontilla käytetty kerrosala on 8482 m². Purkulupa on myönnetty asiointitunnuksella LP-092-2025-05811. Uudisrakennuksen toteutuksen jälkeen tontille jää 2267,5 m².</p> <p>Tontin käyttötarkoituksesta johtuen piha-alueet ovat pääasiallisesti asfaltoitua</p>

liikennealuetta. Asemakaavamääräyksen mukaiset autopaikat on vähintään 89 kpl ja polkupyöräpaikat 20 kpl. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 90 kpl, joista 2 sähköauton latauspaikkoja ja 16 varataan sähköautojen latauspaikoiksi. Polkupyöräpaikkoja on 20 kpl.

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.

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

Hankkeen vaativuus	Erittäin vaativa	
Rakennusoikeus	e = 0.5	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Erittäin vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
	Kantavien rakenteiden suunnittelija	Erittäin vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Mikko Mika Sakari Juntura, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Mikko Mika Sakari Juntura, arkkitehti
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Masa Tapani Heiska, insinööri
	LVI-suunnittelija	Kimmo Samuli Lahti, LVI-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Tapio Antero Ranta-aho, diplomi-insinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Ville Johannes Jurvansuu, diplomi-insinööri
	Paloturvallisuussuunnittelija	Otto Aleksanteri Pohjola, insinööri
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Ville Johannes Jurvansuu, diplomi-insinööri
	Kantavien rakenteiden suunnittelija	Miikka Matias Kinnunen, rakennusinsinööri
Kerrosala	4293 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	4223 m ²	
Tilavuus	64400 m ³	
Rakennettava kokonaisala	4293 m ²	
Autopaikat	RAK3: Pakastevarasto – 1042657786	
	Kiinteistön autopaikat	90
Poikkeamiset	Poikkeaminen:	

1) Poiketaan rakentamalla kylmätekniikan silta ja sitä kannattavat tukirakenteet katu- ja viheralueelle. Katualue on vuokrattu Vantaan kaupungilta ja sen ylittämiseen on pyydetty erilliset lausunnot.

Perustelu:

Uuden pakkasvaraston kylmätekniikka johdetaan Viinikankaaren toisen puolen kiinteistön olemassa olevasta teknisestä tilasta tekniikkasiltaa pitkin. Uudelle rakennukselle ei ole perusteltua rakentaa erillistä kylmälaitosta.

2) Rakennukselle ei esitetä lupahakemuksen yhteydessä energiaselvitystä.

Perustelut:

Pakkasvaraston talotekniikka poikkeaa normaali rakennuksesta siten, että siinä ei ole ilmastointia. Valta osassa rakennuksessa on vain kylmän tuottoon tarkoitetut jäähdytyspatterit. Energiaselvitys laaditaan rakennushankkeen käyttöönoton aikana kylmälaitteiden tehokaskielmien perusteella. Kylmälaitteet eivät ole tässä vaiheessa selvillä.

3) Pakastevaraston vesikatolle johtava huolto- ja poistumistieporras sijoittuu asemakaavan mukaiselle viheralueelle.

Perustelut:

Pakastevarasto sijoitetaan purettavan katosrakenteen mukaiselle paikalle tontin pohjoiskulmaan, mahdollistaen piha-alueen ja myöhemmin toteutettavien laajennuksien rakentamisen siten, että tontin piha-alueet saadaan logistiikkaliikenteelle sopiviksi. Kylmätekniisten järjestelmien poistumis- ja huoltoporras sijoittuu asemakaavan mukaiselle viheralueelle. Portaen sijoitusta perustellaan kylmälaitteiden huoltotason poistumisturvallisuudella (poistuminen huoltotason molemmista päädyistä) sekä matalan osan huoltoreitin mahdollistamisella samalla portaalla. Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä, koska rakennelma ei olennaisesti heikennä kaupunkikuvallista vaikutusta.

4) Pohjoisen portaan sijoitus poikkeaa rakennusjärjestyksestä (rakennusjärjestyksen 7§).

Perustelut:

Pakastevarasto sijoitetaan purettavan katosrakenteen mukaiselle paikalle tontin pohjoiskulmaan, mahdollistaen piha-alueen ja myöhemmin toteutettavien laajennuksien rakentamisen siten, että tontin piha-alueet saadaan logistiikkaliikenteelle sopiviksi. Kylmätekniisten järjestelmien poistumis- ja huoltoporras sijoittuu alle 4m etäisyydelle tontin rajasta. Portaen sijoitusta perustellaan kylmälaitteiden huoltotason poistumisturvallisuudella (poistuminen huoltotason molemmista päädyistä) sekä matalan osan huoltoreitin mahdollistamisella samalla portaalla. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä, koska rakennelma ei vaikuta paloteknisesti naapurirakennuksiin ja porrasrakenteet eivät olennaisesti heikennä toteutuksen kaupunkikuvallista vaikutusta. Vantaan kaupungilta ja naapurikiinteistön (poikkeama rakennusjärjestyksestä) omistajalta on suostumukset rakennelmien sijoittamiselle suunnitelman mukaisesti.

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

Lausunnot

Finavia Oyj, 22.1.2026, Lausunto
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 13.1.2026, Ei huomautettavaa
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 14.1.2026, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 9.1.2026, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 14.1.2026, Ehdollinen
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 12.1.2026, Ehdollinen
Vantaan Energia, 12.1.2026, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 14.1.2026, Puollettu
TUKES, 23.1.2026, Ei huomautettavaa
Kaupunkikuva-arkkitehti, 10.2.2026, Puollettu
Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyyntöt
Ympäristötarkastajat@vantaa.fi (Mm. PURKAMINEN), 25.3.2026, Ehdollinen
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 13.4.2026, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Viranomais on kuullut naapureita 23.02.2026. Koska kaikkia kuultavia naapureita ei hankaluudetta tavattu, julkaistaan tämä ilmoitus siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §) eli kuulutus on nähtävillä Vantaan kaupungin verkkosivuilla (vantaa.fi/kuulutukset) 23.2. – 9.3.2026 välisen ajan.

Naapurikiinteistön 92-407-5-117 omistaja on huomauttanut lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

"Oy KWH Freeze Ab hakee lupaa pakastevarastorakennuksen rakentamiselle osoitteeseen Viinikankaari 9, Vantaa. Kohteessa Helsinki-Vantaan lentoesterajoituspinta on noin +90 m ASML (Above Main Sea Level). Finavia muistuttaa, että mitkään kohteen rakennusten, laitteiden ja istutusten osa eivät saa ylittää tai läpäistä estepintoja. Rakennuslupahakemuksen aineistossa esitetty pakastevarastorakennuksen ylin korkeusasema on +64,23 m. Ylin korkeusasema alittaa

lentoaseman korkeusrajoituspinnan, joten tämän puolesta hanke voidaan toteuttaa. Finavia toteaa, että kohde sijaitsee noin 450 m etäisyydellä kiitotien 3 sivulla. Kohteen sijainnin vuoksi sekä pysyvien, että tilapäisten rakennusten, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupa, mikäli laitteen korkeus ylittää 10 m maanpinnasta. Kohteen laitteiden asentamisessa mahdollisesti käytettäville nostureille yms. laitteille tulee hakea lentoestelupa. Lisää lentoesteluvasta: Hae lupaa lentoesteelle | Traficom"

Hankkeeseen ryhtyvä vastine:

"KWH Freeze Oy on huomionnut lausunnon ja hakee lentoestelupaa Traficomien ohjeiden mukaisesti. Mitkään osat eivät ylitä lentoesterajoitus pintaa (+90 m, ASML). Hakemus laaditaan mahdollisimman pikaisesti normaali käytännön mukaisesti."

Rakennusvalvonta:

Rakentamishanke täyttää 29–41 §:ssä säädetyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

Naapuri 92-41-3-6 on antanut suostumuksensa sijoittaa kierreporras rajansa läheisyyteen.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Julkisivupiirustus 1 kpl
Leikkauspiirustus 1 kpl
Muu pääpiirustus 4 kpl
Pohjapiirustus 3 kpl

Päätösehdotus

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

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki (AkL) 132/1999: 103 h §, 131 §
Rakentamislaki (RakL) 751/2023:
RakL 5 §, 7 §, 8 §, 9 §, 12 §, 14 §, 16 §, 17 §, 29 §, 31 §, 32 §, 33 §, 34 §, 35 §, 36 §, 37 §, 38 §, 39 §, 40 §, 41 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 55 §, 56 §, 59 §, 61 §, 63 §, 65 §, 68 §, 69 §, 70 §, 71 §, 73 §, 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 §, 111 §, 112 §, 113 §, 114 §, 115 §, 116 §, 117 §, 118 §, 121 §, 122 §, 123 §, 126 §, 127 §, 128 §, 138 §, 139 §, 140 §, 142 §, 143 §, 144 §, 146 §, 147 §, 148 §, 178 §, 179 §, 195 §, 196 §.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

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

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto

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

Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta, on vakuus toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.

Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 90 kpl, joista 2 sähköauton latauspaikkoja ja 16 varataan sähköautojen latauspaikoiksi.

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.

Energiaselvitys on toimitettava ennen rakennuksen käyttöönottoon hyväksyvää katselmusta.

Toisessa kerroksessa sijaitsevan tauko- ja sosiaalitilan samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä on 10. Tilaan on näkyvälle paikalle kiinnitettävä rakennusluvan mukainen suurinta sallittua henkilömäärää osoittava taulu.

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 ulkovaipan ilmatiiveyden toteutuksen osalta on laadittava RakL 111 §:n mukainen laadunvarmistus selvitys, jonka sisältö on oltava Ympäristöministeriön ohjeen 5/601/2015 mukainen. Laadunvarmistus selvitys on toimitettava rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen rakennusvalvonnan aloituskokousta.

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

Vakuus

81 360€

Käsittelijä
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

21.4.2026
22.4.2026
viimeistään 29.5.2026
30.5.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 30.5.2029 ja saatettava loppuun 30.5.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.