Lupatunnus	LP-092-2026-01831
Kiinteistötunnus	92-52-307-6
Kiinteistön osoite	Pytinkalliontie 3
Pinta-ala	0.4200 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK=asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Vantaan kaupunki / VAV Asunnot Oy

Toimenpide

Kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Lisäselvitykset

Rakennetaan 6 krs asuinkerrostalo. Ei kellaria. Asuinkerrostalo betonirakenteinen, runko elementtirakenteinen.
Rakennuksessa on konesaumattu peltiharjakatto. Julkisivut ovat pääasiassa paikalla muurattua tiiltä.
Rakennuksessa keskitetty koneellinen ilmanvaihto. Ilmanvaihtokonehuoneet sijaitsevat rakennuksen ullakolla.
Rakennuksen paloluokka P1, palotekninen korkeus 21,9 m, ylimmän krs korkeusero sisäänkäyntitasolta 18,7 m.
Rakennuksen 6. kerroksessa 2 kpl talosaunaosastoja, laskennallinen henkilömäärä yhteensä 24 hlöä.
Rakennuksen 1. kerroksessa kerhotila, laskennallinen henkilömäärä 16 hlöä.
Rakennuksen 1. kerroksessa s1-luokan väestönsuoja.

Asuntoja 67 kpl. Yksiöitä 9 kpl, kaksioita 28 kpl, kolmioita 15 kpl, neljän asuinhuoneen asuntoja 14 kpl ja viiden asuinhuoneen asuntoja 1 kpl.

Samalla kertaa toteutetaan pysäköintilaitos tontilla 4, LP-092-2026-01833 sekä asuinkerrostalo tontilla 7, LP-092-2026-01832.

Historiatiedon perusteella alueella ei ole ollut maaperää pilaannuttavaa toimintaa. Tontti ei sijaitse tulvariski- eikä pohjavesialueella. Kortteli sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50-55 dB). Tikkurilantiellä raskaan liikenteen osuus tavanomaista suurempi.

AK-asuinkerrostalojen korttelialue.
Korttelin 52307 tontin 6 sallittu kerrosala yhteensä 4631 k-m2.

Käytetty rakennusoikeus (asuinkerrostalon pinta-alataulukon 115 08 osiot D-E): 4634 m2. (ylitystä 3m2)
Lisäkerrosala (pinta-alataulukon 115 08 osiot E-K): 1522 m2
Kerrosala: 6156 m2
Muu ala: 0 m2
Kokonaisala / bruttoala: 6156 m2

Autopaikat / Kaavan vaatimus: Asunnot 1 ap / 110 k-m2. Liiketilat 1 ap / 100 k-m2. Vieraspysäköinti väh. 1 ap / 1500 k-m2 ja lyhytaikaista huolto- ja kotipalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen väh. 1 ap / 5000 k-m2.

Autopaikkalaskelma:
Tontti 6 asuinrakennuksen autopaikat: 4634 k-m2 / 110 = 42,1 ap x 0,85 = 35,78 x 0,925 = 33 ap
Tontti 7 asuinrakennuksen autopaikat: 2860 k-m2 / 110 = 26 ap x 0,85 = 22 ap

Lisäksi korttelin yhteiset autopaikat:
Liiketila: 100 k-m2 / 100 = 1 ap
Vieraspaikat: 7494 k-m2 / 1500 = 5 ap
Päiväkodin autopaikat: 12 ap
Huollon autopaikat: 2 ap

Yhteensä 75 ap

Autopaikat suunnitelmassa:
72 ap pysäköintilaitoksessa LPA-tontilla 4, joista 2 kpl LE-ap.
3 ap jätepisteen ja muuntamon välissä LPA-tontilla 4, joista 1 kpl LE-ap
3 ap porrashuoneiden läheisyydessä tonteilla 6 ja 7 (huolto)

Yhteensä 78 ap

Polkupyöräpaikat / Kaavan vaatimus: 2 pp / asunto. Pyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katoksen alle.

Asuntoja 67 kpl = 134 pp. Paikoista väh. 67 on sijoitettava varastoon tai katoksen alle. Pyöräpaikoista 116 kpl sijoittuu piha- tai katutasossa olevaan lämpimään ulkoiluvälinevarastoon, loput piha-alueella.

Korttelin 52307 tontteilla 4, 6 ja 7 on laadittu yhteisjärjestelysopimus. Sopimuksessa sovitaan seuraavista asioista:

-Velvoiteautopaikkojen sijoittaminen pysäköintilaitokseen sekä liikehuoneiston pysäköinti ja yhteiset huoltopysäköintipaikat.
-Yhteiset leikki- ja oleskelualueet sekä pihavarusteet.
-Yhteiset ajo- ja kulkuyhteydet sekä huolto- ja pelastustiet sekä jätteiden syväkeräyspiste.

- Tonttien rajoille ja naapuritonttien puolelle sijoittuvat seinä-, katto- ja perustusrakenteet.
- Palomuurien korvaaminen vastaavilla palo-osastoinneilla sekä rakennusten sijoittuminen lähelle tontinrajoja.
- Johtojen, putkien ja kaapeleiden sijoittaminen, yhteinen hulevesijärjestelmä sekä muuntamotilan sijoittaminen.
- Yhteisten järjestelyjen vastuut sekä kustannusten jakaminen.

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

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.

Asemakaavapäällikkö on poikkeamisluvassa LP-092-2026-01692 21.08.2026 myöntänyt ehdollisesti poikkeamiset seuraavista kaavamääräyksistä:

1 Kaavamääräys "Kadun kivijalkakerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m."

2 Kaavamääräys "Asuinrakentamisessa tulee suosia puurakentamista ja julkisivujen tulee olla pääasiassa puuta."

3 Kaavamääräys "Maantasokerroksen asunnoilla tulee olla omat pihat tai terassit."

4 Käytetään Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan 8.5.2025 hyväksymän pysäköinnin mitoitusohjeen mukaista 15%:n vähennystä perusmitoituksen mukaisesta autopaikkamäärästä perustuen nimeämättömyyteen sekä pitkän korkotuen kohteessa 7,5%:n vuokra-asuntovähennystä tämän lisäksi.

Poikkeamisluvassa LP-092-2026-01692 on myönnetty poikkeamiset seuraavin ehdoin:

1 Rakennuksen päädyissä, pihan puolen parvekkeiden pystyrakenteiden verhouksessa ja

Tikkurilantien suuntaan olevassa julkisivussa tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä.
2 Parvekkeiden edessä olevat istutukset tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisina alueina.

Suunnitelmia on muutettu kaavapoikkeamishakemuksessa esitettyjen ehtojen mukaisesti.

Hankkeen vaativuus: Erittäin vaativa

Rakennusoikeus: 4631 k-m2, käytetty rakennusoikeus 4634 k-m2, ylitystä 3 k-m2

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
Palotekninen suunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Mikko Samuli Kämäräinen, arkkitehti
Rakennussuunnittelija	Antti Tuomas Vainio, arkkitehti
LVI-suunnittelija	Joakim Markus Järvinen, LVI-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	Jukka Markus Tuomisto, rakennusinsinööri
Maisemarakentamisen suunnittelija	Susanna Elisabet Rantanen, hortonomi AMK rakennettu ympäristö
Akustiikkasuunnittelija	Mira-Leea Johanna Alakoski, rakennusinsinööri
Palotekninen suunnittelija	Jere Samuli Sulkama, rakennusinsinööri
RAK-rakennesuunnittelija	Tomi Juhani Martinmäki, diplomi-insinööri
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Tomi Juhani Martinmäki, diplomi-insinööri
Kosteudenhallintakoordinaattori	Esa Penttilä, talonrakennusinsinööri

Kerrosala: 6156 m^2

Rakennusoikeudellinen kerrosala: 4634 m^2

Tilavuus: 19930 m^3

Rakennettava kokonaisala: 6156 m^2

Poikkeamiset: Vähäiset poikkeamiset:

Kaavamääräys "Maahan ulottuvia, rakennuksen rungon ulkopuolella olevia parvekkeen kannattajia ei sallita"

Poikkeaminen ja perustelut: Pihan puolella julkisivua rytmittävät parvekkeiden muuratut vertikaaliaiheet jatkuvat maantasoon saakka. Vertikaaliaiheet eivät ole varsinaisia parvekkeen kannattajia, ne muodostavat rakennuksen parvekejulkisivulle eheää ilmettä ja parvekkeen käyttäjälle näkösuojaa.

Rakennusoikeus tonttijaon muutoksen 11329 mukaan 4631m2

Poikkeaminen ja perustelut: Käytetty rakennusoikeus 4634m2, ylitystä 3 m2. Korttelin 52307 tontit 6 ja 7 on suunniteltu kokonaisuutena eikä yhteenlaskettu kerrosala ylitä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta, 7500m2.

Rakennusvalvonta toteaa:
Rakentamislain 44 § mukaiset sijoittamisen edellytykset ja 48 § mukaiset toteuttamisen edellytykset täyttyvät ja esitetyt poikkeamiset ovat rakentamislain 59 § mukaisesti vähäisiä ja hyväksyttävissä rakentamisluvan yhteydessä.

Lausunnot: Kaupunkikuva-arkkitehti, 18.9.2026, Puollettu

YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 25.9.2026, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 22.9.2026, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 17.9.2026, Ehdollinen
Vantaan Energia, 22.9.2026, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 2.10.2026, Ehdollinen
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 21.9.2026, Ei huomautettavaa
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 1.10.2026, Lausunto
Vihertehokkuuden tarkistus, 30.9.2026, Puollettu
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 29.10.2026, Puollettu
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 2.11.2026, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen Viranomainen on kuullut naapureita 16.09.2026, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Aitapiirustus	1 kpl
Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	3 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu pääpiirustus	2 kpl
Pohjapiirustus	7 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	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 §, 59 §,
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 §, 112 §, 113 §, 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 §
18 luku Voimaantulo: 195 §.

Vaaditut työnjohtajat
Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemärityönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset
Aloituskokous
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Paikan merkitseminen

	Vesi- ja viemärikatselmus Ilmanvaihtokatselmus 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 yhteisjärjestelysopimukset. 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 asiantuntijalausunnot, 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 poikkeusluvan myöntää Riistakeskus.
Käsittelyn määräaika	6 kk
Laskennallinen käsittelyaika	1 kk 17 pv

Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Auli Linerva
Päättäjä	Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto Vantaan kaupunki
Päätöspäivämäärä	17.11.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	18.11.2026
Muutosta haettava	viimeistään 28.12.2026
Päätös lainvoimainen	29.12.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 29.12.2029 ja saatettava loppuun 29.12.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.