Lupatunnus	LP-092-2024-05800
Kiinteistötunnus	92-52-146-5
Kiinteistön osoite	Toinensavu 2a / Virkatie 10
Pinta-ala	0.1832 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK = Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Muura Tontit Oy c/o JM Suomi Oy

Toimenpide

Tontille rakennetaan seitsemän- ja kahdeksankerroksiset asuinkerrostalot

Lisäselvitykset

Tontille rakennetaan seitsemän- ja kahdeksankerroksiset asuinkerrostalot, joissa on yhteensä kolme porrashuonetta. Rakennukset on kytketty toisiinsa kylmällä parvekerakenteella.

Hanke on saanut kaupunkikuvaneuvottelukunnan puoltavan ehdollisen lausunnon. Jatkosuunnittelussa on huomioitu kaupunkikuvaneuvottelukunnan kehitysehdotukset.

Rakennukset ovat sekä Virkatien että Toisen Savun suuntaisia ja rajaavat korttelia ja kaava-aluetta etelä- ja itäsuuntaan. Virkatien suuntaan on kaksi sisäänkäyntiä (RAK 1: porrashuoneet A ja B), Toisensavun suuntaan (RAK2: porrashuone C). Rakennusten ulkoseinän ja tontinrajan välinen kaistale käsitellään luiskin, istutuksin ja portain. Ulko-oleskelualueet sijoittuvat yhteispihalle korttelin keskelle.

Asuntojen lukumäärä 96 kpl.
30% asunnoista on yksiöitä (1h+kt tai 1h+kt+alk), 27% on kaksioita (2h+kt), 30% on kolmioita (3h+kt) ja 13% on neliöitä (4h+kt)

Kaikki asunnot avautuvat pihalle ja isoimmat asunnoista sekä kadulle että pihalle. Isojen perheasuntojen kulmaan sijoittuvissa huoneistoissa pääoleskelutilat avautuvat aina kahteen suuntaan, kuten kaavassa on edellytetty. Asunnoissa ei ole huoneistosaunoja.

Rakennusten maantasokerroksessa on tilat irtaimisto-, lastenvaunu- ja ulkoiluvälinesäilytykselle. Pyörien säilytykseen on tilaa lisäksi pihanpuolella parvekkeiden alla. Kummassakn rakennuksessa on väestönsuoja (B- ja C-porras), ne on sijoitettu maantasoon pihasivulle kylmien pyöräsäilytystilojen taakse.

Rakennuksen 1 B-portaan itäpäätyyn aukion reunalle on sijoitettu kerhotila. Pesula sekä saunaosastot on sijoitettu maantasoon rakennuksen 2 C-portaaseen. Tiloihin on omat sisäänkäynnit kaavan vaatimalla tavalla. Kerhotilan ikkunat avautuvat myös kadunsuuntaan ja saunaosastoilla on pihanpuolella omat ulkotilansa vilvoittelua varten. Porrashuoneista on pääsisäänkäynnit on Virkatien ja Toisensavun puolelta. Kaikkiin porrashuoneisiin on käynti myös pihalta ja kaikki sisäänkäynnit ovat esteettömiä.

Katu- ja pihajulkisivujen välille on luotu selkeää kontrastia materiaalien vaihdoksilla: julkisella kadunpuolella on tiilinen kuori, jonka aukotus on muurimaista, kun taas sisäpihalla julkisivut ovat sileämpiä ja vaaleampia. Pihajulkisivuja on jäsennelty parveketorneilla ja ikkuna-aukotuksilla sekä pohjakerroksen puuritiläseinin.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on puhtaaksi muurattu tiili kadunpuolella ja pihanpuolella maalattu betoni. Parvekkeissa on pääasiallisesti lasikaiteet ja ne voidaan lasittaa kaiteen päältä lähtevillä puitteettomilla avattavilla parvekelasituksilla.
Rakennuksissa on jyrkkä harjakatto, jonka katemateriaalina on betonikattotiili.

Rakennusoikeuden käyttö

Kerrosalaa on yhteensä 7416,0 kem2, josta rakennusoikeuteen lasketaan 6028,0 kem2.
Rakennusten bruttoala on 7416 br-m2

Asuntoja on yhteensä 96 kpl, niiden keskipinta-ala on 55,5 m2
Kerrosalan käyttö lisäkerrosaloineen rakennuskohtaisesti eriteltynä
Käytetty rakennusoikeus 6028,0 kem2
Kaavan sallimat ylitykset 929,0 kem2

- porrashuoneet (2.-8.kerros) 20 m2 /krs 360,0 m2
- porrashuoneiden 1.kerrokset 105,0 m2
- asumista palvelevat muut tilat 464,0 m2

Rakentamislain sallimat ylitykset 459,0 kem2

- seinien 250 mm ylittävä ala 241,5 m2
- hormien ala 47 m2
- tekniset tilat 26,0 m2
- väestönsuoja 144,5 m2

Ylitykset yhteensä 1388 kem2

Kerrosala 7416,0 kem2

Pysäköinti ja liikenne

Asunnot 1 ap/130 k-m² kuitenkin niin, että paikkoja tulee vähintään 1 ap/3 asuntoa.
Hankkeessa tämä tarkoittaa yhteensä 46 autopaikkaa (6028/130=44,6).
Lisäksi tarvitaan 1 vieras-ap/1500 k-m² eli 4 ap ja 1 lyhytaikaisen huoltopysäköinnin paikka/5000 k-m² eli 1 ap.
Autopaikkatarve on yhteensä 51 autopaikkaa. Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä (-15%), joten autopaikkamäärä on 44 ap.
Autopaikat sijoitetaan alueelliseen pysäköintilaitokseen kortteliin 52147, lukuunottamatta LE- ja huoltopysäköintiä, jotka sijoitetaan pihalle). Lain 733/2020 mukaisesti kaikki autopaikat varustetaan vähintään latausvarauksella.

Pyöräpaikkavaatimus on 192 kpl, paikat ovat säältä suojattuja ja helposti käytettäviä. Kaikki pyöräpaikat ovat suunnitelmassa olemassa.

48 § Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset:
Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke täyttää 29–41 §:ssä säädetyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

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 asiantuntijoineen.

Hankkeen vaativuus	Erittäin vaativa	
Rakennusoikeus	16 400 + kl 220	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	Palotekninen suunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Rakennesuunnittelija	Vaativa
	Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Emma Katariina Kämäräinen, arkkitehti

	Rakennussuunnittelija	Emma Katariina Kämäräinen, arkkitehti
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Markku Tapani Savolainen, insinööri
	Palotekninen suunnittelija	Joni Oskari Kinnunen, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Jussi Akseli Kukkonen, insinööri
	Rakennesuunnittelija	Jussi Kalervo Lehtinen, rakennusinsinööri
	Akustiikkasuunnittelija	Olli Artturi Laivoranta, diplomi-insinööri
Kerrosala	7416 m^2	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1988 m^2	
Tilavuus	25246 m^3	
Rakennettava kokonaisala	7416 m^2	

Poikkeamiset

1) Rakennuksen 1 sisäänkäynnin luiskat on rakennettu rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Perusteena rinteessä sijaitsevien sisäänkäyntien esteettömyyden toteutuminen.
2) 1007/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 6 Luku Huollon turvallisuus 25 § Huoltomahdollisuudet.
”...Yli 9 metriä ja enintään 28 metriä korkeissa rakennuksissa ullakolle ja katolle on päästävä sekä sisä- että ulkokautta ja yli 28 metriä korkeissa rakennuksissa sisäkautta”.
Ei toteuteta. Perustelu: hankkeeseen ryhtyvä pitää ulkopuolista tikasta turvallisuusriskinä. Vesikaton huolto hoidetaan kylmän ullakon kautta käyntiluukuilla ja tarvittaessa nostimella.

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

Lausunnot

KKNK, 9.12.2025, Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti, 20.1.2026, Puollettu
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 13.2.2026, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 3.2.2026, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 20.1.2026, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 26.1.2026, Puollettu
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 20.1.2026, Ehdollinen
RATIKKA, 28.10.2026, Ehdollinen
Vantaan Energia, 21.1.2026, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 4.2.2026, Puollettu
Vihertehokkuuden tarkistus, 12.2.2026, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 23.1.2026, Ei huomautettavaa
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 23.1.2026, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Viranomainen on kuullut naapureita 31.08.2026, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	3 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Muu pääpiirustus	11 kpl
Pohjapiirustus	9 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakentamislupa.

Tämä pykälä tarkastetaan 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 §, 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 viemärityönjohtaja 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. 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. Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Autopaikkoja rakennetaan latausvarauksella yhteensä 46 kpl. 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 yhteisjärjestelysopimus.

Ennen käyttöönottoon hyväksyvää loppukatselmusta on asemakaavan mukainen määrä velvoiteautopaikkoja, leikkipaikat, oleskelualueet ja jätehuoltotilat oltava asukkaiden käytettävissä.

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.

Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
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.