

Lupatunnus	LP-091-2022-03572
Kiinteistötunnus	91-54-12-2
Kiinteistön osoite	Rastilantie 2
Pinta-ala	0.4211 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaava 12740 Lainvoimaisuus: 2024

AK: Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten maantasokerroksissa saa olla liiketiloja ja julkisia lähipalvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Korttelin 54012 pihajätkeet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi.

Hankkeeseen ryhtyvä



Toimenpide

Kahden kahdeksankerroksisen ja yhden seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen.

Lisäselvitykset

Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 107, keskipinta-ala 50,3 m². Pienin asuntotyyppi 27,5 m², suurin asuntotyyppi 79 m². Kokonaishuoneistolasta 56 % toteutuu vähintään 3h+k/kt asuntolina asemakaavan edellyttämällä tavalla. Pohjoisin asuinkerrostalo (rak. 1) on omistusasuntoja. Muut kaksi asuinkerrostaloa (rak. 2 ja 3) toteutetaan vuokratuotantoon.

Rakennus 1 sisältää 31 asuntoa. Yhteis- ja varastotiloja sijoittuu 1. ja 2. kerrokseen (pihakannen tasolle) sekä 8. kerrokseen.
Rakennus 2 sisältää 43 asuntoa. Yhteis- ja varastotiloja sijoittuu 2. ja 8. kerrokseen sekä talopesula ja kerhotila yhteisesti rakennuksia 2 ja 3 palvelevina rakennukseen 3.
Rakennus 3 sisältää 33 asuntoa. Yhteis- ja varastotiloja sijoittuu 1., 2. ja 7. kerrokseen.

Rakennuksissa 1 ja 3 sijaitsee S1-luokan väestönsuojat yhteensä 175 henkilölle.

Julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä ja vastaavan näköisiä tiililaattapintaisia elementtejä parvekekaiteiden ja IV-konehuoneiden sisäänvedettyjen seinien osalta. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Rakennusten vesikatoilla on varaus aurinkopaneelille.

Esteetön kulkuyhteys Rastilantien suunnasta pihakannelle toteutuu autohallin pohjoispäähän rakennettavan hissin avulla.

Rakennuksen 1 energiatehokkuusluku on 70 kWh/m², rakennuksen 2 luku 72 kWh/m² ja rakennuksen 3 luku 71 kWh/m². Kaikkien asuinrakennusten energialuokka on A. Pysäköintilaitoksen sisäilmaston ylläpitoon ei käytetä energiaa.

Asemakaavan autopaikkavaatimus on 62 ap. Autohalliin toteutetaan 62 ap, joista 3 on esteettömiä.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus on tontilla 226 pp. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 238 kpl, joista 186 kpl sijoitetaan sisätiloihin pihakannen tasolle.

Yhteiset piha-alueet toteutetaan kortteliin erillisen pihasuunnitelman mukaan ja tarvittavilta osin tehdään yhteisjärjestelysopimukset ja perustetaan rasitteet. Viherkertoimen tavoitetaso 0,7 täyttyy.

Pelastuslaitoksen palotarkastaja on leimannut paloteknisen suunnitelman 1.12.2025.

Rakennusoikeus

6 550 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä tekniset ja pysäköintitilat saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus:

6 555 m² asuntokerrosala (rakennusoikeuden ylitys 5 m²)

849 m² asemakaavan sallima lisärakennusoikeus

1 898 m² pysäköintilaitos, asemakaavan sallima lisärakennusoikeus

1 056 m² RakL 9 §:n sallimat ylitykset

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
Pihasuunnittelu	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennesuunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri
LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Pihasuunnittelu	[REDACTED], maisema-arkkitehti

Kerrosala

10358 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

6555 m²

Tilavuus

32660 m³

Rakennettava kokonaisala

10358 m²

Autopaikat

Rak 4: Pysäköintihalli

Autopaikat vähintään

62

Rakennettava

62

Poikkeamiset

Poikkeama 1:

- Suunnitelmassa rakennusalueen raja ylitetään vähäisesti.
- Rak. 1, rak. 2 ja rak. 3 ylittävät rajan itään päin n. 0,5 m ja rak. 3 etelään n. 0,5 m.
- Rakennukset ovat suurelta osin keskenään samankokoiset, mutta rakennusalueiden rajat asemakaavassa eivät. Suunnittelussa on kuitenkin pyritty yhtenäiseen, toistettavaan runkoratkaisuun. Myös pihakannen alainen pysäköintihalli ja autopaikkamitoitus muodostavat reunaehtoja rakennusten sijoittelulle.

Poikkeama 2:

- Asemakaava sallii parvekkeiden ylittää rakennusalan rajan 2 metrillä. Rak. 1 itäinen ja 3 eteläinen parvekelinja ylittävää rakennusalan rajan vähäisissä määrin yli 2 metrillä.
- Pohjoiseen parveke ylittää rakennusalueen rajan n. 2,2 m.
- Parvekelinja seuraa ulkoseinän rakennusalueen rajan ylitystä, parvekkeet ovat kauttaaltaan yhtä syviä.

Poikkeama 3:

- Asemakaavan mukaan ylin kerros on pääosin vedettävä sisään julkisivulinjasta. Suunnitelmassa sisäänvetoa on vain osittain.
- Rak. 1 sisäänvetoa on 46 %. Rak. 2 sisäänvetoa on 48 %. Rak. 3 sisäänvetoa on 46 %.
- Materiaalivaihdoksin ja räystäsratkaisuin on luotu visuaalinen, eri syvyydellä olevien julkisivupintojen vaikutelma. Rakennuksen ylin kerros on myös selkeästi pienempi kuin peruskerros.

Poikkeama 4:

- Asemakaavan mukaan rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappautusta.
- Suunnitelmassa parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia ja parvekkeiden kaiteet tiililaattapintaisia betonikaiteita. Myös iv-konehuoneiden

pääosin sisäänvedetyt seinät ovat tiililaattapintaisia.

- Parvekkeen etureuna muodostaa rakennuksen julkisivupinnan. Parvekkeiden betonikaiteet tehdään jälkisaumattuina tiililaattapintaisina, jotka tuottavat visuaalisesti yhtenäisen lopputuloksen puhtaaksi muurattujen osien kanssa.

Poikkeama 5:

- Asemakaavan mukaan tontilla 2 rakennusoikeus on 6550 k-m².
- Suunnitelmassa kerrosala on 6555 k-m², jolloin rakennusoikeus ylittyy 5 k-m².
- Ylityksen taustalla on rak. 1:n ylimmän kerroksen sovittaminen kantaviin pystyrakennelinjoihin, jolloin yhden asunnon pinta-ala kasvaa vähäisesti.

Poikkeama 6:

- Paloturvallisuus asetuksen mukaan 600-1200 MJ/m² kokoisen palokuormaryhmän (rakennusta ei ole varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla) savunpoiston mitoitusluku on 1,5 %. Mitoituksen mukainen tarve on 3,69 m³/s virtauman savunpoistopuhallin. Irtaimistovarastojen savunpoistopuhaltimen virtauma on 3,14 m³/s eli n. 1,3 %.
- Savunpoistoa ei paloviranomaisten puolesta voida järjestää autosuojaan/autosuojan kautta. Savunpoisto hoidetaan suunnitelmassa siis koneellisesti vss-hätäpoistumistieaukkoon asennettavalla puhallimella, joka aukon reunaehtojen vuoksi voi suurimmillaan olla 3,14 m³/s. Kriisitilanteessa puhallin on purettavissa 72 h aikana.
- Poikkeama 6 on käyty läpi paloviranomaisten kanssa hyväksytysti.

Lausunnot

Kaupunkimittaushuone (Sijaintilausunto), 9.9.2024, Lausunto
Pelastuslaitos, 9.6.2025, Lausunto

Naapuriin kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamien johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Liitteet

Energiaselvitys	3 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	1 kpl
Muu liite	2 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	2 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	2 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Sijoituslupa-asiakirja	1 kpl
Todistus hallinto-oikeudesta	2 kpl

Päätös

Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.

Päätöksen perustelut

Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 § ja 63 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Maastoonmerkintä
Pohjakatselmus
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus

	IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa.
	Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.
	Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta.
	Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan. Työmaasuunnitelmassa tulee huomioida se, että kohde sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.
	Ennen julkisivun muuraustöiden ja tiililaattaelementtien valmistuksen aloittamista miltään osin paikalle on tehtävä riittävän kokoiset mallimuuraukset ja tiililaattapinnat. Malleista tulee arvioida valittavien tiili- ja saumausmateriaalien värit, ladontatavat ja struktuurit. Arviointiin tulee kutsua pääsuunnittelija, hakijan edustaja ja rakennusvalvonnan lupayksikön edustaja.
	Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.
	Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa tulee noudattaa Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja rakentamistapaohjetta tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta.
	Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.
	Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty sellaista ilmanvuotolukua, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.
	Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta on kirjattava käyttö- ja huolto-ohjeisiin.
	Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi: • Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla. • Paikoitushallin rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat sekä piha-alue on oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.

- Kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen suorittama tarkastus.

Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC -tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohjeeseen on kirjattava, että asuntoja ei saa käyttää majoitukseen pois lukien asunnon satunnainen vuokraaminen asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Käsittelijä
Päätäjä

Mikael Ström
Tiimipäällikkö Hanna Tiira
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

12.1.2026
13.1.2026
viimeistään 19.2.2026
20.2.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 20.2.2029 ja saatettava loppuun 20.2.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomaisen saa lisäksi vaatia oikaisua, jos laissa niin säädetään tai jos muutoksenhakuoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen katsotaan tulleen oikaisuvaatimuksen tekemiseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivulla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa ilmoitettavat tiedot

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.