

Lupatunnus	LP-091-2025-05041
Kiinteistötunnus	91-33-420-2
Kiinteistön osoite	Paletinkierto 11
Pinta-ala	0.4677 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide

Kahden asuinkerrostalon rakentaminen ja maalämpökaivojen poraaminen

Lisäselvitykset

Tontille rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa, joissa yhteensä 78 vuokra-asuntoa ja 2 liikehuoneistoa. Hanke on valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tukemaa asuntorakentamista. Tontin omistaa Helsingin kaupunki.

Tontille porataan 12 maalämpöjärjestelmän energiakaivoa ja 2 varakaivoa. Neljän puistoalueelle ulottuvan kaivon osalta on tehty sijoitussopimus. Rakennettavuusselvitys (tunnus 20251190) ja maalämpöenergian riittävyys selvitys on toimitettu hakemuksen liitteeksi.

Poikkeamispäätös:

Maankäyttöjohtaja on poikkeamispäätöksellä 13.10.2025 (LP-091-2025-00120) hyväksynyt seuraavat tontille haetut poikkeamiset:

1. Määräys: Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.
Poikkeaminen: Rakennusten kantava runko toteutetaan ns. vähähiilisestä betonista.
2. Määräys: Asukkaiden autopaikat tulee rakentaa LPA-tontille. Poikkeaminen: Yksi le-autopaikka sijoitetaan tontin piha-alueelle.
3. Rakennusala: Rakennukset ulottuvat rakennusalojen ulkopuolelle seuraavasti:
 - RAK 2: Kerroslukumerkinnöillä III–V osoitetuilla rakennusaloilla rakennusalan ylitys enintään 0,5 metriä rakennuksen kaakkoisivuilla.
 - RAK 2: Kerroslukumerkinnällä III osoitetulla rakennusosalalla lamellin osalta rakennusalan ylitys enintään 0,3 metriä lounaispäässä ja 0,9 metriä koillispäässä.
 - RAK 2: Kerroslukumerkinnöillä IV ja V osoitettujen rakennusalojen lamellin liitoskohdissa korkeamman osan rakennusalan ylitys enintään 0,4 metriä.
 - Pihaterassien, parvekkeiden, portaiden ja katoksen osalta rakennusalan ylitys enintään 2,5 metriä.

Poikkeaminen rakennusmateriaalia koskevasta määräyksestä on myönnetty ehdolla, että betonirungon materiaalien valmistusvaiheen hiilijalanjäljen osoitetaan laskelmin olevan vähintään 20 % pienempi kuin vastaavassa perinteisessä betonikerrostalossa. Ratkaisun on todettu olevan poikkeamispäätöksen ehtojen mukainen. Poikkeamispäätös on lainvoimainen.

Rakennukset:

Rakennus 1: Viisikerroksinen, yksiportainen kerrostalo. Pääsisäänkäynti on Kuninkaantammenkierron puolella, esteetön käynti pihan puolelta. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on yksikerroksinen liiketilaosa Kuninkaantammenkierron puoleisella m-rakennusosalalla ja yksikerroksinen talousrakennusosa Paletinkierron puoleisella t-rakennusosalalla.

Rakennus 2: Porrastetusti 3...5-kerroksinen, kolmeportainen lamellikerrostalo. Sisäänkäynnit ovat pihan puolella. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on yksikerroksinen talousrakennusosa paletinkierron puoleisella t-rakennusosalalla.

Asumista palvelevat yhteistilat sijaitsevat maantasokerroksissa ja yksikerroksisissa talousrakennusosissa, osa irtaimistovarastoista C-portaan ullakolla. Talosaunoja on kaksi.

Asunnoissa ei ole saunoja. Asukkaiden kerhotila sijaitsee rakennus 1:n 1. kerroksessa, jonne on sisäänkäynnit Paletinkierrolta sekä pihan oleskelupihalta. Tila on jaettavissa kahteen osaan.

Asukkaiden yleiset ja yhteiset tilat sekä liiketilat ovat esteettömät. Asuntojen parvekkeet ja terassit ovat varustettavissa esteettömiksi. Yhteistilojen parvekkeet ja terassit ovat esteettömiä.

Ilmanvaihtokonehuoneet sijoittuvat ullakoille, muut tekniset tilat sijaitsevat maantasokerroksissa. Tontille rakennetaan yksi S1-luokan väestönsuoja. VSS:n normaaliajan käyttö irtaimistovarastona.

Julkisivut ovat puuverhottuja. Julkisivujen pääsävyinä keltaisen, punaisen ja ruskean murrettuja maavärejä. Sisäänkäyntien yhteydessä on vihreän tai sinisen sävyistä julkisivulevyä. Parvekkeet ovat pääosin sisäänvedettyjä parvekkeita kaavan mukaisesti. Pihan puolella on ulokeparvekkeita. Kaikki parvekkeet ovat lasitettuja ja niissä on pinnakaiteet. Parvekkeiden taustaseinät ovat puuverhotut. Rakennus 2:n talousrakennuksen päätyyn rakennetaan palomuuuri tontin rajalla. Rakennuksissa on loiva pulpettikatto, joka viettää puiston suuntaan lamellien pitkien sivujen suuntaisesti. Vesikattomateriaalina on tumma huopakate ja osin viherkatto. Yksikerroksisissa rakennusmassoissa viherkatot.

Maantasokerroksen asunnoilla on avoimet terassit ja pensailla rajatut asuntokohtaiset piha-alueet, muilla asunnoilla parvekkeet. Parvekkeilla on varatieluukut omatoimista pelastautumista varten.

Ulkoalueet, hulevedet ja pysäköinti:

Tontin suojaisa leikki- ja oleskelupiha muodostuu rakennusten väliin. Tontin etelänurkan alueen avokallio ja kaupunkikuvallisesti arvokas puusto säilytetään.

Kattovedet johdetaan syöksytorvien kautta rännikaivoihin, joista edelleen tontin sisäiseen hulevesijärjestelmään. Päälystetyiltä piha-alueilta pintavedet johdetaan pääosin sadevesikaivojen kautta tontin hulevesijärjestelmään, johon liittyy maanalainen viivytysjärjestelmä säiliöputkilla. Osaksi hulevesien viivytysjärjestelmää rakennetaan piha-alueelle avoin hulevesiaihe.

Tontin autopaikat (28 ap) osoitetaan Lammenrannan pysäköintitalosta (tontti 33417/3). Huoltoajoyhteys tontille on Paletinkierrolta. Pihalle rakennetaan yksi le-autopaikka. Pyöräpaikkoja on osoitettu sisätiloihin 127 pp ja pihalle 48 pp.

Talotekniikka:

Lämmitysenergian lähteenä on maalämpö.

Kohteeseen asennetaan aurinkosähköjärjestelmä, jonka paneelit sijoitetaan rakennus 2:n katoille. Järjestelmän invertterit sijoitetaan tekniseen tilaan tai vesikatolle ja hätäpysäytys pääoville.

Rakennuksissa on koneellinen ilmanvaihto ja lämmön talteenottojärjestelmä, jonka hyötysuhde on yli 30 %.

Kuninkaantammen alueryhmä on puoltanut suunnitelmia.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 5035

Rakennusoikeus

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija		, arkkitehti
	Rakennesuunnittelija		, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri
	Pohjarakennesuunnittelija		, diplomi-insinööri
	Akustiikkasuunnittelija		, diplomi-insinööri
	Rakennussuunnittelija		, arkkitehti
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija		, diplomi-insinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija		, maisema-arkkitehti
Kerrosala	5035 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	5035 m ²		
Tilavuus	17900 m ³		
Rakennettava kokonaisala	6330 m ²		
Poikkeamiset	Poikkeamispäätöksellä myönnettyjen poikkeamisten lisäksi haetaan seuraavaa poikkeamista:		
	Määräys: Rakennusala.		
	Rakennus 1 ulottuu lounaispäädyssä rakennusalueen rajan ulkopuolelle 0,17 m.		
	Perustelu: Rakenteiden järjestäminen rakennusalojen rajapinnassa ja rakennusoikeuden käyttäminen kokonaan.		
	Poikkeaminen on kokonaisuus huomioon ottaen vähäinen ja hyväksyttävästi perusteltu.		

Lausunnot	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 30.10.2025, Lausunto Pelastuslaitos, 18.12.2025, Lausunto		
Naapuri kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.		
Liitteet	ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	1 kpl	
	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl	
	Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl	
	Päätös	1 kpl	
	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl	
	Sijoituslupa-asiakirja	1 kpl	
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl	
	Valtakirja	1 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 ovat lainvoimaisen poikkeamispäätöksen mukaiset tai vähäiset ja perustellut.		
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 § ja 63 §		
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja		
Vaaditut katselmukset	Aloittamisilmoitus Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus		

	Energiakaivon sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma
Lupaehto	Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus on voimassa. Sopimus toimitetaan Lupapisteeseen. Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle rakentamislain 110 §:n mukainen aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakentamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan (työmaa-alueen raja, pöly, melu tai muut ympäristölle haitalliset aineet). Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava hankkeeseen ryhtyvän allekirjoittama kosteudenhallintaselvitys ja nimettävä rakennustyönaikaisesta kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori). Lupaehtoisiksi kirjattujen suunnitelmien tulee olla rakennusvalvonnan vastaanottamat ennen työvaiheiden aloittamista. Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista. Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Maalämpökaivot: Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ennen poraustyön aloittamista ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymp.maaperavalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä. Reiät on porattava johtoselvityksen karttaotteeseen merkittyihin paikkoihin. Hankkeeseen ryhtyvän on pyydettävä kaupunkimittauspalveluilta porausreikiä koskeva sijaintikatselmus ennen reikiä peittämistä. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten. Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä niin, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä

johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden taseaselvityksessä on käytetty sellaista ilmanvuotolukua, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan.

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, on pysäköintijärjestelyjen pysyvyys on osoitettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

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

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

arkkitehti Atte Kiianen
Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

19.12.2025
22.12.2025
viimeistään 28.1.2026
29.1.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 29.1.2029 ja saatettava loppuun 29.1.2031 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.