Lupatunnus	LP-091-2025-06430
Kiinteistötunnus	91-33-417-2
Kiinteistön osoite	Paletinkierto 7
Pinta-ala	0.3718 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	[redacted]

Toimenpide	Kahden asuinkerrostalon ja yhden pihavaraston rakentaminen ja energiakaivojen poraaminen
Lisäselvitykset	Helsingin kaupungin omistamalle tontille rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa, joissa yhteensä 69 tuettua vuokra-asuntoa. Lisäksi rakennetaan asuntoja palveleva pihavarastorakennus. Tontille porataan 12 maalämpöjärjestelmän energiakaivoa, joista kaksi on varakaivoja. Puistoalueelle ulottuvien kaivojen osalta on tehty sijoitussopimus. Rakennettavuusselvitys ja maalämpöenergian riittävyysselvitys ovat hakemuksen liitteinä. Tontille on 11.3.2026 myönnetty poikkeamislupa (LP-091-2025-08309) asemakaavasta poikkeamista varten. Poikkeamislupapäätöksellä on hyväksytty seuraavat poikkeamiset asemakaavasta: 1) Poiketaan asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan korttelialueella rakennusten tulee olla rakenteiltaan pääosin puuta siten, että rakennusten kantava runko toteutetaan ns. vähähiilisestä betonista. 2) Poiketaan asemakaavassa rakennusalan osalle osoitetusta suurimmasta kerrosluvusta (IV) siten, että rakennus saa olla viisikerroksinen. 3) Poiketaan tontin rakennusaloista siten, että molemmat asuinkerrostalot saavat ylittää rakennusalan eteläreunalta enintään 0,2 m. 4) Poiketaan talousrakennukselle osoitetusta rakennusalasta siten, että rakennus saa ylittää kaarevan rakennusalan pihan puoleiselta osalta enintään 0,7 m. 5) Poiketaan asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan asukkaiden autopaikat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle siten, että tontille saadaan sijoittaa yksi esteetön autopaikka (le-ap). 6) Poiketaan asemakaavan mukaisista viherkattoa koskevista määräyksistä siten, että talousrakennuksen vesikaton päätyihin ei asenneta viherkatetta eikä vesikattoa käytetä aurinkosähkön tuottamiseen. Suunnitteluratkaisu on poikkeamisluvan ehtojen mukainen. Poikkeamislupa ei ole lainvoimainen. Asuinrakennukset: Talo 1 (AK1) porrashuoneet A ja B, 35 asuntoa; Talo 2 (AK2) porrashuoneet C ja D, 34 asuntoa. Asuinrakennukset ovat viisikerroksisia, kaksiportaisia lamellitaloja. Sisäänkäynnit ovat pihan puolella. Rakennukset ulottuvat viisikerroksisina IV-kerrosluvulla merkitylle rakennusalan osalle poikkeusluvan mukaisesti. Kyseisellä 5. kerroksen osalla on molemmissa taloissa iv-konehuoneet ja asuntojen irtaimistovarastoja. Muut asumista palvelevat yhteistilat ja tekniset tilat sijaitsevat maantasokerroksissa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on maalattu vaakasuuntainen puuverhous. Rakennuksissa on loiva pulpettikatto, joka viettää puiston suuntaan lamellien pitkien sivujen suuntaisesti. Vesikattomateriaalina on viherkatto ja aurinkopaneelien alla tumma huopakate. Parvekkeet ovat pääosin sisäänvedettyjä. Kaikki parvekkeet ovat lasitettuja ja niissä on pinnakaiteet. Parvekkeiden taustaseinät ovat puuverhotut. Maantasokerroksen asunnoilla

on avoimet terassit. Asunnoissa on varatiet parvekkeille, joilta pelastautuminen tikasauton avulla.

Piharakennus:
Varasto (t). Yksikerroksisessa piharakennuksessa on polkupyörien ja ulkoiluvälineiden säilytykseen osoitettua varastotilaa. Rakennus on puuverhoiltu ja viherkattoinen.

Asunnot ja asukkaiden yleiset ja yhteiset tilat ovat esteettömät.

Ulkoalueet, hulevedet ja pysäköinti:
Tontin leikki- ja oleskelupiha muodostuu rakennusten väliin.

Tontilla muodostuvia hulevesiä viivytetään tontilla vähintään kaavamääräyksen mukaisesti.

Tontin autopaikat (27 ap) sijaitsevat Lammenrannan pysäköintitalossa (tontti 33417/3) ja lisäksi yksi le-autopaikka pihalla, yhteensä 28 ap. Huoltoajoyhteys tontille on Paletinkierrolta. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 115 pp ulkoiluvälinevarastoihin ja 39 pp pihalle.

Talotekniikka:
Lämmitysenergian pääasiallinen lähde on maalämpö.

Kumpaankin asuinrakennukseen asennetaan aurinkosähköjärjestelmät, joiden aurinkopaneelit sijoitetaan kummankin asuinrakennuksen vesikaton osalle. Rakennuksissa on koneelliset, lämmön talteenotolla varustetut keskitetyt ilmanvaihtojärjestelmät.

Kuninkaantammen alueryhmä on puoltanut suunnitelmia.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 66 859 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus: Vaativa

Rakennusoikeus: Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 4600

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
1) asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakkokerrokseen ja piharakennuksiin
2) työtiloja sekä julkisia palvelutiloja enintään 10 % sallitusta kerrosalasta rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa
Maalämpösuunnittelija	Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[redacted], arkkitehti
Rakennussuunnittelija	[redacted], arkkitehti
Pohjarakenteiden suunnittelija	[redacted], diplomi-insinööri
Rakennesuunnittelija	[redacted], rakennusinsinööri
LVI-suunnittelija	[redacted], LVI-insinööri
Akustiikkasuunnittelija	[redacted], rakennusinsinööri
Maisemarakentamisen suunnittelija	[redacted], maisema-arkkitehti
Maalämpösuunnittelija	[redacted], diplomi-insinööri

Kerrosala	5802 m^2
Rakennusoikeudellinen kerrosala	4598 m^2
Tilavuus	18590 m^3
Rakennettava kokonaisala	5802 m^2

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 25.3.2026, Lausunto
Alueiden käyttö ja valvonta (yleisille alueille ulottuvat rakenteet, ja hulevedet), 30.3.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Hakemuksesta tai poikkeamisista ei ole esitetty huomautuksia.

Liitteet

ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
Naapurin suostumus	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 poikkeamisia.

Poikkeamiset asemakaavasta tai rakentamisen määräyksistä ovat myönnetyn poikkeamisluvan mukaiset.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 63 § ja 186 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemärityönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

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 poikkeamispäätös on saanut lainvoiman. Poikkeamispäätöksen lainvoimaisuustodistus on toimitettava lupapisteeseen ennen aloituskokouksen varaamista.

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 nimettävä hankkeen rakennustyönaikaisesta kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori).

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.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörille sekä ympäristövalvonnalle kymp.maaperavalvonta@hel.fi, vähintään kolmea arkipäivää ennen suunniteltua poraustyön aloittamista. Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittauspalveluilta, kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Rakennustyön eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Toimivuudesta tehdään kirjaus käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on pysäköintijärjestelyjen pysyvyys osoitettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

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

Käsittelijä	Atte Kiianen
Päättäjä	Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	4.11.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	5.11.2026
Muutosta haettava	viimeistään 14.12.2026
Päätös lainvoimainen	15.12.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 15.12.2029 ja saatettava loppuun 15.12.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomainen 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa ilmoitettavat tiedot

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava päätöksen tehneelle viranomaiselle, 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.

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.

Fyysisesti tai postitse toimitetun oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluihin määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti toimitetun oikaisuvaatimuksen on saavuttava rakennusvalvontapalveluiden sähköpostiin määräajan viimeisenä päivänä.