

Lupatunnus	LP-091-2023-00895
Kiinteistötunnus	91-31-201-7
Kiinteistön osoite	Kaskisaarentie 1
Pinta-ala	0.1412 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Omakotitalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen korttelialue AOR
	Asemakaava 6550 / 1972
Hankkeeseen ryhtyvä	██████████

Toimenpide	Omakotitalon laajentaminen, uuden autotallin rakentaminen ja nykyisen autotallin purkaminen
Lisäselvitykset	<p>Rakennetaan maanalainen kellari (varastotilaa) uuden pihan alapuolelle, jolloin pihasta muodostuu osin kansipiha. Laajennuksen kohdalla kallio on lähellä maanpintaa, joten kellaritilojen rakentaminen edellyttää kallion louhintaa. Pihan korkeusasema ei muutu. Avataan uusi kulkuyhteys nykyisen omakotitalon kellarista seinän läpi uuteen kellariin. Pihakannen alle olevalle kellarin osalle syntyy maanalaista kellaritilaa poikkeamispäätöksen mukaisesti.</p> <p>Rakennetaan kellarin päälle uusi betoniharkkorakenteinen autotalli ja porrashuone. Autotallin maanpäällinen laajuus ja päämitat ovat purettavan autotallin mukaiset. Uusi autotalli sijaitsee kokonaan rakennusalalla. Kaikki tontilla sijaitsevat uudet ja olemassa olevat kellarit ja muut sisätilat ovat yhteydessä toisiinsa, joten myös autotalli ja porrashuone ovat osa asuinrakennuksen laajennusta. Autotallin porrashuoneen alapuoliseen kellariin sijoitetaan uudisrakennusta palveleva tekninen tila. Uusien kellareiden ympärysrakenteet toteutetaan vedenpaineen kestäville teräsbetonirakenteilla +3,520 tulvavesikorkoon ("Turvallinen rakentamiskorkeus v. 2100") asti.</p> <p>Nykyisen omakotitalon osalla tehdään laajennuksen edellyttämiä taloteknisten järjestelmien muutoksia. Jäteastioille toteutetaan EI60-luokan palo-osastoitu jäteastiasuoja.</p> <p>Hakija hallitsee rakennuspaikkaa.</p> <p>Rakennusvalvonta Helsingin kaupunkiympäristön toimialalta on pyytänyt kaupunginmuseon kannanottoa Kaskisaassa osoitteessa Kaskisaarentie 1 sijaitsevan autotalli/talourakennuksen purkamislupaan, jota haetaan tontille suunnitellun maanalaisen kellarivaraston ja autotalli/talourakennuksen uudishankkeen yhteydessä. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.</p> <p>Hakemuksen mukaan haetaan lupaa autotallirakennuksen purkamiseen Kaskisaassa osoitteessa Kaskisaarentie 1. Kaskisaaren länsirannalla, Lehtisaaresta johtavan sillan eteläpuolelle sijoittuvalla tontilla sijaitsevan asuintalon ja autotallin käsittävän kokonaisuuden suunnitteli arkkitehti Esa Koivuniemi vuonna 1964 ja rakennukset valmistuivat seuraavana vuonna. Sekä asuintaloa että autotallia on laajennettu arkkitehti Janne Kupiaisen vuonna 2014 laatimin suunnitelmin.</p> <p>Kaskisaarentie 1 kuuluu alueeseen, jolla on voimassa 14.4.1972 vahvistunut asemakaava. Tontti on osa omakotitalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen korttelialuetta AOR, jolla rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku e=0,25. Asemakaavassa ei ole suojelumerkintöjä. Maankäyttöjohtaja on 18.3.2024 hyväksynyt poikkeamishakemuksen, joka mahdollistaa asemakaavasta poiketen maanalaisen kellarilaajennuksen ja uuden talourakennuksen vanhan paikalle. Hakija on perustellut varastokellarin rakentamista asunnon lisävarastojen tarpeellisuudella ja sillä, että kellari voidaan rakentaa siten, että nykyisen pihan korkeusasema säilyy pääosin ennallaan ja</p>

kellari pysyy asemakaavakarttaan merkityllä rakennusalalla. Talousrakennuksen uudelleen rakentamista on perusteltu sillä, että talousrakennuksen rakenteet on havaittu teknisesti ongelmallisiksi ja sillä, että talousrakennuksen maapäälliset ulkomitat eivät suurene muutoksessa.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta kaupungin museo ei näe estettä olevan autotallirakennuksen purkamiselle ja uuden rakentamiselle edellä mainitun poikkeamispäätöksen ehtojen mukaisesti.

Kaavoitus lausuu hankkeesta seuraavasti:

Tontilla sijaitseva talousrakennus voidaan purkaa maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksen mukaisesti. Tilalle rakennettavan talousrakennuksen ulkomitat eivät saa kuitenkaan olla purettavaa rakennusta suuremmat.

Paloturvallisuus: Paloluokka P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset:

- Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisesti
- Savuhormit ja tulisijojen suojaetäisyydet 745/2017 mukaisesti

Hakemus sisältää salassa pidettäviä asiakirjoja.

Rakennusoikeus 417 k-m2 varsinaista kerrosalaa

Lisäksi poikkeamispäätöksen mukaan maanalaista kellaritilaa 64m<sup>2</sup>.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Tavanomainen
GEO-suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennesuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
GEO-suunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri

Kerrosala

73 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeudellinen kerrosala

73 m<sup>2</sup>

Tilavuus

630 m<sup>3</sup>

Laajennettava kokonaisala

224 m<sup>2</sup>

Uusi kokonaisala

654 m<sup>2</sup>

Poikkeamiset

Kts. poikkeamispäätös HEL 2023-012788 T 10 04 01.

**Lausunto**

Kaupunkimittaupalvelut (Sijaintilausunto), 17.9.2025, Lausunto

**Naapurien kuuleminen**

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta.

Naapurikiinteistöjen 91-31-202-11, 91-31-201-8, 91-31-201-9, 91-31-201-10 ja 91-31-201-11 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta seuraavat huomautukset:

Naapurikiinteistöltä 91-31-202-11 huomauttaa:

Kannanotto rakennushankkeesta kiinteistöllä Kaskisaarentie 1  
Kiinteistö Kaskisaarentie 1 sijaitsee kallioperäisellä tontilla, jonka liittymä Kaskisaarentiehen on ahtaassa paikassa. Osa naapurikiinteistöistä on perustettu samalle kalliolle, minkä vuoksi alueella tehtävillä louhinta- ja rakennustöillä voi olla vaikutuksia myös ympäröiviin rakennuksiin.

Kohteen vieressä kulkevalla Kaskisaarentiellä on runsaasti kevyttä liikennettä. Kadun vastakkaisella puolella sijaitsee kulttuurihistoriallisin perustein suojeltu Erik Lindroosin suunnittelema Villa Idman, joka toimii Meksikon suurlähettilään residenssinä. Kiinteistöä ja sen pihapiiriä käytetään myös valtiolliseen edustamiseen. Villa Idmanissa on suojeltuja ja rakenteellisesti herkkiä sisätiloja, kuten kattomaalauksia sekä koristerappauksia, jotka ovat alttiita louhinnasta aiheutuvalla tärinällä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 135 §) mukaan rakennusluvan edellytyksenä on mm., että rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaaranna rakennettua ympäristöä. Lisäksi Helsingin rakennusjärjestyksen mukaisesti työmaajärjestelyjen tulee olla sellaisia, että niistä aiheutuvat haitat ympäristölle, liikenteelle ja naapurikiinteistöille jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Edellä esitetyt tekijät huomioon ottaen katsomme, että Kaskisaarentie 1:n laajennushankkeen toteutuksessa tulee erityisesti varmistaa seuraavien seikkojen toteutuminen ja tarvittaessa sisällyttää ne lupapäätöksen ehtoihin.

#### 1. Louhintamenetelmät

Louhinnat tulee toteuttaa mahdollisimman hallituilla ja vähätärinäisillä menetelmillä siten, että vaikutukset naapurikiinteistöihin minimoidaan. Louhinnan suunnittelussa tulee huomioida alueen kallio-olosuhteet sekä se, että osa lähikiinteistöistä on perustettu samalle kallioalueelle ja että rakennuksissa on tärinälle alttiita rakenteita. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, ettei louhinnasta aiheutuva tärinä vaaranna suojellun Villa Idmanin rakenteita eikä sen tärinäherkkiä sisätilojen kokonaisuuksia.

#### 2. Vauriokatselmuksien ja tärinän seuranta

Ennen louhintatöiden aloittamista tulee suorittaa dokumentoidut alkukatselmuksien naapurikiinteistöissä. Katselmuksissa tulee erityisesti huomioida suojellut ja tärinäherkät rakenteet. Louhintatöiden aikana tulee toteuttaa riittävä tärinän mittaus ja seuranta. Työn valmistuttua tulee suorittaa loppukatselmuksien. Mahdolliset vauriot tulee korjata viivytyksettä ja täysimääräisesti siten, että rakennusten suojelumääräykset sekä alkuperäiset materiaalit ja rakenteet huomioidaan.

#### 3. Työmaaliikenne ja kulkureitti työmaalle

Kaskisaarentie 1:n liittymä Kaskisaarentielle on kadun kapeimmassa kohdassa. Mikäli työmaaliikenne ohjataan tämän liittymän kautta, aiheuttaa se merkittävää haittaa liikenteelle Kaskisaarentiellä sekä kululle vastapäiselle Villa Idmanin kiinteistölle. Villa Idman toimii suurlähettilään residenssinä ja siellä järjestetään säännöllisesti valtiollisia edustustilaisuuksia, minkä vuoksi kiinteistölle tulee säilyä esteetön ja turvallinen kulkuyhteys. Lisäksi kyseinen kohta on liikenneturvallisuuden kannalta herkkä, koska Kaskisaarentiellä on runsaasti kevyttä liikennettä. Tämän vuoksi katsomme, että työmaaliikenteen kulkureitti tulee ensisijaisesti järjestää tontin kaakkoisnurkan kautta. Työmaasuunnitelmassa tulee osoittaa, että työmaaliikenne toteutetaan siten, ettei se aiheuta merkittävää haittaa eikä turvallisuusriskiä Kaskisaarentien liikenteelle.

#### 4. Työmaa-alueen rajausta ja varastointia

Louhinnassa ja rakentamisessa käytettävät laitteet, nosturit, telineet sekä muut työmaarakenteet tulee sijoittaa siten, että ne pysyvät tontin rajojen sisäpuolella. Louhinnassa syntyvät maa-ainekset sekä purkujätteet tulee kuljettaa pois työmaalta sitä mukaa, kun niitä syntyy. Rakennusmateriaalien varastointi työmaalla tulee pitää mahdollisimman vähäisenä.

#### 5. Työmaapysäköinti

Työmaahenkilöstön ja työmaalla vierailevien tahojen pysäköinti tulee järjestää Kaskisaaren sillan Lehtisaaren puoleisessa päässä sijaitsevalla pysäköintialueella.

Hakijan vastine:

Rakentamiseen liittyy tilapäisiä työnaikaisia vaikutuksia, kuten pölyä, melua, liikennettä ja mahdollisia värinähaittoja. Nämä vaikutukset ovat luonteeltaan väliaikaisia ja kuuluvat tavanomaiseen rakentamistoimintaan asemakaava-alueella. Rakennushanke toteutetaan voimassa olevan lainsäädännön, viranomaismääräysten sekä Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Työmaa veloitetaan noudattamaan hyvää rakennustapaa sekä kaikkia työnaikaisia ympäristönsuojelu- ja työturvallisuusmääräyksiä.

Alla vastauksia huomautuksessa esitettyihin kohtiin:

#### 1. Louhintamenetelmät

Ote rakentamislupahakemuksen liitteenä olevasta perustamistapalausunnosta (Insinööri-toimisto Pohjatekniikka Oy 2.7.2025):

"Kohta 6

...Kaivannot tehdään 1.4 m syvyyteen saakka luiskattuina 2:1 ja syvyyteen 2.4 m kaltevuuteen 1:1. Tätä syvemmät maakaivannot suunnitellaan erikseen. Kohteella tulee louhintaa ja siitä tulee laatia Louhintatöiden ympäristöselvitys louhinnan värinävaikutusten selvittämiseksi."

Ote poikkeamispäätöksestä HEL 2023-012788 T 10 04 01

"Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureita kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä. Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Kaupunki on rakennuspaikkaan rajautuvien puistoalueiden omistajana ilmoittanut, että kaupungilla ei ole huomautettavaa hankkeesta, mikäli rakennusala ei ylitetä kaupungin puoleisia maa-alueita kohti. Rakennuspaikkaa vastapäätä olevalla naapurilla ei ole huomautettavaa hakemuksessa esitetyistä poikkeamisista, mutta muistutuksessa kiinnitetään huomiota työmaan aikaisiin haittoihin. Muistutuksessa tuodaan esille, että louhintatyöt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että naapurin kiinteistöille ei aiheuteta haittaa. Työmaan aikaiset järjestelyt eivät saa vaikeuttaa naapurin kulkuyhteyksiä eikä aiheuttaa haittaa tai turvallisuusriskiä naapuritontin toiminnalle."

Kohteeseen laaditaan ennen louhintatöiden aloittamista em. lausunnon mukaisesti Louhintatöiden ympäristöselvitys, jota työssä noudatetaan. Selvitykseen sisältyy mm. ympäristöselvitysalueen rakennusten kartoittaminen, niiden perustamistavat ja kunto, työmaan värinävaikutusten arviointi, riskianalyysi sekä toimintaohjeet ja tiedottaminen.

#### 2. Vauriokatselmuksset ja värinän seuranta

Kts. kohta 1, Kohteeseen laaditaan em. lausunnon mukaisesti Louhintatöiden ympäristöselvitys.

Mikäli hankkeessa suoritetaan värinää aiheuttavia työvaiheita, ne toteutetaan voimassa olevien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Tarvittaessa suoritetaan ennakkokatselmuksset sekä värinämittaukset, jotta mahdolliset vaikutukset voidaan hallita ja dokumentoida asianmukaisesti.

Ennen louhintoja ja louhintojen jälkeen tehdään katselmuksset lähikiinteistöissä (RIL 253-2010 mukaan kiinteistöissä, joiden etäisyys <50...100 m). Katselmuksset suoritettava värinäasiantuntija määrittää tarkemmin katselmoitavat kiinteistöt. Katselmuksissa huomioidaan kiinteistöissä mahdollisesti olevat värinälle herkät laitteet.

Mahdollisissa vahinkotilanteissa vastuu ja näyttövelvollisuus määräytyvät yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Korvausvastuu edellyttää syy-yhteyden osoittamista toimenpiteen ja väitetyn vahingon välillä. Mahdolliset vauriot

arvioidaan tapauskohtaisesti asiantuntijaselvitysten perusteella. Ennakkokatselmuksella ja tarvittaessa mittauksilla voidaan ennaltaehkäistä tulkintaerimielisyyksiä ja selkeyttää mahdollista vastuunjakoa.

### 3. Työmaaliikenne ja kulkureitti työmaalle

Rakennusliikenne on tilapäistä ja rajoittuu rakennusvaiheen keston. Kuljetukset suunnitellaan siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle ja alueen liikenteelle. Työmaaliikenne noudattaa voimassa olevia liikennesäännöksiä ja turvallisuusohjeita.

Katualueen käyttämisestä työmaalogistiikan tarpeeseen sovitaan erikseen kaupungin katualueista vastaavan tahon kanssa ennen rakennustöiden aloittamista.

### 4. Työmaa-alueen rajausta ja varastointi

Työmaa-alue aidataan ja tontilla olevat rakennettavat osat on tarkoitus huputtaa rakennustöiden ajaksi.

Työmaa-aikainen varastointi tapahtuu työmaa-alueella.

### 5. Työmaapysäköinti

Työmaahenkilöstön ja työmaalla vierailevien tahojen pysäköinti voidaan järjestää esim. Kaskisaaren sillan Lehtisaaren puoleisessa päässä sijaitsevalla pysäköintialueella tai työmaa-alueella työmaan tarpeiden mukaisesti.

Naapurit kiinteistöiltä 91-31-201-8, 91-31-201-9, 91-31-201-10 ja 91-31-201-11 huomauttavat:

As oy Kaskisilli käsittää neljä taloa kiinteistön Kaskisaarentie 1 välittömässä läheisyydessä. Taloyhtiön osakkaiden puolesta esitän seuraavan huomautuksen koskien yllä mainittua rakentamislupahakemusta. Hakemuksen mukaan rakennukseen on suunniteltu kellaritiloja ja autopaikka, joiden toteuttaminen edellyttää kallion louhintaa. Katson, että suunniteltu louhinta saattaa aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia ympäristöön, asumisviihtyvyyteen ja naapurikiinteistöihin, ja pyydän rakennusvalvontaviranomaista arvioimaan asian huolellisesti ennen luvan myöntämistä. Helsingin rakennusjärjestyksen perusteella työmaajärjestelyjen tulee olla sellaisia, että niistä aiheutuvat haitat ympäristölle, liikenteelle ja naapurikiinteistöille jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Erityisesti tuon esiin seuraavat huolenaiheet:

#### 1. Tärinä- ja vaurioriski

Louhintatyöt voivat aiheuttaa tärinää, joka saattaa vahingoittaa naapurikiinteistöjen rakenteita, perustuksia tai piharakenteita. Kaikki taloyhtiömme neljä erillistaloa sijaitsevat kallion päällä. En ole havainnut hakemuksessa riittävää selvitystä tärinämittauksista, riskikartoituksesta tai rakenteiden ennakkokatselmuksesta koskien naapuritalojen kantavia rakenteita, julkisivuja, välipohjia ja tulisijoja.

#### 2. Meluhaitta ja pöly

Louhinta- ja kuljetustyöt aiheuttavat merkittävää melua ja pölyhaittaa. Purettavassa autotallissa on suurella todennäköisyydellä rakenteissa asbestia. Hakemuksessa ei ole riittävästi kuvattu työnaikaisia suojaustoimenpiteitä eikä aikataulua, jolla haittoja rajoitettaisiin. Työmaan melu, pöly ja logistiikka ei saisi aiheuttaa kohtuutonta haittaa välittömässä läheisyydessä oleville taloille.

#### 3. Rakennusaikainen logistiikka

Hakemuksessa ei ole kuvattu riittävästi rakennusaikaista logistiikkaa, joilla haittaa ympäröiville kiinteistöille ja ohikulkevalle jalankulkija-, pyörä ja autoliikenteelle minimoitaisiin. Työmaa sijaitsee Kaskisaarentien kapeimmalla kohdalla, missä kuorma-auton ohittaminen on mahdotonta. Autolla kulku saaren kiinteistöille ja sieltä pois on

ainoastaan Lehtisaaren johtavan sillan kautta, ja tämän sujuvuus on turvattava. Lisäksi Kaskisaaren läpi kulkee huomattava määrä kevyttä liikennettä ja työmaa aiheuttaa pistemäisen merkittävän liikenteen turvallisuusriskin. Tontilla ei tule varastoida materiaalia.

#### 4. Rakenteellinen ja maisemallinen vaikutus

Laaja kallion louhinta voi muuttaa tontin korkeusasemia ja vaikuttaa alueen maisemaan ja ympäristöön pysyvästi. Kaskisaassa kasvaa satoja vuosia vanhoja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ikimäntyjä. Suunnitelmassa tulisi kuvata myös vaihtoehto mäntyjen kaatamiselle. Pyydän varmistamaan, että toimenpiteet ovat kaavan mukaisia ja ympäristöön sopivia.

Pyydän, että ennen luvan myöntämistä:

edellytetään yksityiskohtainen louhinta- ja tärinähallintasuunnitelma, suoritetaan naapurikiinteistöjen ennakkokatselmus ja työn valmistuttua loppukatselmus, varmistetaan riittävät vakuudet mahdollisten vahinkojen varalta, edellytetään kartoitus ja toimintasuunnitelma asbestipölyn leviämisen estämiseksi, työn suunnittelussa varmistetaan että suurimmat asumismukavuuteen vaikuttavat tekijät (mm. piikkaus, louhinta, räjäytys) tehdään aikaan, joka häiritsee ympäristöä mahdollisimman vähän. Valmistellaan yksityiskohtainen suunnitelma turvallisista ja sujuvista liikennejärjestelyistä. Toivon, että huomautukseni otetaan asianmukaisesti huomioon lupaharkinnassa.

Hakijan vastine:

Rakentamiseen liittyy tilapäisiä työnaikaisia vaikutuksia, kuten pölyä, melua, liikennettä ja mahdollisia tärinähaittoja. Nämä vaikutukset ovat luonteeltaan väliaikaisia ja kuuluvat tavanomaiseen rakentamistoimintaan asemakaava-alueella. Rakennushanke toteutetaan voimassa olevan lainsäädännön, viranomaismääräysten sekä Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Työmaa veloitetaan noudattamaan hyvää rakennustapaa sekä kaikkia työnaikaisia ympäristönsuojelu- ja työturvallisuusmääräyksiä.

Alla vastauksia huomautuksessa esitettyihin kohtiin:

Tärinä- ja vaurioriski

Ote rakentamislupahakemuksen liitteenä olevasta perustamistapalausunnosta (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy 2.7.2025):

"Kohta 6

....Kohteella tulee louhintaa ja siitä tulee laatia Louhintatöiden ympäristöselvitys louhinnan tärinävaikutuksien selvittämiseksi."

Ote poikkeamispäätöksestä HEL 2023-012788 T 10 04 01

"Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureita kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä. Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Kaupunki on rakennuspaikkaan rajautuvien puistoalueiden omistajana ilmoittanut, että kaupungilla ei ole huomautettavaa hankkeesta, mikäli rakennusala ei ylitetä kaupungin puoleisia maa-alueita kohti. Rakennuspaikkaa vastapäätä olevalla naapurilla ei ole huomautettavaa hakemuksessa esitetyistä poikkeamisista, mutta muistutuksessa kiinnitetään huomiota työmaan aikaisiin haittoihin. Muistutuksessa tuodaan esille, että louhintatyöt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että naapurin kiinteistöille ei aiheuteta haittaa. Työmaan aikaiset järjestelyt eivät saa vaikeuttaa naapurin kulkuyhteyksiä eikä aiheuttaa haittaa tai turvallisuusriskiä naapuritontin toiminnalle."

Kohteeseen laaditaan ennen louhintatöiden aloittamista em. lausunnon mukaisesti

Louhintatöiden ympäristöselvitys, jota työssä noudatetaan. Selvitykseen sisältyy mm. ympäristöselvitysalueen rakennusten kartoittaminen, niiden perustamistavat ja kunto, työmaan värinävaikutusten arviointi, riskianalyysi sekä toimintaohjeet ja tiedottaminen.

Mikäli hankkeessa suoritetaan melua ja värinää aiheuttavia työvaiheita, ne toteutetaan voimassa olevien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Tarvittaessa suoritetaan ennakkokatselmukset sekä värinämittaukset, jotta mahdolliset vaikutukset voidaan hallita ja dokumentoida asianmukaisesti.

Ennen louhintoja ja louhintojen jälkeen tehdään katselmukset lähikiinteistöissä (RIL 253-2010 mukaan kiinteistöissä, joiden etäisyys <50...100 m). Katselmukset suorittava värinäasiantuntija määrittää tarkemmin katselmoitavat kiinteistöt. Katselmuksissa huomioidaan kiinteistöissä mahdollisesti olevat värinälle herkit laitteet.

Mahdollisissa vahinkotilanteissa vastuu ja näyttövelvollisuus määräytyvät yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Korvausvastuu edellyttää syy-yhteyden osoittamista toimenpiteen ja väitetyn vahingon välillä. Mahdolliset vauriot arvioidaan tapauskohtaisesti asiantuntijaselvitysten perusteella. Ennakkokatselmuksella ja tarvittaessa mittauksilla voidaan ennaltaehkäistä tulkintaerimielisyyksiä ja selkeyttää mahdollista vastuunjakoa.

Meluhaitta ja pöly

Meluhaitta, kts. ed. kohta.

Tontilla olevat rakennettavat osat on tarkoitus huputtaa rakennustöiden ajaksi mm. rakentamisessa syntyvien mahdollisten pölyhaittojen minimoimiseksi.

Rakennusaikainen logistiikka

Rakennusliikenne on tilapäistä ja rajoittuu rakennusvaiheen keston. Kuljetukset suunnitellaan siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle ja alueen liikenteelle. Työmaaliikenne noudattaa voimassa olevia liikennesäännöksiä ja turvallisuusohjeita.

Katualueen käyttämisestä työmaalogistiikan tarpeeseen sovitaan erikseen kaupungin katualueista vastaavan tahon kanssa ennen rakennustöiden aloittamista.

Työmaahenkilöstön ja työmaalla vierailevien tahojen pysäköinti voidaan järjestää esim. Kaskisaaren sillan Lehtisaaren puoleisessa päässä sijaitsevalla pysäköintialueella tai työmaa-alueella työmaan tarpeiden mukaisesti.

Rakenteellinen ja maisemallinen vaikutus

Louhinnat toteutetaan pääasiassa autotallirakennuksen ja pihatason alapuolella, joten olennaisia muutoksia tontin korkeusasemiin ei olla toteuttamassa. Mm. pihan korkeusasema säilyy ennallaan. Lisäksi tontin uutta autopaikkaa varten tehdään pienimuotoinen ja paikallinen kallion leikkaus, joka maastoutetaan piharakenteisiin.

Rakentamislupahakemuksessa on esitetty ja varauduttu tontin eteläosassa olevien kahden männyn kaatamiseen, mutta ne kaadetaan vain, jos rakentaminen uhkaa vaurioittaa niiden juuria vakavasti. Kaadettavien mäntyjen tilalle istutetaan uudet männyt.

#### Liitteet

ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	1 kpl
Energiaselvitys	2 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Lausunto	4 kpl
Naapurin huomautus	2 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Perustamistapalausunto	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl

#### Päätös

Myönnetty

	<p>Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.</p>
Päätöksen perustelut	<p>Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennushankkeelle on myönnetty maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös.</p>
Sovelletut oikeusohjeet	<p>Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 § ja 63 §</p>
Vaaditut työnjohtajat	<p>Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja</p>
Vaaditut katselmukset	<p>Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus</p>
Vaaditut erityissuunnitelmat	<p>Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Muu suunnitelma</p>
Lupaehto	<p>Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa.</p> <p>Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Purkutyösuunnitelma</li><li>• Asbesti- ja haitta-ainekartoitus</li><li>• Louhintatöiden ympäristöselvitys louhinnan tärinävaikutuksien selvittämiseksi</li><li>• Pinnantasaus- ja kuivatussuunnitelma</li><li>• Kosteudenhallintasuunnitelma ja -selvitys</li></ul> <p>Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.</p> <p>Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä, miten purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.</p> <p>Työmaajärjestelyissä on otettava huomioon, että tontin ajoaukon läheisyydessä, Helsingin kaupungin omistamalla alueella, puita ei vahingoiteta eikä niiden elinolosuhteita heikennetä.</p> <p>Puut tulee olla suojattuina siten, että purkamistyön aikana puita ei vahingoiteta. Tämä purkamislupa ei sisällä puiden kaatamista. Vain asemapiirroksessa kaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista. Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyön ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaan ympäristössä. Tontin lisäistutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.</p> <p>Hankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että purkaminen tapahtuu turvallisesti ja, että kohteelle nimetään erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö.</p>

Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys on päivitettävä purku- ja rakennushankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määristä, toimituspaikoista ja käsittelystä.

Purettu rakennus tulee ilmoittaa osoitteeseen purku.kmo@hel.fi purkamisen jälkeen. Sähköpostissa tulee mainita osoite, kiinteistötunnus sekä rakennuksen VTJ-PRT- tai rakennustunnus.

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

Purkukartoituksessa on selvitettävä uudelleenkäyttökelpoisia rakennusosia ja laitteita. Loppukatselmuksessa tulee esittää selvitys siitä, kuinka paljon rakennusosia on saatu käyttökelpoisina irroitettua ja minne ne on sijoitettu.

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.

Kallion louhintatyöt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että naapurin kiinteistöille ei aiheuteta haittaa.

Louhinnat aiheuttavat värinävaikutuksia ympäristöön. Ennen louhintoja ja louhintojen jälkeen on tehtävä katselmuksia lähikiinteistöissä (RIL 253-2010 mukaan kiinteistöissä, joiden etäisyys < 50...100 m). Katselmuksia suorittava värinäasiantuntija määrittää tarkemmin katselmoitavat kiinteistöt. Katselmuksissa on huomioitava kiinteistöissä mahdollisesti olevat värinälle herkäät laitteet.

Työmaan aikaiset järjestelyt eivät saa vaikeuttaa naapurin kulkuyhteyksiä eikä aiheuttaa haittaa tai turvallisuusriskiä naapuritontin toiminnalle.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa rakennustyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille tai katualueelle.

Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katu- puisto- tai vesialueen puolelle, tulee siitä sopia ennakoon Alueiden käyttö ja valvonta- yksikön kanssa.

Työmaaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen laajennusosan käyttöönottoa.

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

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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 asuntoa ei saa käyttää majoitukseen pois lukien asunnon satunnainen vuokraaminen asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Hankkeen valmistuttua purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys on päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys (1089/2024) mukaisesti

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Käsittelijä

Eeva Nummisto

Päätöksen tekijä

Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Eeva Nummisto  
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

1.4.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

2.4.2026

Muutosta haettava

viimeistään 11.5.2026

Päätös lainvoimainen

12.5.2026

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 12.5.2029 ja saatettava loppuun 12.5.2031 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  
Vaihe: 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.