

## § 10

**Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-489 Vuoriharjuntie 20**

Päätöspäivämäärä 15.9.2021  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.9.2021

**Rakennuspaikka** 49-42-54-2 Vuoriharjuntie 20  
 SAUNALAHTI 02330 ESPOO  
 Pinta-ala 4321.0  
 Kaava Asemakaava  
 Kaavanmukainen käyttötarkoitus AO Erillispientalojen korttelialue  
 Kaavanmukainen rakennusoikeus 864.1 k-m<sup>2</sup>  
 Valmiiden rakennusten kerrosala 76.0 k-m<sup>2</sup>

**Hakija**

**Toimenpide** 7 erillispientaloa, 7 maalämpökaivoa ja rakennusten purkaminen

Pääsuunnittelija: Heikkinen Sakari arkkitehti  
 Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103930052A	264.0	165.0	830.0	2
2	103930053B	264.0	165.0	830.0	2
3	103930054C	264.0	165.0	830.0	2
4	103930055D	246.0	159.0	830.0	2
5	103930056E	230.0	136.0	740.0	2
6	103930057F	230.0	136.0	740.0	2
7	103930058H	230.0	136.0	740.0	2

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
8	1003097734	66.0	66.0	205.0	1
9	1003097745	10.0	10.0	30.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot**

Paloluokka P0 / P1

Kaupunkimittausyksikkö 31.03.2021

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen, 29.04.2021  
8kpl .  
. Kaupunginmuseo 16.04.2021 Mahdollistava  
Kaupunkimittausyksikkö 08.09.2021 Mahdollistava

#### Hakemuksen liitteet

Hankekuvaus  
Katukorkeusilmoitus  
Maalämpökaivot & Verkkokartta  
Johtoselvitys energiakaivoille  
Johtokartta  
Kaavoittajan lausunto  
Pintavesisuunnitelma  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä, 2kpl  
Perustamistapalausunto  
Vesijohto- ja viemärilausunto, 3kpl  
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)  
Naapurin huomautus - Tammilaaksontie 4 c 1  
Naapurin huomautus - Vuoriharjuntie 31  
Naapurin huomautus - Vuoriharjuntie 22  
Naapurin huomautus - Tammilaaksontie 4 c 2  
Pintavesisuunnitelma  
Valtakirja  
Hakijan vastine huomautuksiin  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (65)  
Talo 1  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (65)  
Talo 2  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (65)  
Talo 3  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (64)  
Talo 4  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (67)  
Talo 5  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (67)  
Talo 6  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (67)  
Talo 7

#### Lisäselvitykset ja poikkeukset

HANKE  
Lupa-arkkitehti on myöntänyt päätöksellään 8.7.2021 § 72 uudisrakennusluvan 2021-489 seitsemän yksiasuntoisen, kellarillisen ja kaksikerroksisen erillispientalon, joihin on kytketty autokatokset, rakentamiselle sekä seitsemän maalämpökaivon poraamiselle ja rakennusten purkamiselle. Lisäksi on annettu aloitusoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta maatöiden tekemiseen ja puiden kaatamiseen asetettua vakuuta vastaan.

Rakentaminen sijoittuu asemakaava-alueelle, jonka mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa pientaloasuntoa kohti. Autopaikat on pääasiassa sijoitettava asuinrakennuksen yhteydessä olevaan autotaliin tai autosuojaan. Lisäksi voi rakentaa enintään 10 auton pysäköintialueita. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi alueella saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja enintään 15 % kaavaan

merkitystä rakennusoikeudesta. Julkisivumateriaalit ja värit on suunniteltava kortteleittain yhtenäisesti. Yhtäjaksoisen julkisivun pituus saa olla enintään 15 metriä. Peruskallion louhimista ja peittämistä tulee välttää. Tontin pintaa saa korottaa korkeintaan 50 cm ja luiskan kallistus saa olla korkeintaan 1:20. Reunavyöhyke on istutettava maastoon soveltuvien puun ja pensain. Asuinrakennukset on perustettava siten, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen. Rakennukset saa sijoittaa tontin rajaan kiinni naapuritontin omistajan luvalla.

Rakennusten kerrosala on 1062 k-m<sup>2</sup> (josta 131 k-m<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta). Rakennuksen kerrosala ylittää varsinaisen rakennusoikeuden 67 k-m<sup>2</sup> (ja kaavan sallima lisärakennusoikeus ylittyy 1 km<sup>2</sup>).

Rakennuksen ulkoseinien 250 mm paksunnan rakenteen vähentämisen jälkeen ei rakennusoikeuksia ylitetä. Ylitys on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 115 §:n 3 momentin mukainen.

Rakennusten kokonaisala on 1728 m<sup>2</sup>.

Rakennusten julkisivut ovat rapattuja. Kattomuoto on tasakatto ja katemateriaali on huopa. Autopaikat on osoitettu autokatoksista. Jätteiden keräys on osoitettu tonttiliittymän vierestä. Maalämpökaivot porataan vähintään 3 metriä rakennuksesta ja vähintään 7.5 metriä naapuritontin rajasta. Hulevedet viivytetään ja imeytetään tontilla ennen hulevesiviemäriin johtamista.

#### POIKKEUKSET

Talot 1-4 ylittävät parveke- ja terassirakenteiltaan 1,2 m asemakaavanrakennusalueen rajan. Perusteluna jäljelle jäävän rakennusalueen ahtaus, koska leveänä esitetty rakentamaton alue on suuri suhteessa sallittuun rakennusalueeseen. Kaavoittaja on antanut myönteisen lausunnon 1,2 m ylitykselle. Kaksi rakennusta rakennetaan 2 metriä puiston rajasta.

Rakennusluvalle on jätetty aloittamisoikeushakemus maiden muokkaustoimenpiteille ja puiden kaatamiselle.

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille.

#### OIKAISUVAATIMUKSET

Luvasta on jätetty yhteensä viisi oikaisuvaatimusta.

##### Oikaisuvaatimus 1

Oikaisuvaatimuksen on jättänyt kiinteistön 49-425-1-193 omistaja.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että rakennuslupahakemus päivitetään tavalla, jossa rakennukset tai sen osat eivät ylitä asemakaavassa vahvistettua kerroslukua kaksi. Vaatimusta perustellaan sillä, että MRL 115 §:n mukaan rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Tillinmäen asemakaava on hyväksytty 1.1.2000 jälkeen. Havainnekuvista ilmenee, ettei hanke ole asemakaavan mukainen.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii rakennuslupahakemuksen päivittämistä siten, että rakennuskiellossa olevat viheralueet säilyvät rakentamattomina, koska talo numero neljä on hakemuksessa sijoitettu vahvistetussa asemakaavassa rakennuskiellossa olevan viheralueen päälle.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii lopuksi, että työmaasuunnitelmasta tulee

selvitä työmaanjärjestelyt kuten työmaa-aikaisten rakennusten sijoiteltu, ajoliikenneyhteydet, kevyenliikenteen sujuvuus ja turvallisuus. Suunnitelma tulee toimittaa viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalle ja haltijalle. Vaatimus perustuu Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen (RakJ) 43 a §:än. Erityisesti huoli on lasten turvallisuudesta.

#### Oikaisuvaatimus 2

Oikaisuvaatimuksen ovat jättäneet kiinteistön 49-42-54-16 kaksi osaomistajaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät edellyttävät, että jos asuinkerroksia rakennetaan kellarikerrosten päälle, kellarikerrosten tulee olla maan alla tai talojen olevan asemakaavan merkityn kahden kerroksen mukaisia. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan MRL ei tunne maanpäällistä kellarialueita (MRL 115 §). Rakennusluvan mukaan peruskallion louhimista ja peittämistä tulee välttää. Oikaisuvaatimuksen tekijät kysyvät, miten kellarikerrokset on tarkoitus toteuttaa ilman, että taloista tulee kolmekerroksisia tai että kellaritilat ovat osittain maan päällä. Asemakaava ei mahdollista kolmekerroksista rakentamista. Naapurien tontit ovat liian alhaalla kolmekerroksiseen rakennukseen nähden huomioiden etenkin sen, jos louhimista ei saa tehdä. Tästä aiheutuu myös hulevesiongelma. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat, että louhinnassa on kohdeltava kuntalaisia yhdenmukaisesti.

#### Oikaisuvaatimus 3

Oikaisuvaatimuksen on jättänyt kiinteistön 49-42-54-3 omistaja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että talojen kerrosluku ja korkeus ovat muiden alueen talojen kanssa yhteneväisiä ja noudattavat asemakaavamääräystä AO II. MRL ei tunne maanpäällistä kellarialueita. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennukset ovat kolmekerroksisia: alin kerros on huonekorkeudeltaan muita kerroksia vastaava ja alimassa kerroksessa on selkeästi asumiskäyttöön tai rakentamisen jälkeen helposti muunnettavaksi tarkoitettua tilaa. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat lisäksi, että rakennuslupa otetaan määräys, jonka mukaan hulevedet tulee johtaa suoraan hulevesiviemäriin oikaisuvaatimuksen tekijöiden aiemmin saaman asemapiirroksen mukaisesti (oikaisuvaatimuksen kuva 3). Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät edellyttävät, että rakennusluvassa edellytetään, ettei kaivoja saa porata siten, että ne pienentävät, vähentävät tai rajoittavat naapurikiinteistöjen lämmönsaantimahdollisuuksia. Lämpökaivo ei saa myöskään päätyä oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistaman tontin alueelle maanalaisestikaan.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät toivovat, että lupapäätöstä täydennetään seuraavasti: alkuperäinen suojapuusto säilytetään oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistamaan tonttiin rajoittuen tuulivahinkojen välttämiseksi ja talojen ikkunoiden ja terassirakennelmien sijoitetaan siten, etteivät ne suoraan anna päänäkymää oikaisuvaatimuksen tekijöiden alempana olevaan piha-alueeseen. Lisäksi tonttien väliin tulee rakentaa korkea aita. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat tontin liittymäjärjestelystä ja korostavat asukkaiden tasa-arvoista kohtelua.

#### Oikaisuvaatimus 4

Oikaisuvaatimuksen ovat jättäneet kiinteistön 49-42-54-16 kaksi osaomistajaa.

Oikaisuvaatimus on sisällöltään sama kuin oikaisuvaatimus 2.

#### Oikaisuvaatimus 5

Oikaisuvaatimuksen ovat jättäneet kiinteistön 49-42-33-10 omistajat.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat muun ohessa seuraavaa.

Rakennuslupa on palautettava uuteen käsittelyyn tai päätöksen sisältö on oikaistava kuten oikaisuvaatimuksen tekijöiden ja naapureiden aiemmissa huomautuksissa ja tehdyissä oikaisuvaatimuksissa on vaadittu.

Rakennusvalvontakeskus on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan suhtautunut naapureiden huomautuksiin ylimalkaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asemapiirroksessa on kirjattu korttelin 42054 tehokkuusluvaksi  $e = 0.20$ . Kuitenkin, saman

asemapiirroksen asemakaavamerkinnöissä ja määräyksissä on virheellisesti kirjattu tehokkuusluvaksi  $e = 0.25$ . Siten päätös on oikaistava

käyttäen tehokkuuslukua  $e = 0.20$ . Edelleen asemapiirroksessa on jokaisen rakennuksen kohdalla merkitty kolme kerrosta ja hakija väittää hakevansa rakennuslupaa kaksikerroksisille rakennuksille.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat MRL 115 §:än.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan perustelut rakennusalan ylityksille ovat erittäin oudot ja lakiin tai rakennusjärjestykseen perustumattomat (RakJ 7 §, MRL 135 § ja 175 §). Paremmalla suunnittelulla rakennukset saisi mahtumaan rakennusalueen rajojen sisälle. Lupapäätöstä on oikaistava muutoinkin siltä osin, kun rakennusoikeudet ja rakennusalat ylittyvät ja siltä osin, kun ne haittaavat naapureita. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennusoikeuden ylitykset ovat vähäistä suurempia poikkeamia ja yli 5-10 % sallitusta rakennusoikeudesta ja siten MRL 175 §:n vastaisia. Oikaisuvaatimuksen mukaan Vuoriharjuntie 31 A vastapäätä oleva toinen tieyhteys uudisrakennuskohteelle poistetaan ja hyödynnetään ainoastaan yhtä ja vanhaa tieyhteyttä kyseiselle tontille.

Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että jo myönnetty lupa puiden kaatamiselle ja maiden muokkaustoimenpiteet välittömästi perutaan, riskin liito-oravien käyttämän viherväylän tuhoutumiselle ollessa erittäin suuri. Liito-oravareitit on turvattava, luonnonsuojelun edellytykset täyttyvä, määrätyt viheralueet säilytettävä rakentamattomina ja talo numero neljä jätettävä rakentamatta (kohteessa sallittava vain neljästä viiteen rakennusta). Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat myös lupapäätöksen oikaisua siten, että rakennusten ylimmät kerrokset poistetaan tai rakennukset rakennetaan yleisestä tiestä ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontista kauemmas, jottei suoraa näköyhteyttä oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistamalle kiinteistölle ole. Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat, etteivät rakennukset sovi ympäristöön ja ovat siten MRL:n vastaisia. Rakentamisessa on myös noudatettava hyvää rakennustapaa ja hakijoita on kohdeltava tasapuolisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat myös MRL:n poikkeamista koskeviin säädöksiin (MRL 171 §, 173 § ja 174 §) ja siihen, että rakennusvalvonta on menetellyt em. säännösten vastaisesti.

Oikaisuvaatimukset 1, 2, 3, 4 ja 5 ovat kokonaisuudessaan vaatimuksineen, perusteluineen ja liitteineen oheismateriaalina.

#### HAKIJAN VASTINE

Hakija on antanut vastineensa, jossa mm. todetaan rakennusten suunnitellun määräysten mukaisesti, rakennuksissa ei ole pääasiallisesti maanpäällistä kellaria, rakennusalueen rajojen ylitykset ovat marginaalisia

ja sallittua rakennusoikeutta ei ole ylitetty. Maalämpökaivot on sijoitettu tontille siten, että vaadittavat etäisyydet muista kaivoista ja naapurirajoista ovat määräysten ja ohjeiden mukaisia. Hulevedet johdetaan Espoon hulevesiverkostoon. Hulevedet eivät tule valumaan naapuritonteille. Toinen ajoneuvoliittymä on poistettu naapurien kuulemisen jälkeen ja liito-oravien kulkureitti on huomioitu. Lisäksi todetaan, että tontin sisäisen rajan ylittäminen ei aiheuta valittajille kohtuutonta haittaa.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

## PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset 1, 2, 3, 4 ja 5.

## PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Talojen 1-4 parveke- ja terassirakenteen ylittävät enimmillään 1,2 metrillä asemakaavan rakennusalueen rajan. Rakennusjärjestys sallii tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittämisen 1,2 m mm parvekkeiden, katosten ja muiden vastaavien rakennusosien osalta. Rakennusalojen vähäiset ylitykset ovat rakennusjärjestyksen mukaisia. Ylitys on kuitenkin lupapäätöksessä myönnetty vähäisenä poikkeamisena todeten leveänä esitetyn rakentamattoman alueen olevan suuri suhteessa sallittuun rakennusalueeseen ja jäljelle jäävä rakennusalue on ahdas. Kaavoittaja on antanut ko. poikkeamiselle myönteisen lausunnon.

Kaavan mukainen rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kerrosten lukumäärä on päällekkäin olevien kerrosten lukumäärä. Rinteeseen sijoittuvissa pientaloissa alimmasta tasosta voidaan osa katsoa kellarikerrokseksi ja osa kerrokseksi. Hankkeen esittämien kerrosalakaavioiden ja suunnitelmien mukaan rakennusten alimmalla tasolla on kerroslukuun ja kerrosalaan laskettava maanpäällinen osa, joka käsittää sisääntuloaulan ja lisärakennusoikeuteen lasketut, ulos aukeavat varastotilat. Lisäksi samalla tasolle on esitetty pääasiallisesti maanpinnan alapuolelle sijoittuvat kellaritilat, joissa on asuntojen aputiloja. Rakennuksissa on tiloja kolmessa eri tasossa, mutta kerroslukua ei ylitetä, koska kellarikerroksen päällä on enimmillään kaksi kerrosta. Asemakaavan mukainen tehokkuusluku korttelissa 42054 on 0,20, jonka mukaisesti tontin 2 rakennusoikeus on laskettu (tontin pinta-ala 4321 m<sup>2</sup> x 0,20 = 864m<sup>2</sup>). Asemapiirroksen selitysosaa on virheellisesti kirjattu tehokkuusluvaksi e=0,25, mutta kerrosalalaskelma on tehty oikeaa tehokkuuslukua 0,20 käyttäen. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi asemakaava sallii asuntojen käyttöön tulevien säilytys- ja yhteistilojen rakentamisen enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, tätä ns. lisärakennusoikeutta on 130 ke-m<sup>2</sup>. (0,15x 864= 130 m<sup>2</sup>). MRL 115 § sallii rakennusoikeuden ylittämisen mm. ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittävän pinta-alan verran. Hakemukseen liitetyn rakennusoikeuslaskelman mukaisesti rakennusoikeus ylittyy 67m<sup>2</sup>, mikä on ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän pinta-alan suuruus ja siten MRL:n sallima ylitys.

Kaavan mahdollistamaa säilytys- ja varastotilojen rakennusoikeutta on käytetty 131ke-m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävä osuus on 7m<sup>2</sup>. Hankkeen käyttämä rakennusoikeus on asemakaavan ja MRL:n mukainen. Asemakaavassa ei ole rakennusten tai asuntojen lukumäärää koskevaa määräystä tai rajoitusta.

Lupaehtojen mukaan ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma.  
Hulevedet viivytetään ja imeytetään tontilla ennen hulevesiviemäriin johtamista.

Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu dokumentti maalämpökaivojen etäisyydet, jonka mukaisesti lämpökaivojen ohjeelliset minimietäisyydet ympäristön kohteista ylittyvät suunnitelmassa kaikilta osin, eikä lisäselvityksiä ole edellytetty.

Asemakaavassa on tontin lounais- ja luoteisrajoilla, jyrkähkään, lounaaseen viettävään rinteeseen sijoittuva, leveähkö istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jossa olevat avokalliot ja arvokkaat puuryhmät on säilytettävä. Hankkeen suunnitelmien mukaan tontille osoitetaan yksi ajoliittymä tontin kakkoiskulmasta ja kokonaan istutettavalla tontinosalla sijaitseva nykyinen ajoyhteys poistetaan ja maisemoidaan mm. liito-orava reitin turvaamiseksi. Asemakaavassa ei ole liittymäkieltoa Vuoriharjuntien varrella eikä tontille ole kaavassa määrätty ajoneuvoliittymän paikkaa.

Hakemus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella, hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, soveltuu paikalle eikä tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Lupapäätöstä korjataan siten, että myönnetyn luvan leimattu asemapiirros korvataan pääsuunnittelijan toimittamalla päivitetyllä asemapiirroksella. Myönnetyn luvan leimatussa asemapiirroksessa talo 7 sijaitsee 1 metrin päässä rakennuspaikan ja Espoon kaupungin omistaman naapurikiinteistön (49-42-9903-46) välisestä rajasta. Päivitetystä asemapiirroksessa edellä mainittu etäisyys on 2 metriä 1 metrin sijasta. Korjaus ei vaikuta vahingollisesti naapurikiinteistöjen asemaan.

## **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta korjaa myönnettyä lupaa leimatun asemapiirroksen osalta. Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy päivitetyn asemapiirroksen.

### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityisuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Aloituskokoukseen mennessä on esitettävä purkutyösuunnitelma, haitta-aineselvitys sekä suunnitelma purkutyömaan jätteiden ja haitta-aineiden poistamisesta, pölyn-, melun ja värinäntorjuntatoimenpiteistä sekä mahdollisten kemikaalien varastoinnista Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen



käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Rakennustyön tulee sijoittua ainoastaan omalle tontille, ei puiston puolella. Tontin istutettava alue tulee aidata, eikä sitä saa käyttää rakentamisen aikana liito-oravareitin vuoksi.

Rakennustöiden aikana istutettavaksi osoitettu alue tulee aidata, eikä istutettavalla alueella saa kaataa puita. Liito-oravareitit tulee suojata, eikä puita saa kaataa noilla alueilla. Puita ei saa kaataa puiston vastaisella rajalla, eikä mitään rakennusaikaisia töitä saa tehdä puiston puoleisella alueella.

## **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175  
Hallintolaki 50 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Niemenlehto, p. 043 827 2193

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Käsittely**

Häggman teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lautakunta päättää, että oikaisuvaatimukset (5 kpl) hyväksytään ja asia palautetaan kokonaan uudelleen valmisteltavaksi ja korjattavaksi voimassa olevan Tillinmäen asemakaavan ja sen määräysten mukaiseksi (AO II, e=0,20 sekä kaavamääräykset §§ 1, 3, 4 ja 7-9).".

Häggman teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lautakunta päättää, että esillä oleva 8.7.2021 päivätty asemapiirros hylätään. Lautakunta päättää lisäksi, että ennenaikaisesti lupa-arkkitehdin luvassa myönnetty aloitusoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta maatöiden tekemiseen ja puiden kaatamiseen asetettua vakuuta vastaan samalla hylätään.".

Häggman teki seuraavan muutosehdotuksen: "Esitän asian 10 pöydälle seuraavaan kokoukseen.".

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Häggmanin ehdotuksia ei ole kannatettu, joten ne raukeavat.

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Häggman jättää asiasta eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä.