

Oikaisuvaatimuksen käsittely rakennusluvasta LP-418-2022-00328 (pysäköintihalli) kiinteistölle 418-4-14-11, Hiiroksentie 17

VIRLTK 04.10.2022 § 43
879/10.03.00/2022

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

Asia

Vt. johtava rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen rakennuslupapäätöksen, jonka lupatunnus on LP-418-2022-00328, koskien maanalaisen pysäköintihallin rakentamista.

Kiinteistön 418-431-2-38 omistaja on jättänyt hankkeesta oikaisuvaatimuksen 22.8.2022, joka on jätetty yhtenevänä kaikkiin kolmeen rakennuslupapäätökseen (LP-418-2022-00326, LP-418-2022-00327 ja LP-418-2022-00328).

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimukseen on kirjattu seuraavat seikat ja vaateet:

1. Rakennuslupapäätös on kunnanvaltuuston 4.3.2020 §14 tekemän päätöksen kohdan kaksi vastainen. Vaateena viranomaislautakunnan tulee muuttaa rakennustarkastajan päätöstä niin että rakennushanke keskeytetään siksi aikaa, että valtuuston päätöksen mukaiset Hiiroksentien / Kuusitien ja Kenttätien ajoväylät ja kevytväylät on rakennettu valtuuston päätöksen edellyttämällä tavalla.
2. Hanke ei vastaa kaavamääräysten mukaista havainnekuvaa mm. ylimmät kerrokset ovat liian massiiviset. Vaateena viranomaislautakuntaa vaaditaan muuttamaan rakennustarkastajan päätökset asemakaavan mukaisiksi. Perusteena kaavoittajan julkisivuista antama lausunto.
3. Asuntojen lukumäärä (99 asuntoa) on tontille liikaa ja tulee tuottamaan lähiympäristölle suuria ongelmia mm. tontin autopaikkojen vähyyden johdosta. Viranomaislautakuntaa pyydetään kiinnittämään parkkipaikkojen vähäisyyteen huomiota. Vaateena rakennuslupa tulee oikaista ja B-talon kellarikerrokseen tulee toteuttaa parkkihalli piha-alueen parkkihallin lisäksi.
4. Lisäksi huomautetaan siitä, että asemakaavamääräykset ovat minimimääräyksiä, eivät maksimimääräyksiä. Parkkihalli ei ole asemakaavan mukainen, koska ylittää maanalaisen rakentamisen rajan.
5. Rakennusjärjestyksen § 14 ei täyty. Vaateena tulee noudattaa rakennusjärjestyksen em. kohtaa ja muuttaa rakennuslupia piha-alueen osalta rakennusjärjestyksen määräysten mukaisiksi. Leikki- ym. alueen koko pitäisi olla 1485 m², joka ei nyt rakennuslupapäätöksissä toteudu.
6. Kiinteistöjen rajalle vaaditaan puuaitaa, joka toteutetaan hakijan tontin länsirajalle siten, että myös huoltotoimet pystytään tekemään hakijan tontilta.

Luvan hakijan vastine

Hakija on kirjannut vastineen koskien kaikkia jätettyjä oikaisuvaatimuksia. Alle on poimittu vastineesta tätä oikaisuvaatimusta koskevat seikat:

1. Tontin ulkopuoliset kadut ja alueet
Lempäälän kunnan Infrasuunnittelu ja -kunnossapidon yksikkö vastaa kunnan katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden suunnittelusta, rakentamisen tilaamisesta sekä ylläpidosta. Täten ympäristön katujen aikatauluun luvanhakijan ei voi vaikuttaa. Katualueisiin ja muihin

yleisiin alueisiin kohdistuvat vaateet eivät täten kuulu tämän rakennusluvan käsittelyn piiriin.

2. Parkkihallin rakennusalueen ylitys
Jotta kaavan mukainen parkkipaikkavaatimus täyttyy niin tarvitaan kaavan mukaista leveämpi pysäköintihalli. Pysäköintikerros jää kokonaan maan alle ja ylitystä ei havaitse tontilla. Ylitys ei ole oikaisuvaatimuksen tehneen naapurin rajan puolella. Asiasta on myönnetty vähäinen poikkeama.
3. Autopaikkojen määrä
Suunnitelmissa autopaikkoja koko tontilla on yhteensä 50 kpl, mikä vastaa täysin asemakaavan määräystä. Pysäköintipaikkojen määrä vastaa nykyistä uudisrakentamisen käytäntöä, jossa asemakaavassa määritetään vaadittu pysäköintipaikkojen määrä. Kaavassa ei ole pakotettu autopaikkojen sijoittamista maan alle, vaan ne on mahdollista sijoittaa joko maan alle tai pintaan. Autopaikat (28 kpl) on pääosin sijoitettu maan alle parkkihalliin. Mahdollisten lisäpaikkojen sijoittaminen tontille johtaisi käytettävien piha-alueiden vähentymiseen ja tämän myötä asumisen laadun heikkenemiseen.
4. Asuntojakauma ja määrä
Omistusmuoto, kohderyhmä ja markkinatilanne vaikuttavat siihen, että millaisia asuntoja toteutetaan. Asuntojakauma on monipuoleinen ja vaihtelee yksiöistä nelikkoihin. Kaavassa ei ole määritelty asuntojen kokoa tai määrää. Suunnitelma on siten täysin kaavan mukainen.
5. Havainnekuvan julkisivut
Rakennuksen julkisivut vastaavat periaatteeltaan ja laatutasoltaan kaavan havainnekuvia. Rakennuslupasuunnittelussa on onnistuttu erittäin hyvin toteuttamaan kaavan tavoitteita. Asiasta on myönnetty vähäinen poikkeama ja se on perusteltu rakennuslupahakemuksessa sekä päätöksessä. Kaavan havainnekuva on viitteellinen ja kuvastaa kaavan tavoitteita, mutta ei ole täysin sellaisenaan toteutuskelpoinen. Rakennussuunnitelmat ovat kaavan määrittämien kerroslukujen mukaiset, jolloin ylimmät kerrokset ovat samankokoiset kuin alimmat kerrokset. Jotta rakennusoikeus saadaan käytettyä, tulee ylimmät kerrokset rakentaa täysinä kerroksina eikä sisäänvedettyinä kuten kaavan havainnekuvasa. Julkisivujen ratkaisua on viety eteenpäin yhteistyössä kaavan laatijan, kaavoituspäällikön ja johtavan rakennustarkastajan kanssa.
6. Piha-alueet
Lempäälän kunnassa on noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa asemakaavassa ei ole asiasta toisin määrätty. Lisäksi rakennusjärjestyksen 54 § mukaan toimivaltainen viranomainen eli rakennustarkastaja voi myöntää poikkeuksen. Kaavassa on vaadittu pihasuunnitelman liittämistä rakennuslupahakemukseen. Näin piha- ja oleskelualueiden riittävän laajuuden arviointi on jätetty rakennuslupaprosessiin. Pihasuunnitelma on sellaisenaan hyväksytty rakennuslupaprosessissa. Pihasuunnitelma on käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä.
7. Puuaita
Puuaita tonttien länsirajalla ei lisäisi viihtyisyyttä. Tonttien rajalle on suunnitelmissa esitetty pihakannen alueen kohdalle pensasistutuksia, jotka rajaavat eri tonttien toimintoja. Talojen päätyjen kohdalle on pihasuunnitelmassa esitetty isoksi kasvavia puita, jotka rajaavat näkymiä. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt puut istutetaan myös. Kaavassa ei ole vaatimusta aidan lisäämisestä tontin rajoille lukuun ottamatta kevyen liikenteen väylän puoleista rajaa, johon on suunniteltu pensasaita, joten siltä osin suunnitelmat ovat täysin kaavan mukaiset.

Rakennusvalvontaviranomaisen vastaus oikaisuvaatimukseen

Alueella on voimassa oleva asemakaava eikä rakennuspaikalle ole asetettu rakennuskieltoa. Rakennuspaikalle on lisäksi kulkuyhteys ja kunnallistekniikka. Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n ehdot rakennusluvan edellytyksistä asemakaava-alueella toteutuvat.

Lempäälän kunnan Infrasuunnittelu ja -kunnossapidon yksikkö vastaa kunnan katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden suunnittelusta, rakentamisen tilaamisesta sekä ylläpidosta. Katualueisiin ja muihin yleisiin alueisiin kohdistuvat vaateet eivät täten kuulu rakennusluvan käsittelyn piiriin eikä rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan.

Infrasuunnittelu- ja kunnossapidon yksikön suunnitteluinsinööri on kommentoinut (2.8.2022) alueen katusuunnitelmien ja rakentamisen tilannetta seuraavasti:

Hiiroksentien perusparannuksen sekä kevyen liikenteen väylä välillä Hiiroksentie-Kuusitie katusuunnitelmat ovat valmistuneet ja saaneet lainvoiman aiemmin tänä vuonna. Kenttätien jalkakäytävän katusuunnitelman oikaisuvaatimus käsiteltiin lautakunnassa 14.6.2022 ja nyt sekin on lainvoimainen, sillä hallinto-oikeuteen ei ole tullut valituksia. Tampereentielle ei ole suunniteltu suurempia muutoksia, pienet muutokset risteysalueelle olivat Kenttätien jalkakäytävän suunnitelmissa. Keskuskenttään liittyvää pysäköintiasiaa on käyty katusuunnitteluvaiheessa läpi (myös terveyskeskuksen lähellä olevaa parkkipaikkaa voi hyödyntää iltaisin ja viikonloppuisin). Keskuskentällä on myös parhaillaan käynnissä remontti. Infran suunnitelmien tilanne on siis hyvä.

Vuonna 2022 on tarkoitus rakentaa kaduista kokonaan vain kevyen liikenteen väylä välillä Hiiroksentie-Kuusitie sekä kerrostaloa ja katuja palvelevaa hulevesiviemäriä. Hulevesiviemäriin rakentaminen on parhaillaan käynnissä. Kaikkien alueen katujen rakentamista ja perusparantamista asfalttia vaille valmiiksi ei ole kustannustehokasta tehdä ennen kerrostalohankkeen maatöitä, sillä talonpohjien vaatima kaivanto haukkaisi tonttiin rajautuvien katujen rakenteista merkittävän osan. Kadut joutuisi tekemään siltä osin kahteen kertaan. Eli osa katujen rakenteista on tarkoitus tehdä samassa yhteydessä kerrostalojen maatöiden kanssa. Tämä koskee siis osaa Hiiroksentiestä sekä kevyen liikenteen väylää välillä Hiiroksentie-Kuusitie. Kenttätien suunnitelma taas sai lainvoiman vasta äsken.

Rakennushankkeen luonnosneuvotteluja on käyty yhdessä kaavoituspäällikön, kaavoitusarkkitehdin ja silloisen johtavan rakennustarkastajan kanssa läpi. Kaavoituksen lausunnon rakennuslupa on antanut kehittämisarkkitehti muiden kaavoitusviranomaisten poissa ollessa. Kehittämisarkkitehdin antaman lausunnon jälkeen suunnitelmiin on tehty päivityksiä lausunto huomioiden. Rakennusvalvontaviranomaisen näkemyksen mukaan julkisivut vastaavat riittävällä tavalla asemakaavan havainnekuvaa ja hakijan perustelut huomioiden, niistä on vähäinen poikkeaminen myönnetty rakennusluvan yhteydessä. Asemakaavassa on myös määrätty rakennusoikeudesta, kerrosluvusta, vesikaton ylimmästä korkeusasemasta, joita on noudatettu kerrosalan vähäistä ylitystä talon A osalta lukuunottamatta, ylittämättä kuitenkin kiinteistön kokonaisrakennusoikeutta. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole suunniteltujen rakennusten ulkonäöllisistä seikoista huomauttanut rakennuslupahakemukseen naapurin kuulemisen yhteydessä.

Asuntojen lukumäärästä ei ole asemakaavassa määrätty.

Parkkipaikkalaskelma on esitetty asemapiirroksen yhteydessä ja se vastaa asemakaavamääräyksiä.

Asemakaavassa on osoitettu maanalaisen tilan rakennusala, joka mahdollistaa kyseisen tilan rakentamisen. Asemakaavassa ja sen määräyksissä ei kuitenkaan ole määrätty tarkemmin maanalaisen tilan rakentamisesta eikä sen rakentamiseen kaavassa pakoteta. Asemakaavassa ja sen määräyksissä ei myöskään ole määrätty autopaikkojen sijoittelusta. Rakennusluvan yhteydessä on myönnetty vähäinen poikkeaminen maanalaisen tilan rakennusalueen ylityksestä. Poikkeamiselle on esitetty riittävät perustelut ja siihen on saatu katupuolen lausunto, joka on huomioitu päätöksessä ja suunnittelussa. Maanalaisen tilan rakennusalan ylityksellä ei ole vaikutuksia naapurustoon eikä asemakaavan toteutukseen.

Asemakaava ja sen määräykset ohjaavat rakentamista. Rakennusjärjestyksellä voidaan täydentää asemakaavaa. Juridisesti asemakaava ja sen määräykset ovat rakennusjärjestystä ”vahvempia”. Asemakaavassa on osoitettu rakennuspaikalle leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu alueen osa (le-1). Tämä on hankkeen suunnittelussa huomioitu ja esitetty asemapiirroksen yhteydessä. Oikaisuvaatimuksessa esitetty vaade leikki- ja oleskelualueen kooksi (1485 m²) on asemakaavan ja sen määräysten vastainen ja veisi kooltaan lähes puolet rakennuspaikan pinta-alasta, jonka koko on 3211 m².

Asemakaavassa ja sen määräyksissä ei ole esitetty nyt suunniteltavalle tontille aitavaatimusta. Asemakaavassa on tontin 12 pohjoisreunalle esitetty istutettava / säilytettävä puurivi ja kaavan yleismääräyksissä on korttelin 14 tonteille 11 ja 12 määrätty, että piha-alue tulee erottaa kevyen liikenteen väylästä havainnekuvan 1 mukaisesti pensasaidalla tai vastaavin istutuksin. Edellä mainitut määräykset on huomioitu suunnittelussa ja ne on esitetty asemapiirroksessa sekä piha- ja istutussuunnitelmassa. Asemapiirroksessa on esitetty aita kallioulouhoksen yläreunaan ja aita tuleekin toteuttaa ympäristöministeriön käyttöturvallisuusasetuksen (1007/2017) määräysten mukaisesti.

”7 § Kaide

Rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on oltava kaide, kun putoamiskorkeus ylittää puoli metriä ja putoamisen tai harhaan astumisen vaara on olemassa, eikä toiminnan luonne edellytä kaiteettomuutta. Kaiteen on oltava turvallinen ja kestävä siihen kohdistuvat kuormat. Kaide voi olla suojakaide tai avokaide.

Suojakaidetta on käytettävä yli 0,7 metrin tasoeroissa kohteissa, joihin lapsilla on pääsy. Kaiteen suojaavan osan on ulotuttava vähintään 0,7 metrin korkeudelle tasanteen tai askelman pinnasta. Siinä ei saa olla vaakasuoria rakenteita tai kuvioita, jotka tekevät kiipeilyn mahdolliseksi. Avokaidetta voidaan käyttää kohteissa, joihin lapsilla ei ole pääsyä tai joissa ei ole putoamisvaaraa.

Kaiteen sijasta voidaan käyttää muuta järjestelyä, jolla putoaminen voidaan estää tai saavuttaa muuten vaadittava turvallisuustaso, kun korkeusero on enintään yhden metrin.

Kaiteen kokonaiskorkeuden on oltava yksi metri, kun putoamiskorkeus on enintään kuusi metriä. Tätä korkeammalla kaiteen kokonaiskorkeuden on oltava 1,2 metriä. Enintään yhtä asuntoa palvelevalla parvekkeella riittää yhden metrin korkuinen kaide riippumatta putoamiskorkeudesta.

17 § Leikki- ja oleskelualue

Piha-alueiden jyrkät, yli 0,7 -metrin tasoerot ja jyrkänteet muiden kuin enintään kaksiasuntoisten asuinrakennusten yhteisten leikki- ja

oleskelualueiden läheisyydessä on osoitettava tarkoituksenmukaisin kaitein tai sopivin istutuksin tai varustettava putoamista vaimentavalla alustalla.”

Toteutettavan aidan määräysten mukaisuus tarkastetaan luvassa määrättyjen katselmusten yhteydessä.

Muutoin oikaisuvaatimuksessa esitetty aitavaade on kohtuuton.

Rakennusjärjestyksen liitteen 4 ja 21 §:n ehtojen mukaisesti kiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus aidata tonttinsa, ellei asemakaava toisin määrää. Ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa tai ilmoitusta saa rakentaa enintään 1,5 metriä korkean aidan oman kiinteistön puolelle.

Oikaisuvaatimuksen tekijä voi halutessaan rakentaa aidan rakennusjärjestyksen ehtojen mukaisesti.

Edellä mainitut tosiasiat huomioiden, rakennusvalvontaviranomaisen näkemyksen mukaan, jätetty oikaisuvaatimus tulee hylätä ja vt. johtavan rakennustarkastajan päätös pysyttää ennallaan.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 135, 175

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys § 21 ja liite 4

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017 §:t 7 ja 17

Toimivalta	Kuntalain 134 §:n mukaan viranomaislautakunta käsittelee alaisensa viranhaltijoiden päätöksistä tehdyt oikaisuvaatimukset.
Lisätiedot	Johtava rakennustarkastaja p. 044 421 5065
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää edellä esitettyyn rakennusvalvontaviranomaisen vastaukseen perustuen hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pysyttää vt. johtavan rakennustarkastajan rakennuslupapäätöksen LP-418-2022-00328 voimassa.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	Oikaisuvaatimuksen tekijä Hankkeeseen ryhtyvä