

Viranomaislautakunta

Aika 04.10.2022 klo 17:00 - 19:03

Paikka Lempäälä-talo, Rusthollari

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 36	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 37	Pöytäkirjan tarkastajat	4
§ 38	Viranomaislautakunnan lausunto Tampereentie 477 asemakaavan muutoksesta	5
§ 39	Oikaisuvaatimuksen 1 käsittely, rakennuslupa LP-418-2022-00326 (talo A), kiinteistölle 418-4-14-11, Hiiroksentie 17	8
§ 40	Oikaisuvaatimuksen 2 käsittely, rakennuslupa LP-418-2022-00326 (talo A) kiinteistölle 418-4-14-11, Hiiroksentie 17	10
§ 41	Oikaisuvaatimuksen 3 käsittely, rakennuslupa LP-418-2022-00326 (talo A) kiinteistölle 418-4-14-11, Hiiroksentie 17	12
§ 42	Oikaisuvaatimuksen käsittely rakennusluvasta LP-418-2022-00327 (talo B) kiinteistölle 418-4-14-11, Hiiroksentie 17	18
§ 43	Oikaisuvaatimuksen käsittely rakennusluvasta LP-418-2022-00328 (pysäköintihalli) kiinteistölle 418-4-14-11, Hiiroksentie 17	24
§ 44	Viranhaltijoiden päätökset	30
§ 45	Ilmoitusasiat	31

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Havukainen Heikki	Puheenjohtaja	
	Talvilaine Timo	1. varapuheenjohtaja	
	Talasinne Jarmo	Jäsen	
	Toikka Tuula	Jäsen	
	Ranua Marko	Jäsen	
	Ruuna Hanne	Jäsen	
	Kuisla Johanna	Kunnanhallituksen edustaja	
	Asikainen Lauri	Nuorisovaltuuston edustaja	
	Laukkanen Elina	Esittelijä, ympäristöpäällikkö	
	Jenni Rautanen	Esittelijä, johtava rakennustarkastaja	
	Riku Rekonen	Pöytäkirjan pitäjä	
Poissa	Siuko Viivi		

Allekirjoitukset

Heikki Havukainen
puheenjohtaja

Riku Rekonen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

36 - 45

Pöytäkirjan tarkastus Lempäälä (10.10.2022)

Timo Talvilaine
pöytäkirjantarkastaja

Hanne Ruuna
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Riku Rekonen

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

VIRLTK 04.10.2022 § 36

Viranomaislautakunnan kokouksen laillisuuden edellytyksenä on, että kokouskutsu on viranomaislautakunnan päättämällä tavalla toimitettu jäsenille ja, että saapuvilla on enemmän kuin puolet jäsenistä kuntalain 103 §:n edellyttämällä tavalla.

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen läsnäolijat sekä kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen läsnäolijat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat

VIRLTK 04.10.2022 § 37

Viranomaislautakunta on kokouksessaan 28.9.2021 § 40 päättänyt pöytäkirjan tarkastamisesta ja nähtävänä pitämisestä.

Tämän kokouksen pöytäkirja tarkastetaan maanantaina 10.10.2022 niiltä osin kuin pykälää ei ole tarkistettu kokouksessa ja pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.lempaala.fi) tiistaista 11.10.2022 lähtien.

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Viivi Siuko ja Hanne Ruuna.

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Hanne Ruuna ja Timo Talvilaine.

Viranomaislautakunta § 27
Viranomaislautakunta § 38

07.06.2022
04.10.2022

Viranomaislautakunnan lausunto Tampereentie 477 asemakaavan muutoksesta

VIRLTK 07.06.2022 § 27

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Tampereentie 477 asemakaavan muutoksesta (1102) 19.5.2022 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa. Kyseessä on kaavaluonnos. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

Alueen yleiskuvaus

Muutettava asemakaava-alue sijaitsee Lempäälän Sääksjärvellä, Tampereentien ja rautatien välisellä alueella, osoitteessa Tampereentie 477. Kaava-alue on rakentamaton, tasainen alue, jota on käytetty aiemmin ulkovarastointiin. Kaava-alueen lähiympäristössä on huoltoasema sekä teollisuusrakennuksia. Kaava-alueen viereisen rautatien toisella puolella sijaitsee Sääksjärvi. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa.

Kaavan tarkoitus

Kaavahankkeen tavoitteena on osoittaa kiinteistön rakentamattomalle noin 2400 m² suuruiselle osalle liike-, toimisto-, toimitilarakennusten tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta. Kaavahankkeen tavoitteena on osoittaa nykyisin joutomaana oleva alue teollisuustoiminnalle mahdollistaen yritystoiminnan laajentamista tai uutta yritystoimintaa suunnittelualueella. Kaavan mahdollistama rakennusoikeus on 1000 kem².

Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Kaavassa merkintää käytetään osoittamaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueita.

Sääksjärvi-Kuljun pohjoisosan osayleiskaava (astunut voimaan 1995) on kaava-alueella voimassa oleva osayleiskaava. Osayleis-kaavassa suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Osayleiskaavassa myös muut lähialueen yritysalueet ovat pääsääntöisesti P tai TY-alueita.

Vireillä olevassa Sääksjärven osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TPA). Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet. Alueelle voi sijoittaa työtiloja, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja niihin liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Alueella sijaitsevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa. Osayleiskaavaluonnoksen mukaan radan varren maankäyttöä suunniteltaessa ja toteuttaessa on rata-alueen leveneminen otettava huomioon. Radan läheisyydessä on voimassa MRL 43§:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Yksityiskohtaisemmassa

Viranomaislautakunta

§ 27

07.06.2022

Viranomaislautakunta

§ 38

04.10.2022

suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen. Rautatien melualueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon asianmukainen melusuojaus sisätiloissa ja piha-alueilla. Rautatien tärinäalueelle rakennettaessa tulee huomioida asianmukainen rakenteiden tärinäsuojaus.

Voimassa olevassa poistuvassa asemakaavassa Sääksjärven rakennuskaava (1001) suunnittelualue on osoitettu rautatiealueeksi LR ja liikenne-alueeksi LT. Suunnittelualue ei sijaitse rakennuskaavassa millään korttelialueella eikä rakennusoikeutta ei ole määritetty suunnittelualueelle.

Lisätietoja vs. ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Esittelijä

vs. Ympäristöpäällikkö Elina Laukkanen

Päätösehdotus

Viranomaislautakunta päättää antaa lausuntonaan Tampereentie 477 asemakaavan muutosluonnoksesta seuraavaa:

Ottaen huomioon alueen varastoinnin laatu, asemakaavan kaavamääräyksiin tulee sisällyttää vaatimus selvittää maaperän pilantuneisuus ja puhdistustarve osana jatkosuunnittelua. Selvitys tulee esittää viimeistään rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä. Ympäristönsuojelu on tehnyt kohteessa valvontakäynnin, jonka perusteella työkoneiden ja kemikaalien/vaarallisten jätteiden varastoinnista on aiheutunut päästöjä maaperään.

Viereisen jakeluaseman rakenteita sijoittuu kaava-alueen pohjoisrajan läheisyyteen. Tontin ja rakennusalan rajan osalta tulee varmistaa, että suojaetäisyydet jakelulaitteisiin ja säiliöihin täyttyvät.

Viranomaislautakunta katsoo, että hulevesien osalta on hyvä antaa vastaavat hulevesien viivyttämistä /hallintaa koskevat määräykset kuin muissakin teollisuus- ja yritysalueiden kaavoissa.

Kaavaselostuksessa (kpl 5.2, s.13) maisemavaikutusta (näkyvyyttä järveltä katsoen) on arvioitu mm. sen tiedon perusteella, että rakennus saa olla vain yksikerroksinen. Kaavakartassa on kuitenkin mahdollistettu kerrosluvuksi II. Maisemavaikutuksen arviointi tulee tehdä/täsmentää korkeimman mahdollisen kerrosluvun perusteella.

Määräykseen TY- sisältyvän lauseen: ”Ulkoarastointiin käytettävät rakennuspaikan osat on aidattava 1,8 m korkealla, ulkoasultaan teollisuus- ja varastorakennusten väritykseen soveltuvalla näkösuoja-aidalla ja se tulee suojata riittävin istutuksin” merkitystä on hyvä avata tai mikäli suojaaminen istutuksin on vaihtoehto näkösuoja-aidalle, se tulee täsmentää määräykseen.

Päätös

Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

elinvoimakaavoittaja Seppänen

Viranomaislautakunta

§ 27

07.06.2022

Viranomaislautakunta

§ 38

04.10.2022

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Tampereentie 477 asemakaavan muutoksesta (1102) 21.10.2022 mennessä. Kyseessä on kaavaehdotus. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

Kaavaehdotus

Asemakaavan kaavamääräyksiin on sisällytetty vaatimus (saa-1 merkintä) selvittää maaperän pilantuneisuus ja puhdistustarve osana jatkosuunnittelua sekä hulevesien viivyttämistä/hallintaa koskevat määräykset.

Ympäristönsuojelu on saattanut kaavoittajan tietoon tarkemmat tontin ja rakennusalan rajan sekä jakelulaitteiden ja säiliöiden väliset suojaetäisyydet. Kaavoittajalta saadun tiedon mukaan etäisyydet tulevat täyttymään.

Kaavaselostuksessa (kpl 5.2, s.14) maisemavaikutusta (näkyvyyttä järveltä katsoen) on täsmenetty seuraavasti: ”Maiseman osalta kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia. Kaava-alue sijaitsee lähellä Sääksjärven rantaa, tosin rannan ja kaava-alueen välissä sijaitsee rautatie ja viherkaistale. Koska Sääksjärven rannassa sijaitsevan lähivirkistysalueen puut peittävät kaava-alueen näkyvyyttä järveltä katsottuna, ei merkittävää muutosta maisemaan synny. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva korkeahko teollisuusrakennus jää sekin hyvin selvästi puuston suojiin. Kaavassa osoitettu 2-kerroksinen toimitilarakennus ei esiinny rantamaisemassa merkittävällä tavalla.”

Kaavoittajan vastineessa kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin todetaan, että määräyksellä näkösuoja-aidan riittävästä suojaamisesta istutuksin tavoitellaan rakenteellisen aidan visuaalista pehmentämistä. Rakenteellisen aidan koko, sijainti tai muu ulkonäkö vaikuttaa olennaisesti siihen minkälaisilla istutuksilla sen suojaaminen eli pehmentäminen onnistuu ja siinäkin voi olla useita erilaisia toimivia vaihtoehtoja. Määräys on tästä syystä tulkinnanvarainen ja istutuksien sopivuutta onkin luontevin arvioida vasta rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Lisätietoja ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Viranomaislautakunta katsoo, että viranomaislautakunnan asemakaavaluonnoksesta annettu lausunto on huomioitu riittäväällä tavalla, eikä viranomaislautakunnalla ole lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta koskien Tampereentie 477 asemakaavan muutosta.

Päätös

Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

elinvoimakaavoittaja Seppänen

Oikaisuvaatimuksen 1 käsittely, rakennuslupa LP-418-2022-00326 (talo A), kiinteistölle 418-4-14-11, Hiiroksentie 17

VIRLTK 04.10.2022 § 39

879/10.03.00/2022

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja

Asia

Vs. johtava rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen rakennuslupapäätöksen, jonka lupatunnus on LP-418-2022-00326, koskien 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamista, jossa maanalainen kellarikerros (talo A). Rakennuksessa on 68 asuntoa ja väestönsuoja.

Kiinteistön 418-431-2-58 omistaja on jättänyt hankkeesta oikaisuvaatimuksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla

Karttatarkastelun perusteella oikaisuvaatimuksen tekijän omistama kiinteistö 418-431-2-58 ei rajoitu asuinkerrostalon rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön 418-4-14-11. Suunnitellun asuinkerrostalon kiinteistön rajan etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijän omistamaan kiinteistön rajaan on noin 77 metriä ja kiinteistöllä sijaitsevaan asuinrakennukseen noin 97 metriä. Kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella rakennuspaikan ja oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman kiinteistön välissä on katualuetta ja urheilukenttä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän omistama kiinteistö 418-431-2-58 ei ole rakennuspaikan viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija, joten hänellä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella rakennuslupapäätöksestä valitusoikeutta.

Kun otetaan huomioon asuinkerrostalon etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijän omistamaan kiinteistöön ja sillä sijaitsevaan rakennukseen sekä voimassa olevan asemakaavan sisältö, rakennuslupapäätöksen ei voida katsoa vaikuttavan olennaisesti oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Päätös ei myöskään vaikuta välittömästi oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohdan perusteella valitusoikeutta.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 187 (1 mom), 192

Toimivalta	Kuntalain 134 §:n mukaan viranomaislautakunta käsittelee alaisensa viranhaltijoiden päätöksistä tehdyt oikaisuvaatimukset.
Lisätietoja	Johtava rakennustarkastaja p. 044 421 5065
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää, että oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta, koska oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole asiassa muutoksenhakuoikeutta.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	Oikaisuvaatimuksen tekijä Hankkeeseen ryhtyvä

Oikaisuvaatimuksen 2 käsittely, rakennuslupa LP-418-2022-00326 (talo A) kiinteistölle 418-4-14-11, Hiiroksentie 17

VIRLTK 04.10.2022 § 40
879/10.03.00/2022

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja

Asia Vs. johtava rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen rakennuslupapäätöksen, jonka lupatunnus on LP-418-2022-00326, koskien 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamista, jossa maanalainen kellarikerros (talo A). Rakennuksessa on 68 asuntoa ja väestönsuoja.

Kiinteistön 418-431-2-142 omistajat ovat jättäneet hankkeesta oikaisuvaatimuksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla

Karttatarkastelun perusteella oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistama kiinteistö 418-431-2-142 ei rajoitu asuinkerrostalon rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön 418-4-14-11. Suunnitellun asuinkerrostalon kiinteistön rajan etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistamaan kiinteistön rajaan on noin 114 metriä ja kiinteistöllä sijaitsevaan asuinrakennukseen noin 126 metriä. Kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella rakennuspaikan ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistaman kiinteistön välissä on katualuetta, urheilukenttä ja AO-tontti.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistama kiinteistö 418-431-2-142 ei ole rakennuspaikan viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija, joten heillä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella rakennuslupapäätöksestä valitusoikeutta.

Kun otetaan huomioon asuinkerrostalon etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistamaan kiinteistöön ja sillä sijaitsevaan rakennukseen sekä voimassa olevan asemakaavan sisältö, rakennuslupapäätöksen ei voida katsoa vaikuttavan olennaisesti oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistaman kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Päätös ei myöskään vaikuta välittömästi oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohdan perusteella valitusoikeutta.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 187 (1 mom), 192

Lempäälän kunta		Pöytäkirja	7/2022	11
Viranomaislautakunta	§ 40	04.10.2022		
Toimivalta	Kuntalain 134 §:n mukaan viranomaislautakunta käsittelee alaisensa viranhaltijoiden päätöksistä tehdyt oikaisuvaatimukset.			
Lisätietoja	Johtava rakennustarkastaja p. 044 421 5065			
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja			
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää, että oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta, koska oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole asiassa muutoksenhakuoikeutta.			
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.			
Otteet	Oikaisuvaatimuksen tekijä Hankkeeseen ryhtyvä			

Oikaisuvaatimuksen 3 käsittely, rakennuslupa LP-418-2022-00326 (talo A) kiinteistölle 418-4-14-11, Hiiroksentie 17

VIRLTK 04.10.2022 § 41

879/10.03.00/2022

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

Asia

Vs. johtava rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen rakennuslupapäätöksen, jonka lupatunnus on LP-418-2022-00326, koskien 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamista, jossa maanalainen kellarikerros (talo A). Rakennuksessa on 68 asuntoa ja väestönsuoja.

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 havainnekuvassa. 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 liittäminen 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 puuta, 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 remonti. 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 kuitenkaan 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 rakennusjärjestyksestä "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 tulee 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 vs. 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

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja

Lempäälän kunta		Pöytäkirja	7/2022	17
Viranomaislautakunta	§ 41	04.10.2022		
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää edellä esitettyyn rakennusvalvontaviranomaisen vastaukseen perustuen hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pysyttää vs. johtavan rakennustarkastajan rakennuslupapäätöksen LP-418-2022-00326 voimassa.			
Käsittely	Keskustelun jälkeen puheenjohtaja Heikki Havukainen teki muutosesityksen: asia jätetään pöydälle ja asiasta tehdään ohjauspyyntö valtuuston puheenjohtajistolle liittyen kunnanvaltuuston päätökseen 4.3.2020 § 14. Muutosesitys raukesi kannattamattomana. Puheenjohtaja totesi, että johtavan rakennustarkastajan päätösehdotus on tullut viranomaislautakunnan päätökseksi.			
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.			
Otteet	Oikaisuvaatimuksen tekijä Hankkeeseen ryhtyvä			

Oikaisuvaatimuksen käsittely rakennusluvasta LP-418-2022-00327 (talo B) kiinteistölle 418-4-14-11, Hiiroksentie 17

VIRLTK 04.10.2022 § 42

879/10.03.00/2022

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

Asia

Vt. johtava rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen rakennuslupapäätöksen, jonka lupatunnus on LP-418-2022-00327, koskien 4-kerroksisen asuinkerrostalon (talo B) rakentamista, jossa on 31 asuntoa.

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:

8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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 havainnekuvassa. Julkisivujen ratkaisua on viety eteenpäin yhteistyössä kaavan laatijan, kaavoituspäällikön ja johtavan rakennustarkastajan kanssa.
13. 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.
14. 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 terveystakeskuksen 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 maatoita, 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 maatoiden 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 kuitenkaan 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

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Viranomaislautakunta päättää edellä esitettyyn rakennusvalvontaviranomaisen vastaukseen perustuen hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pysyttää vt. johtavan rakennustarkastajan rakennuslupapäätöksen LP-418-2022-00327 voimassa.

Päätös

Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

Oikaisuvaatimuksen tekijä
Hankkeeseen ryhtyvä

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 yhteneväenä 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:

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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 puuta, 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 terveystakeskuksen 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 maatoita, 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 maatoiden 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 kuitenkaan 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

Viranhaltijoiden päätökset

VIRLTK 04.10.2022 § 44

Oheismateriaalina viranhaltijapäätökset ajalta 25.8.2022 – 28.9.2022.

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Viranomaislautakunta merkitsee viranhaltijapäätökset tiedokseen, eikä ota niitä käsiteltäväkseen.

Päätös

Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Ilmoitusasiat

VIRLTK 04.10.2022 § 45
581/00.02.07/2021

Valmistelija ympäristöpäällikkö Elina Laukkanen

Viranomaislautakunnalle esitellään seuraavat ilmoitusasiat:

- Rakennusvalvonnan lupatilasto
- Ympäristötarkastajan päätös 19.9.2022 meluilmoituksesta koskien kallion louhintaa (Ideaparkinkatu 4)
- Ympäristöpäällikön päätös 7.9.2022, lausunto Tervalammin kosteikkosuunnitelmasta

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö, puh. 040 133 7257

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Viranomaislautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

Päätös

Viranomaislautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 36, § 37, § 38, § 44, § 45

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 39, § 40, § 41, § 42, § 43**HALLINTOVALITUS § (HÄMEENLINNA)**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Hallintovalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Valitusaika ja päätöksen tiedoksisaanti

Valitusaika on **30 päivää**. Antopäivä on **12.10.2022**. Valitusajan ensimmäinen päivä on antopäivää seuraava päivä. Valitusaika päättyy **14.11.2022**

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle viraston aukioloaikana. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Valituksen voi toimittaa myös sähköisesti tai faksilla. Valituksen on oltava perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä, riippumatta siitä, toimitetaanko valitus postitse vai sähköisesti.

Valitusviranomainen

Hallintovalitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Puhelinnumero 029 56 42210

Faksi 029 56 42269

sähköposti hameenlinna.hao@oikeus.fi

virka-aika: klo 8.00–16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta, postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, ammatti ja kotikunta.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeuden päätöksistä peritään muutoksenhakuasian vireillepanijalta tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukainen oikeudenkäyntimaksu, joka on suuruudeltaan 260 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä valittajan eduksi.