

## Lausunto viranomaislautakunnan päätöstä 24.09.2024 § 51 koskevasta valituksesta

VIRLTK 24.09.2024 § 51

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

### Asia

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen rakennuslupapäätöksen, jonka lupatunnus on LP-418-2021-00998, koskien kahden yksikerroksisen paritalon ja erillisen talousrakennuksen rakentamista sekä kolmen maalämpökaivon poraamista. Samalla rakennusluvan yhteydessä on myönnetty purkulupa vanhojen rakennusten purkamiselle.

Kiinteistöjen 418-425-9-152, 418-425-9-46 ja 418-425-9-174 omistaja (sama omistaja) on jättänyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen 04.07.2024. Oikaisuvaatimus on jätetty valitusajaksi.

### Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimukseen on kirjattu seuraavat seikat ja vaateet:

1. esitetään, että rakennuslupapäätös nro LP-418-2021-00998 kumotaan.
2. pyydetään vastaukset oikaisuvaatimuksen liitteiden 3, 4 ja 5 kirjattuihin asioihin, joita on mm. seuraavat asiat:
  - vuonna 2022 jätettyyn poikkeamishakemukseen liittyvään naapureiden kuulemisen sisältöön sekä poikkeamisen perusteluihin ja erityisiin syihin (liite 3).
  - naapureiden kuulemisen yhteydessä (kirje 2.5.2024) esille nostettuihin asioihin mm. kaavan tulkinnasta, rakennusjärjestyksen vastaisesta rakentamisesta, hulevesien hallinnasta, rakennuspaikan sopivuudesta rakentamiseen jne. (liite 4)
  - liite 5 muistiinpanoja käydystä keskustelusta edellisen johtavan rakennustarkastaja Johanna Pitkäsen kanssa vuonna 2022.
3. **olennaisinta on kaavan tulkinta siitä, kuinka monta rakennusta ja asuntoa kiinteistölle Puromaa 418-425-0009-0135 voidaan rakentaa.**
4. kaavatulkinnan historiaa mm. oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistöjen 418-425-9-152 ja 418-425-9-46 osalta
5. Notkopolun liikenteen vaikutuksia tulee tarkastella kaavatulkinnan kokonaisvaikutusten kautta. Oikaisuvaatimuksessa on nostettu esille, että tie on paikoin kapea ja muodostaa vaarallisia tilanteita jo nykyisille tielläliikkujille.
6. Rakennuslupapäätöksen yhteydessä hyväksytyihin suunnitelmiin liittyviä näkökulmia:
  - suunnitelmien pohjaksi ei ole otettu yhteisten sääntöjen vaatimuksia, joiden tarkoitus on turvata elinympäristön laatu ympäröivälle yhteisölle ja luonnolle
  - esitetty rakentaminen ei sovellu rakennuspaikalle
  - suunnitelmat ristiriidassa rakennusjärjestyksen kohtien 14 §-16 §, 18 § kanssa
  - A-talon ja kiinteistön 418-425-9-46 rajalle lähes 2 metrin leikkaus ja maastoa muokattaisiin heti rajalta lähtien. Ei saa haitata naapurikiinteistön rakentamista tulevaisuudessa.
  - asemapiirrokseseen ei ole merkitty leikkipaikkoja
  - piha-alueen viihtyvyys ja turvallisuus
  - autojen pysäköinti, ajotien sijoittaminen (18 § vaatimusten täytyminen)
7. esitetty ratkaisu ei täytä MRL 117§:n vaatimuksia ympäristöön ja maisemaan soveltumisesta.

8. Kaikki naapurikiinteistöt puron varressa ovat säilyttäneet sekä puustoa että luonnonvaraista kasvustoa. Luontoarvot tulee ottaa huomioon.
9. Kiinteistöllä 418-425-9-135 on runsaasti runkomaisia lehmuksia. Suunnitelmassa tai lupapäätöksessä ei ole otettu huomioon näitä jalopuita.
10. Iso-Kyynäröllä on säännöllisesti nähtävillä öisin lepakkoja. Ennen nykyisten rakennusten purkarkamista lienee syytä edellyttää tehtäväksi tarkastus, ettei nykyiset, pitkään käyttämättömänä olleet rakennukset toimi niiden talvehtimis- tai oleskelupaikkoina.
11. esitetty huoli siitä, millä tavalla kunnan viranomaiset suhtautuvat nykyisiin asukkaisiin tai heidän esittämiin näkökulmiin. Tyytymättömyys rakennuslupaprosessiin ja ohjaukseen.
12. Rakennuskannan muutokset tulisi tehdä uudistamalla alueen asemakaava.
13. Kunnan rakennusvalvonta sallii tai jopa edistää ratkaisuja, joissa ei ole otettu huomioon kestävän kehityksen näkökulmia ja jotka lisäävät luontokatoa, vähentävät tarpeettomasti hiilinieluja ja köyhdyttävät elinympäristöjä.

#### Luvan hakijan vastine

Luvan hakija on jättänyt kirjallisen vastineen jätettyyn oikaisuvaatimukseen. Vastineeseen on kirjattu seuraavasti:

1. Rakennushanke on kaavan mukainen. Kiinteistön alueelle on kaavassa merkitty kaksi ohjeellista rakennuspaikkaa, riippumatta kuinka kiinteistön omistus on muodostunut. Oikaisuvaatimuksen esittäjä on itsekkin tulkinnut lupaprosessin aikana, että kiinteistöllä on kyseiset rakennuspaikat. Lainaus rauenneesta poikkeamislupahakemuksesta:  
” 5. Kaavanmukainen rakentaminen tontille on mahdollista ilman poikkeamislupaa.  
• Suurelle tontille on mahdollista sijoittaa kaavan mukainen määrä ( 2 kpl) omakotitalorakennuksia, jolloin ei erityistä syytä poikkeamiselle ole olemassa.  
• Kunnan pyrkimystä tiivistää alueen rakennuskantaa ei siis voida käyttää perusteluna, vaikka johtava rakennustarkastaja Pitkänen vastuskirjeessään 16.2.2022 sillä perustelee kaavasta poikkeamista.  
Kiinteistöjen 9:46 Kuusikko, 9:152 Notkoranta ja 9:174 Notkola omistaja”
2. Rakennusoikeus kaavan mukaisella tontilla mahdollistaa suunnitelmissa esitettyä suuremmat rakennukset. Koska kaava sallii rakentamiseen vain yhteen tasoon, koko rakennusoikeuden käyttäminen lisäisi tontista käytettävää pinta-alaa 188 m<sup>2</sup>. Pelkästään osan rakennusoikeutta jäädessä käyttämättä, suunnitelma huomioi esitettyjä huolia liian tehokkaasta maankäytöstä ja tarpeettomasta maan muokkaamisesta.
3. Rakennukset on sijoitettu ympäristö ja naapureiden esittämät huomautukset huomioiden, korkeusasemia sovitellen ja korjaten. Suunnittelussa on huomioitu perheasuntojen vaatimukset mm. lastenrattaiden ja myös ikääntyneiden tai muutoin liikuntarajoitteisten kulkeminen, joka osaltaan johtaa välttämättömään maaston muokkaukseen maaston kaltevuuden ollessa luonnostaan yli 5%. Rakennus soveltuu ympäristöön, rakennuspaikan rajojen korkeudet säilyvät nykyisellään. Tukimuureja ja pengerryksiä on pyritty rakennusjärjestyksen mukaisesti välttämään ja rajoilla korkeudet tasataan loivilla luiskilla, tontin sisäpuolisia enintään yhden metrin korkuisia tukimuureja on toteutettu esteettömien kulkuväylien toteuttamiseksi sisäänkäyntien luiskille saakka. Maaston muotoilut eivät poikkea alueen yleisilmeestä ja topografiasta, myös Simunantien varren jyrkähköt rinnemuodot on sovitettu rakennusrivistön väleihin.

Ilman maaston muokkausta on mahdoton rakentaa. Muokkaus tuhoaa läheisten puiden juuristoa kaivuutöiden yhteydessä ja täyttöjen aiheuttaessa juuriston tukahtumista. Siksi puuston uusiminen rakentamisen yhteydessä on tarkoituksenmukaista.

4. Vertailussa vallitsevaan tilanteeseen naapurikiinteistöillä, suunnitelma vastaa alueen nykytilaa. Lähes kaikilta tonteilta on poistettu runsaasti luonnonvaraista puustoa avointen nurmialueiden tieltä ja istutukset on toteutettu pientaloalueelle tyypillisesti. Luontokadon torjumisen vaatimustaso kaavoitetulla tontilla tulee olla määrältään suhteessa muihin ympäristön kiinteistöihin, eikä joidenkin naapureiden ansiokas harrastuneisuus luonnonvaraisen kaltaisen kasvuston tavoittelemiseksi tontillaan voi olla määräävä toimintamalli. Pikemminkin poikkeus”

#### Rakennusvalvontaviranomaisen vastaus oikaisuvaatimukseen

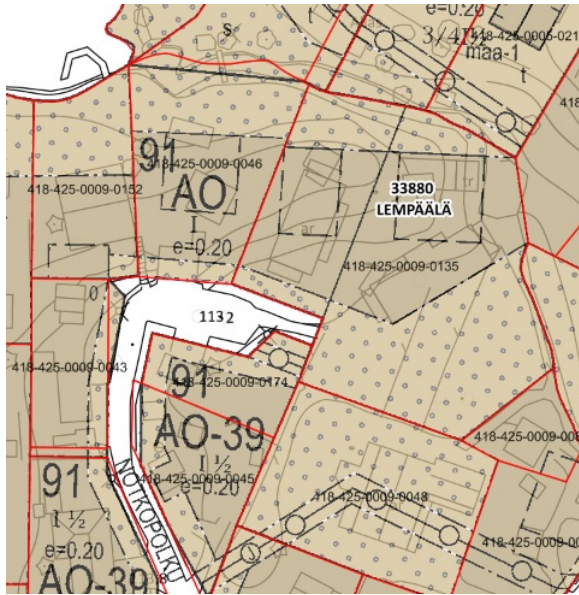
Kiinteistö 418-425-9-135, jolle rakennuslupa (LP-418-2021-00998) on myönnetty, sijoittuu alueelle, jolla on voimassa ”Sääksjärven rakennuskaavan muutos osassa kortteleita 91 ja 92, notkopolulla sekä viereisillä leikkikenttä- ja puistoalueilla”. Kyseinen rakennuskaavan muutos (nro 1024) on hyväksytty 16.10.1975 ja kaava on saanut lainvoiman 23.02.1976. Alueella on vireillä Sääksjärven osayleiskaava (ehdotus), jossa rakennuspaikka on merkitty (AP-8) pientalovaltainen asuntoalue. Alueella ei ole vireillä asemakaavoitusta eikä alue ole rakennus- tai toimenpidekielossa.

Kiinteistö 418-425-9-135 muodostuu kahdesta ohjeellisesta tontista, joihin molempiin on rakennuskaavaassa merkitty ohjeellinen rakennusala. Kiinteistöllä on näin ollen kaksi rakennuspaikkaa. Tonttien käyttötarkoitus on kaavan ja kaavamääräysten mukaan (AO) omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Tällöin kahdelle rakennuspaikalle voidaan rakentaa yhteensä neljä (4) asuntoa. Suurin sallittu kerrosluku on yksi ja tonttitehokkuusluku on  $e=0,20$  eli rakennuspaikan kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Luvitettu rakentaminen on kaavan ja kaavamääräysten mukaista. Rakennuskaavamuutoksen yhteydessä puistoaluetta koskeva kaavamerkintä on poistettu ja rakennuspaikan sekä puistonvälinen raja poistettu (kuva 1.). Alue on liitetty osaksi AO-tonttia istutettavaksi rakennuspaikan osaksi (kuva 2.)

Kuva 1.



Kuva 2.



Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on pyydetty kaavoitusviranomaisen lausunto. Lausuntoon on kirjattu seuraavasti:

*”Alueella on voimassa rakennuskaava vuodelta 1976.*

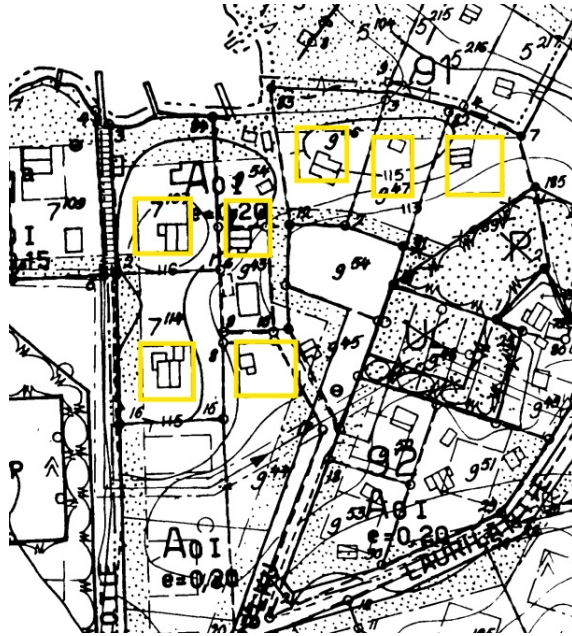
*Rakennuslupahakemus kohdistuu kahdelle kaavatontille, joidenka pääkäyttötarkoitus on AO, eli omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,20 ja kerrosluvuksi on osoitettu I. Rakennusalat on osoitettu ohjeellisina ja molemmilla tonteilla on istutettavaa alueen osaa. Hanke on kaavan mukainen pääkäyttötarkoituksen ja kerrosluvun osalta. Rakennusalat ovat ohjeelliset. Istutettavat alueenosat on huomioitu riittäväällä tavalla. Pinta-ali tiedot ja kerrosalalaskelmat tulee tarkistaa. Mikäli kerrosala ei ylitä kaavan rakennusoikeutta kummallakaan tontilla, ei kaavoituksella ole hankkeesta huomautettavaa.”*

Rakennuspaikkojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 644 m<sup>2</sup> suunnitelmien ja rakennuslupapäätöksen perusteella on haettu ja myönnetty yhteensä 455 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta ei näin ollen ylitetä ja sitä jää käyttämättä.

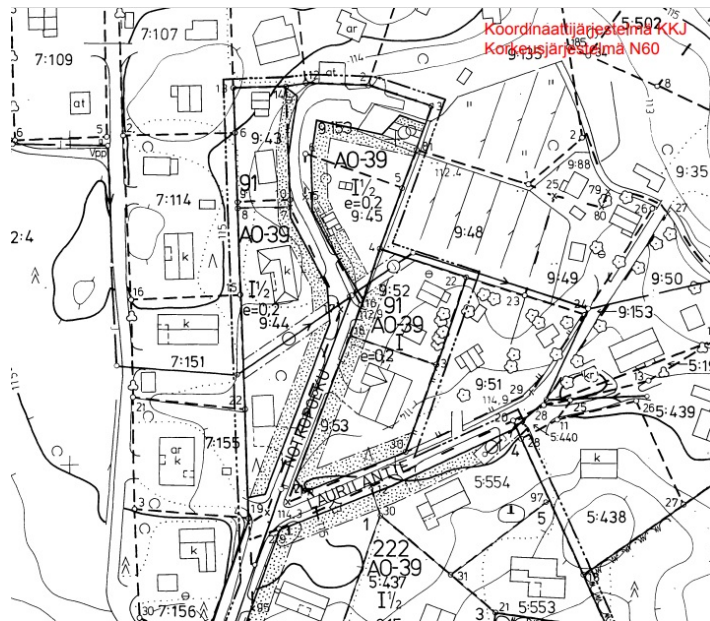
Oikaisuvaatimuksessa on pyydetty ottamaan kantaa aikaisempien lupahakemusten mm. poikkeamislupahakemuksen käsittelyprosessiin ja naapureiden kuulemiseen. Poikkeamishakemuksesta on aikanaan luovuttu hakijan toimesta eikä päätöstä ole koskaan tehty. Tämän hankkeen tiimoilta ei ole tarpeellista tutkia vanhoja kesken jääneitä lupaprosesseja. Voidaan todeta, että koska suunnitelmia on oleellisesti muutettu alkuperäisistä suunnitelmista niin sijoittelun kuin myös rakennusten massoittelemien osalta, on naapureiden kuuleminen katsottu tarpeelliseksi suorittaa uudelleen rakennuslupan yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksessa on myös pyydetty ottamaan kantaa vanhoihin kaavatulkintoihin ja oikaisuvaatimuksen tekijä on nostanut esille omien kiinteistöjensä tulkinnat ja lupaprosessit. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on myönnetty rakennuslupa asuinrakennuksen rakentamiseen vuonna 1987 kiinteistölle 418-425-9-152. Tuolloin on ollut voimassa rakennuskaava (nro 1024), joka on vuodelta 1976. Rakennuskaavassa rakennuspaikkoja on osoitettu seuraavasti (kuva 3.)

Kuva 3.



Alueella on myös tehty rakennuskaavan muutos (nro 1070), joka on astunut voimaan 1995. Kyseinen kaavamuuos ja sen aluerajaus näkyy alla olevasta kuvasta.



Länsisäädentö on muuttunut 2000-luvun alussa, kun nykyinen Maankäyttö- ja rakennuslaki on astunut voimaan. Tämän oikaisuvaatimuksen käsittelyn kannalta tai edes maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta ei ole tarpeellista tässä yhteydessä ruotia 1987 myönnettyä rakennuslupaa ja siihen liittyviä prosesseja. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikeus hakea tarvittavat rakennusluvut omille kiinteistöilleen siten kuin Maankäyttö- ja rakennuslaki sitä edellyttää ja saada myös ohjausta ja neuvontaa olemalla yhteydessä rakennusvalvontaan tai kaavoitukseen. Mahdollisten luonnosten pohjalta pidetään tarvittavat neuvottelut yhdessä kaavoituksen kanssa ja haettuihin lupahakemuksiin on oikeus saada valituskelpoinen päätös.

Maankäyttö- ja rakennuslaki säättää rakennuslupan myöntämisen edellytyksistä asemakaava-alueella 135 §:ssä seuraavasti:

*"Rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:*

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

*Edellä 125 §:n 3 ja 5 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään. (1.12.2017/812)*

*Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä. (30.12.2008/1129)”*

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä säädetään rakentamiselle asetetuista vaatimuksista seuraavasti:

*”Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.*

*Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 l §:ssä tarkoitettut olennaiset tekniset vaatimukset. (5.11.2021/927)*

*Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.*

*Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.*

*Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.”*

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset sekä rakentamiselle asetetut vaatimukset on täytetty, kun huomioidaan myös kaavoitusviranomaisen lausunto. Rakennukset liitetään kunnallistekniikkaan ja rakennuspaikalle on pääsytie. Lempäälän kunnan infrapalveluiden yksikkö vastaa katujen ja teiden kunnossapidosta, suunnittelusta ja toteutuksen organisoinnista. Oikeuskäytäntöjen pohjalta rakennuslupa on myönnettävä, mikäli myöntämisen edellytykset on olemassa.

Oikaisuvaatimuksessa on myös tuotu esille ettei rakentaminen täytä rakennusjärjestyksen ehtoja. Juridisesti kaava on vahvempi rakennusjärjestystä ja rakennusjärjestys täydentää kaavaa ellei kaavasta muuta johdu. Rakentamisen suunnittelussa on huomioitu riittävällä tavalla rakennusjärjestyksen vaatimukset.

Rakentamisen yhteydessä joudutaan muokkaamaan maastoa ja kaatamaan puita. On selvää, mitä monimuotoisempi maasto, sitä enemmän sitä joudutaan muokkaamaan rakentamiseen sopivaksi. Rakennuspaikalle tulee voida toteuttaa sellainen ratkaisu, joka kaavalla mahdollistetaan. Maaston muodot tulee pyrkiä ottamaan huomioon

mahdollimman hyvin suunnittelussa. Huomioiden lupaprosessi kokonaisuudessaan, voidaan todeta, että hyväksytyjen suunnitelmien osalta siihen on pyritty. Rakennusta A on porrastettu, jotta se saadaan sopeutettua maisemaan. Luiskaukset ja maanmuokkaukset on toteutettu oman kiinteistön puolelle ja rakennukset sijoitettu riittävän etäälle naapureiden rajoista. Paritaloissa oleskelupihat terasseineen ovat asuntojen yhteydessä. Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen 19 § säättää autopaikkojen määrästä. Autopaikkoja tulee toteuttaa 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Asemapiirroksen mukaan autopaikkoja toteutetaan yhteensä 6 kpl, joka täyttää vaaditun autopaikkamääräyksen. Rakennusjärjestyksen 18 §:n ehdot liikennejärjestelyistä täyttyvät, kun huomioidaan hakijan esittämät perustelut esteettömistä kulkuväylistä sekä se, että ajoneuvoliittymiä toteutetaan yksi yhteinen kahden sijaan, jolloin esitetty ratkaisu on perusteltua hyväksyä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on nostanut oikaisuvaatimuksessaan esille läheisen puron, metsälehmukset ja lepakot. Rakennuslupahakemukseen liittyvän kuulemisen yhteydessä näitä ei ole tuotu esille vastaavasti, eikä niitä ole siten voitu huomioida rakennuslupahakemuksen käsittelyssä. Alla kuitenkin tuodaan esille näihin seikkoihin liittyvää tarkastelua. Asemapiirroksessa on esitetty, että ”maastonmuodot ja luonnonkivet sekä pintakasvillisuus säilyvät nykyisellään 2 metrin leveydeltä puron varrella”. Puro kulkee rakennuspaikkojen pohjois- ja itärajalla. Oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä on pyydetty ympäristösuojeluviranomaisen kommentit puron läheisyyteen rakentamisesta.

Ympäristösuojeluviranomainen on kommentoinut seuraavasti:

*”Lempäälän kunnan rakennusvalvonta on pyytänyt kunnan ympäristönsuojelun näkemystä osoitteeseen Notkopolku 15 suunnitellun rakennushankkeen vaikutuksista vieressä kulkevaan puroon. Sääksjärven osayleiskaavan pienvesiselvityksen (Sweco, 2024) mukaan Iso-Kyynärön ja Höytämän välillä kulkee puro. Selvityksessä purosta todetaan seuraavaa: ”Puroa ei inventoitu laajemmin maastossa, sillä uoman inventointi edellyttäisi useiden kiinteistönomistajien lupaa kiinteistöjen piha-alueilla liikkumiseen. Puro virtaa rakennetulla alueella asuinalueen halki. Puro on selvästi vesilain mukainen puro, mutta sen luonnontila on heikentynyt rakentamisen seurauksena. Puro alittaa alaosassa Höytämöntien, jonka tierumpu mahdollistaa kalojen vaelluksen. Todennäköisesti purossa liikkuu jonkin verran kalaa järvien välillä.” Purot lähiympäristöineen ovat luonnon vesitalouden ja monimuotoisuuden kannalta tärkeitä elinympäristöjä. Purojen luonnontilaa heikentävät esimerkiksi vesirakentaminen, ojitukset, metsähakkuut, tierummut, sillat ja hulevedet. Hulevesien mukana puroon voi päätyä mm. kiintoainetta, ravinteita ja muita haitta-aineita, kuten raskasmetalleja tai mikromuoveja. Rankkojen sateiden yhteydessä voimakas virtaama voi lisätä puron uomaeroosiota. Valtaosa puroluontotyypeistä on uhanalaisia tai silmälläpidettäviä Lapin maakunnan ulkopuolella. Luontotyypin uhanalaisuus ei kuitenkaan suoraan aseteta velvoitteita tai rajoitteita maankäytölle.*

*Vesilain 587/2011 sääntely kohdistuu purojen osalta ensisijaisesti uomaan. Vesilain tarkoituksena ei ole suojella kovin laajasti pienveden lähiympäristöä tai vaikuttaa sen käyttöön. Vesilakia ei sovelleta esimerkiksi puuston harventamiseen pienvesien lähiympäristöstä, eikä sillä turvata veden laadun muutoksia. On kuitenkin huomioitava, että vesilain 3. luvun 2 §:n mukaan vesitaloushankkeella on oltava lupaviranomaisen lupa, jos se voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, vedenkorkeutta tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä taikka pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos ... 8) vaarantaa puron uoman luonnontilan säilymisen. Purojen välittömät lähiympäristöt ovat metsälain 1093/1996 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Jos ne ovat luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia sekä ympäristöstään selvästi erottuvia, niitä*

*koskevat hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä elinympäristöjen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla. Metsälain 2 §:n mukaan lakia ei kuitenkaan sovelleta asemakaava-alueilla.*

*Pienvedet ovat tiiviissä vuorovaikutuksessa lähiympäristön kanssa, joten rakentaminen voi lisätä pienvesistöön kohdistuvaa kuormitusta. Sitä voi vähentää jättämällä riittävä suojavyöhyke puron varteen, jossa on kasvillisuutta sitomassa kiintoaine- ja ravinnehuuhtoumia sekä vähentämässä eroosiota. Notkopolku 15:n asemapiirroksessa on esitetty, että maastonmuodot ja luonnonkivet sekä pintakasvillisuus säilyvät nykyisellään 2 metrin leveydeltä puron varrella. Lainsäädännössä ei oteta kantaa riittävän suojavyöhykkeen leveyden metrimäärään. Vesilain mukaisen lupatarpeen arviointi vaatii ELY-keskuksen harkintaa, joka ottanee kantaa siihen, onko asemapiirroksessa esitetty suojavyöhyke riittävä uoman luonnontilaisuuden säilyttämiseen.”*

Myös ELY-keskukselta on pyydetty kantaa puron läheisyydessä toimimisen osalta, mutta vastausta ei ole vielä saatu. Yllämainitut ympäristönsuojeluviranomaisen kommentit huomioiden vesilain mukaisen luvan tarvetta pidetään kuitenkin epätodennäköisenä.

Oikaisuvaatimuksessa on nostettu esille myös kiinteistöllä sijaitsevat puistolehmut ja niiden kaataminen sekä lepakkoselvityksen tarpeellisuus vanhojen rakennusten purkamisen suhteen. Näihin liittyen on pyydetty myös kommentit ympäristönsuojeluviranomaiselta:

*”Metsälehmus ei ole luonnonsuojelulain 9/2023 nojalla rauhoitettu kasvilaji. Metsälehmusten muodostama jalopuumetsikkö on suojeltu vasta, kun ELY-keskus on tehnyt suojelupäätöksen luonnontilaisesta tai luonnontilaiseen verrattavasta esiintymästä, jolla kasvaa vähintään 20 runkomaista metsälehmusta hehtaarilla. Kyseessä olevasta alueesta ELY-keskus ei ole tehnyt suojelupäätöstä.*

*Lempäälän kunnan ympäristönsuojelun tiedossa ei ole lepakkohavaintoja Iso-Kyynäröllä. Lähimmät tiedossa olevat havainnot ovat 1,3 km päässä Helininlahden itärannalta on vuodelta 2006. Purkukohteista lepakkotarkastukset tulevat yleensä kyseeseen tilanteissa, joissa kaavoissa on määrätty lepakoiden suojelusta tai toimitaan tunnettujen lepakoiden lisääntymisalueiden läheisyydessä.”*

Näiden tietojen pohjalta puiden kaatamiselle rakentamisen tieltä ei ole estettä, eikä vanhojen rakennusten purkamiselle ole estettä.

Asemapiirroksessa on esitetty tonteille kasvillisuutta riittävällä tavalla. Väitteet rakennusvalvontaviranomaisen asenteellisuudesta tai uhkailusta eivät ole relevansseja.

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

#### Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 139

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys

Toimivalta	Kuntalain 134 §:n mukaan viranomaislautakunta käsittelee alaisensa viranhaltijoiden päätöksistä tehdyt oikaisuvaatimukset.
Lisätiedot	Johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen p. 044 421 5065
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää edellä esitettyyn rakennusvalvontaviranomaisen vastaukseen perustuen hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pysyttää johtavan rakennustarkastajan rakennuslupapäätöksen LP-418-2021-00998 voimassa.



Päätös Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet Oikaisuvaatimuksen tekijä  
Hankkeeseen ryhtyvä

VIRLTK 26.11.2024  
636/10.03.00/2024

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

#### Asia

Lempäälän kunnan viranomaislautakunnan päätöksestä 24.9.2024 § 51 on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa viranomaislautakuntaa oheisen valituksen johdosta:

1. antamaan lausunnon
2. liittämään asiakirjojen jäljennökset valituksenalaisen päätöksen perusteena olevista asiakirjoista

Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Lisäksi hallinto-oikeus pyytää varaamaan johtavalle rakennustarkastajalle tilaisuuden selityksen antamiseen häneen kohdistetun esteellisyysväitteen johdosta.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 21.11.2024. Tähän määräaikaan on pyydetty lisäaikaa **3.12.2024** saakka ja hallinto-oikeus on myöntänyt lisäajan.

#### Valitus

Valituksessa esitetyt vaatimukset:

- Rakennuslupapäätös LP-418-2021-00998 tulee kumota.
- Kaavan tulkinta ja siihen liittyvä naapurien eriarvoinen kohtelu
- Kaavan tulkinnan vaikutukset kaava-alueella ja yleisen edun valvominen
- Rakennusluvan mukainen suunnitelma ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain eikä Lempäälän kunnan Rakennusjärjestyksen määräysten mukainen
- Rakennusluvan mukainen suunnitelma ei täytä alueen luonnonsuojelullisia tai luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen määrittelyitä eikä vaatimuksia
- Oikaisuvaatimuksen käsittelyssä toiminut johtava rakennustarkastaja on ollut esteellinen
- Oikaisuvaatimuksen vastineessa on puutteita tai epätasällisyyksiä oikaisuvaatimuksen sisältöön liittyen
- Lempäälän kunta ei ole antanut kaikkiin oikaisuvaatimuksessa ja siihen liittyvissä tausta-aineistoissa esitettyihin kysymyksiin kirjallisia vastauksia.

#### Ehdotus lausunnoksi

Valitukseen liittyen viitataan yleisesti rakennuslupapäätökseen ja sen perusteluihin sekä oikaisuvaatimuksesta tehtyyn päätökseen ja sen

perusteluihin. Tässä lausunnossa kuitenkin täsmennetään muutamaa valituksessa esiin tullutta seikkaa.

Sääksjärven rakennuskaavan muutos nro 1024 on puistoalueen kaavamerkintä P ruksittu ja kyseisen alueen rajat ruksittu.

Kaavamääräyksiin on kirjattu, että risti merkinnän päällä tarkoittaa merkinnän poistamista. Muutoksen yhteydessä kyseiseen kohtaan ei ole kuitenkaan muodostettu uutta AO-tonttia. Kaavamuutoksella on haluttu poistaa yleinen alue (puisto). Tällöin alue on jakaantunut kuuluvaksi ympärillä oleviin AO-tontteihin istutettavana alueen osana.

Kaavaselostukseen 02.07.1975 on kirjattu seuraavasti:

*”Rakennuskaavan muutos ja sen perustelut*

*Alueella on rakennuskaavassa varattu puisto ja leikkikenttäalue. Suunnittelulautakunta on suorittanut alueella katselmuksen tontin omistajien pyynnöstä. Tällöin on ilmennyt, että puisto ja leikkikenttä alueella on tarpeeton, kun tällaisia tulee rakenteilla oleville alueille ja muille puistoalueille.*

*Tässä vaiheessa ei ottaen huomioon maaperän heikon laadun ja myös kunnallistekniikan jakelujohtojen puuttumisen voitu muodostaa uusia rakennuspaikkoja, vaan muutettiin puisto- ja leikkikenttäalueet rakennuspaikan ensiksi jo oleviin rakennuspaikkoihin niin, ettei lisärakentamista synny.”*

Kaavassa merkitty tonttitehokkuusluku eli rakennuspaikan kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan ( $e=0,20$ ) lasketaan koko rakennuspaikan pinta-alan mukaan. Rakennuslupahakemuksessa esitetyn asemapiirroksen mukaan entinen puistoalue jää edelleen istutettavaksi alueen osaksi. Kaavassa ei ole kirjattuna erityisiä määräyksiä alueen kasvillisuudesta tai säilytettävistä tai istutettavista puista.

Valituksessa on nostettu esille nykyisen tielinjauksen muodostuminen ja kysymys siitä vastaako se nykyistä tulkintaa alueen asuntojen määrästä. Myönnetyn rakennusluvan osalta ei ole myönnetty enempää asuntoja kuin mitä voimassa oleva rakennuskaava vuodelta 1976 mahdollistaa. Asiaa on avattu tarkemmin jo myönnetyn rakennusluvan ja päätöksestä jätetyn oikaisuvaatimuksen yhteydessä. Lisäksi aikaisemmassa oikaisuvaatimuksen käsittelyssä on vastattu muihinkin katuun liittyviin huomioihin.

Valituksessa viitattuihin luontoarvoihin tuodaan esille, että ELY-keskus on antanut lausunnon 19.11.2024 puron läheisyydessä toimimiselle ja rakentamiselle. ELY-keskus on lausunut seuraavasti:

*”ELY-keskus toteaa, että tehty hankealuetta koskeva pienvesikartoitus on asiantuntevasti ja asianmukaisesti toteutettu. Nyt puheena olevan puron valuma-alue on noin 1 km<sup>2</sup>. Suppeasta valuma-alueestaan huolimatta uomaa on pidettävä vesilaisissa tarkoitettuna vesistönä eli purona, koska se kulkee kahden järven Isokyyvärön ja Höytämön välillä, ja on todennäköisesti vesipeitteisenä suuren osan vuodesta. Tästä syystä kalan kulku on mahdollista niin ikään suuren osan vuodesta, mikä tukee tulkintaa vesilain vesistöistä.”*

*Vesilain 3 luvun 2 §:ssä on säädetty seuraavasti: vesitaloushankkeella on oltava lupaviranomaisen lupa, jos se voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, vedenkorkeutta tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä taikka pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos vaarantaa puron uoman luonnontilan säilymisen; tai muulla edellä mainittuun verrattavalla tavalla loukkaa yleistä etua.*

*ELY-keskus katsoo luontoselvityksen ja karttatarkastelun perusteella,*

*että kyseessä oleva puro ei täytä nykytilassaan luonnontilaisen puron määritelmää, koska uoma ja sen vesiympäristöksi katsottava välitön lähialue sijaitsee ihmisvaikutteisessa rakennetussa ympäristössä. Purosta ja sen vesiympäristöstä puuttuu luonnontilaiselle purolle tyypillisiä ominaispiirteitä.*

*ELY-keskus katsoo tämän kohteen osalta, ettei asemakaavan mukaiselle hankkeelle ole vesilain näkökulmasta estettä, koska puron välitön lähiympäristö ei ole rakentamisen kohteena eikä itse purouomaa rakenneta tai muuteta.”*

Voidaan todeta, että ELY-keskuksen lausunnon ja oikaisuvaatimuskäsittelyn yhteydessä saadun ympäristönsuojeluviranomaisen antaman kommentin perusteella rakennusluvan myöntämiselle ei olisi ollut estettä.

Valituksessa on viitattu hulevesien käsittelyyn. Lempäälän Vesi on kirjannut liitoskohtalausuntoon, että hulevedet imeytetään tontilla ja johdetaan ylivuotona hallitusti maastoon. Alueella ei ole mahdollista liittyä hulevesiviemäriin. Rakennuslupapäätöksessä on määrätty, että hanke edellyttää hulevesisuunnitelman laatimista ja toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle (Lupapisteeseen, MRL 134 a §).

Valituksessa viitataan kokousaineiston puutteellisuuteen. Viranomaislautakunnan kokouksen 24.9.2024 oheisaineistona on ollut jätetty oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan luettavissa viranomaislautakunnan jäsenille.

Lempäälän kunnan viranomaislautakunta esittää kohteliaimmin, valituksen hylkäämistä perusteettomana ja viranomaislautakunnan asiassa antaman päätöksen (24.09.2024, § 51) pitämistä voimassa.

#### Selitys kohdistetun esteellisyysväitteen johdosta

Valituksessa on nostettu esille, että oikaisuvaatimuksen käsittelyssä toiminut johtava rakennustarkastaja on ollut esteellinen.

Alle on poimittu tietoa ja otteita Kuntaliiton verkkosivuilta.

*Oikaisuvaatimusmenettely on kunnan sisäistä hallintomenettelyä.*

*Lautakunnan, lautakunnan jaoston ja lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään oikaisuvaatimus lautakunnalle. Oikaisuvaatimuksen käsittelyssä sovelletaan kuntalakia ja lisäksi hallintolain säännöksiä toissijaisina ja täydentävinä. Kunnallishallinnossa ei sovelleta ns. toisen asteen jääviä, joten osallistuminen saman asian käsittelyyn sen eri vaiheissa ei aiheuta esteellisyyttä. Oikaisuvaatimuksella jatketaan saman asian käsittelyä hallintoasiana eikä oikaisuvaatimuksen käsittelyä pidetä lainkäyttönä. **Jos päätös on oikaisuvaatimuksella saatettu toimitelimen käsiteltäväksi, asiaa aiemmin käsitellyttä luottamushenkilöä tai viranhaltijaa ei pidetä esteellisenä.***

*Asiassa aiemmin päätöksen tehnyt viranhaltija voi yleensä osallistua oikaisuvaatimuksen käsittelyyn ja toimia esittelijänä (KHO 1.3.2001 T 344 ja 8.6.2000 T 1894).*

*Joissakin tilanteissa oma-aloitteinen jääväminen oikaisuvaatimuksen käsittelyssä on suositeltavaa ja perusteltua. Jos oikaisuvaatimuksessa on esimerkiksi kovaa kritiikkiä päätöksen tehnyttä viranhaltijaa kohtaan, voi tämä horjuttaa luottamusta viranhaltijan kykyyn toimia puolueettomasti ja riippumattomasti oikaisuvaatimuksen käsittelyssä.*

Tässä selityksessä tuodaan esille, että oikaisuvaatimuksen käsittely ja valmistelu kuin myös myönnetty rakennuslupa, pohjautuu voimassa olevaan maankäyttö- ja rakennuslakiin siihen liittyviin asetuksiin ja muihin määräyksiin sekä voimassa olevaan asemakaavaan (rakennuskaava). Päätöksenteossa tai oikaisuvaatimuksen valmistelussa ei ole käytetty mielivaltaa vaan johtava rakennustarkastaja on tehnyt normaalia virkатыötään. Rakennuslupahakemuksen ja vielä myös oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä on pyydetty asiantuntijalausuntoja muilta viranomaisilta kuten ympäristönsuojeluviranomaiselta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta, jotta on pystytty varmistamaan päätöksenteon oikeellisuus. Kaavoitusviranomaisen ja Lempäälän Vesi on lausunut rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Nämä tosiasiat vahvistavat sitä, että oikaisuvaatimuksen käsittelyssä johtava rakennustarkastaja on toiminut puolueettomasti ja riippumattomasti. Selityksessä ei yhdytä oikaisuvaatimuksessa ja hallintovalituksessa esitettyihin valittajan väitteisiin ja eri vaiheissa esitetyt väitteet myös eroavat osin toisistaan. Hanketta on pyritty ohjaamaan johtavan rakennustarkastajan toimesta ja neuvottelemaan hankkeeseen ryhtyvän pääsuunnittelijan kanssa siten, että naapuruston ja valittajan esille nostamia huomioita on otettu hankkeen suunnittelussa huomioon. Suunnitelmia on muutettu alkuperäisistä siten, että mm. kaavapoikkeamisista on luovuttu. Asuinrakennusten massoittelua on pienennetty poistamalla autokatokset asuntojen yhteydestä erilliseksi talousrakennukseksi. Valittajan kanssa käydyn puhelinkeskustelun jälkeen, naapurin huolta on välitetty suunnittelijalle, joka suostui vielä muokkaamaan suunnitelmia ja suunnittelemaan länsipuolen tontille sijoittuvaan rakennukseen porrastuksen, jotta maanpinnan korkeuseroja saatiin pienennettyä. Ainoassa valittajan kanssa käydyssä puhelinkeskustelussa johtava rakennustarkastaja on tuonut esille kaavan mahdollistaman muunlaisen rakentamisen mm. rakennusten sijoittelun osalta, joka voisi olla epäedukkaampi valittajan omistamaan kiinteistöön nähden. Tarkoituksena on ollut tuoda esille kaavan realiteetit ei uhkailla niin kuin valittaja on asian tuonut ilmi.

Lempäälän kunnan hallintosäännön mukaan rakennusvalvontaviranomaisena toimii viranomaislautakunta. Voimassa oleva hallintosääntö on luettavissa Lempäälän kunnan verkkosivuilta osiosta "Säännöt ja ohjeet". Hallintosäännön mukaan viranomaislautakunta voi siirtää sille hallintosäännössä määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranomaiselle. Viranomaislautakunta on päivittänyt delegointipäätöstään kokouksessaan 28.03.2023 § 18 ja viranomaislautakunnan toimivaltaa on siirretty viranhaltijoille päätöksen mukaisesti 3.4.2023 alkaen. Johtavalle rakennustarkastajalle on mm. delegoitu seuraavasti (kohta 4.) *"päättää rakennus-, toimenpide- ja maisematyöluvan myöntämisestä (MRL 125, 126, 128 §)"* Tämä delegointi on ollut myös kirjattuna aiempaan delegointipäätökseen. Delegointipäätös on luettavissa Lempäälän kunnan verkkosivuilta osiosta "Toimivallan siirto".

Lisätietoja	Johtava rakennustarkastaja p. 044 421 5065
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää antaa viranomaislautakunnan päätöstä 24.09.2024 § 51 koskevasta valituksesta edellä kohdassa "Ehdotus lausunnoksi" mukaisen lausunnon, joka sisältää myös johtavan rakennustarkastajan antaman selityksen esteellisyysväitteen johdosta
Päätös	

Ote ja asiakirjat

Hämeenlinnan hallinto-oikeus, hameenlinna.hao@oikeus.fi