

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä LP-418-2024-00818 kiinteistölle 418-4-14-11, os. Hiiroksentie 17

VIRLTK 23.04.2025
390/10.03.00/2025

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

Asia

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen rakennuslupapäätöksen (LP-418-2024-00818) 4-kerroksisen asuinkerrostalon (talo B) rakentamiseksi kiinteistölle 418-4-14-11 osoitteessa Hiiroksentie 17. Rakennuksessa on 27 asuntoa.

Kiinteistön 418-431-2-38 omistaja on jättänyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen 31.03.2025, joka on jätetty yhtenevänä kaikkiin kolmeen lupapäätökseen (poikkeamislupa 214/10.03.00/2025, 2 §, rakennuslupa (talo A) LP-418-2024-00817 ja rakennuslupa (talo B) LP-418-2024-00818). Oikaisuvaatimus on jätetty valitusaikana.

Lupahakemukset on jätetty vireille sähköiseen asiointipalveluun Lupapisteeseen 22.11.2024, jolloin päätöksenteossa noudatetaan Maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999).

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimukseen on kirjattu seuraavat seikat ja vaateet:

- Voimassa olevaa asemakaavaa tulee noudattaa
- Kaavan havainnekuvista 1 ja 2 ei tule poikkeamaa myöntää.
- Viranomaislautakunnan tulee kumota päätökset
- Päätöksiä tulee muuttaa seuraavasti:
 - o A-talo siirretään 4 metrin etäisyydelle kiinteistörajasta ja ajoneuvoliittymä kavennetaan
 - o kiinteistöjen väliselle rajalle rakennetaan puuitaita, joka toteutetaan hakijan tontin länsirajalle siten, että myös huoltotoimet pystytään tekemään hakijan tontilta.
- Lisäksi vaadimme: Ellei hakija toteuta vaatimaamme puuitaita, tulemme vaatimaan kallioleikkauksen kohdalle tulevat turvamääräykset täyttävän kaiteen sijoittamista hakijan hallitseman kiinteistön puolelle siten, että huoltotoimet pystytään toteuttamaan hakijan tontin puolelta.
- Vaahteramäen kiinteistön itärajalla on isoja puita ja puuryhmiä, joita ei saa kaataa, eikä puiden juuria vahingoittaa niiden kasvun turvaamiseksi
- Luiskaus pitää alkaa vähintään 1 metrin päästä kiinteistömme rajasta. Näin välttää tonttimme maa-aineksen mahdollinen sortuminen naapurin puolelle. Lisäksi tulee huomioida luiskauksessa turvallisuus esim. turvallisen jalankulun varmistamiseksi.
- Lempäälän kunnan mittaus-toimen tulee merkitä tarkasti ja näkyvästi tonttiemme välinen raja väärintulkintojen välttämiseksi.
- Hakijan tulee poistaa tonttimme alueelta sinne hakijan toimesta sijoitetut työmaa-aidat, siksi että ei vahingossakaan ryhdytä rakentamistoimintaan metsäisellä tonttimme etelä- kaakkoiskulmalla. Huomautamme, että asuntoyhtiömme ei ole antanut lupaa kyseisten työmaa-aitojen sijoittamiseen tonttimme puolelle.

Oikaisuvaatimuksen lopussa on nostettu esille, että ”*kuntalaisella ja erityisesti naapurikiinteistöllä pitää olla ja on lain suomat oikeudet lausua*

sekä poikkeusluvasta että rakennusluvista omat mielipiteensä ja esittää vaatimuksensa hyvän tai siedettävän lopputuloksen saavuttamiseksi. Kuntalaisena ja rajanaapurina edellyttämme rakennuslupa- ja kaavoitusviranomaisen kunnioittavan kunnanvaltuuston päätöksiä ja toimivan sen

mukaisesti. Viranomaisten tasapuolisuuteen ja valtuuston tekemiin päätöksiin kuntalaisen pitää voida luottaa. Miksi viranomaisilla olisi suurempi intressi puolustaa rakennusliikkeen etuja kuin huomioida naapurikiinteistön pieniä muutosvaatimuksia hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi?

Onko avoin vuoropuhelu ollutkaan erityisenä tavoitteena hakijan tai rakennuslupa- tai kaavoituslupaviranomaisten toimesta? Vaan ainoastaan ”runnoa” rakentamiseen liittyviä lupia läpi valtuuston päätöksistä huolimatta tai pitämällä naapureiden ja lähiasukkaita mielipiteitä vähempiarvoisina. Avoimesti toimimalla saadaan luottamusta aikaiseksi ja erilaiset näkemykset soviteltua. Valitettavasti tässä hankkeessa ei näin ole toimittu, ainakaan tähän mennessä.

Vuoropuheluun olemme valmiit, mutta emme saneluun.”

Luvan hakijan vastine

Luvan hakija on jättänyt kirjallisen vastineen jätettyyn oikaisuvaatimukseen. Vastine on yhteneväinen kaikkiin kolmeen päätökseen liittyen. Vastineeseen on kirjattu seuraavasti:

”1. Ajoyhteys ja talon sijainti

Ajoyhteyden leveyttä on perusteltu poikkeamishakemuksessa ja se on todettu parhaaksi ympäristöä ja tonttia palvelevaksi ratkaisuksi. Näin liittymästä saadaan myös ympäristölle turvallisemmän leveämmän näkökentän ansiosta.

Rakennus A on täysin kaavanmukaisessa paikassa ja on tontinkäytön kannalta oikeassa paikassa.

Rakennuksen mahdollinen siirtäminen muuttaisi kaikkia muitakin suunnitelmia radikaalisti ja huonontaisi merkittävästi kokonaisuutta eikä näin olisi tarkoituksenmukainen ratkaisu. Siten rakennuksen siirtämiselle ei ole mitään perusteita tai tarpeita.

2. Havainnekuvan julkisivut ja asuntotakauma

Omistusmuoto, kohderyhmä ja markkinatilanne vaikuttavat siihen, että millaisia asuntoja toteutetaan.

Asuntotakauma on monipuolinen ja vaihtelee yksioista nelikkoihin.

Kaavassa ei ole määritelty asuntojen kokoa tai määrää. Suunnitelma on siten täysin kaavan mukainen.

Poikkeamista kaavan havainnekuvista on erittäin kattavasti perusteltu poikkeamishakemuksessa ja siihen ei ole enempää lisättävää.

3. Puuaita

Puuaita tonttien länsirajalla ei lisäisi viihtyisyyttä. Tonttien rajalle on suunnitelmissa esitetty pihakannen alueen kohdalle pensasistutuksia, jotka rajaavat viihtyisästi 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.

Kalliioleikkauksen kohdalle suunnitelmissa on esitetty aita, tämä käy ilmi sekä asemapiirustuksesta että pihasuunnitelmasta.

Mikäli naapurikiinteistö haluaa toteuttaa puuaidan omalla kustannuksellaan ja omalle tontilleen, niin emme näe sille lähtökohtaisesti mitään estettä.

4. Luiskaukset

Mahdolliset luiskaukset toteutetaan täysin omalla tontilla, joten ne eivät vaikuta naapurien tontteihin.

5. Aitaukset

Mikäli nykyiset väliaikaiset aidat eivät jostain syystä ole oman tonttimme puolella, siirrämme ne oman tontin puolelle. Nykyisen tiedon valossa aidat ovat hakijan tontin puolella.

Lopuksi

Rakennuttajalla/hakijalla on kova halu saada rakennushanke mahdollisimman nopeasti käyntiin, jotta Lempäälään keskustaan saataisiin viihtyisiä sekä monipuolisia asuntoja ja sitä kautta uusia ihmisiä Lempäälään. Viime vuosina Lempäälän on rakennettu erittäin vähän asuntoja ja sitä kautta kunta ei kehity, jos uusia asukkaita ei saada kuntaan. Suunnitelmat on toteutettu laadukkaasti SAFA arkkitehtien toimesta, joten kokonaisuutta voidaan pitää aidosti laadukkaana ja tarkasti suunniteltuna.”

Rakennusvalvontaviranomaisen vastaus oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksessa ei ole nostettu esille sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo huomioitu hankkeen päätösten teossa.

Hankkeen taustatietona tuodaan esille myös poikkeamispäätökseen kirjattua sisältöä.

Hankkeelle myönnettiin 04.08.2022 rakennusluvat vastaavanlaisten kerrostalojen ja maanalaisen pysäköintihallin rakentamiseen. Kyseisten rakennuslupien yhteydessä esitetyt poikkeamiset käsiteltiin vähäisinä rakennuslupan yhteydessä. Päätöksistä tehtiin oikaisuvaatimus ja edelleen lautakunnan päätöksestä hallintovalitus. Hämeenlinnan hallinto-oikeus pysytti maanalaisen pysäköintihallin rakennuslupan, mutta kumosi rakennusten A ja B rakennusluvat. Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut: *Hallinto-oikeus kumoaa talojen A ja B rakennuslupia koskevat viranomaislautakunnan ja vs./vt. johtavan rakennustarkastajan päätökset ja hylkää taloja A ja B koskevat lupahakemukset. Tällä päätöksellä kumotaan siten viranomaislautakunnan päätökset 4.10.2022 § 41 ja § 42 sekä vs./vt. johtavan rakennustarkastajan päätökset 4.8.2022 § 180 ja 15.8.2022 § 189. Hallinto-oikeus hylkää valituksen maanalaisen pysäköintihallin rakennuslupaa koskevasta viranomaislautakunnan päätöksestä 4.10.2022 § 43. Alueen 16.6.2021 voimaan tullessa asemakaavassa, jossa rakennuspaikka on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), ei ole määrätty asuinkerrostaloihin sijoitettavien asuntojen enimmäismäärää. Kun otetaan vielä huomioon, että asemakaavan selostus ei ole osa asemakaavaa, talojen A ja B rakentamista koskevia rakennuslupia ei ole myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että hankkeella rakennettavien 16 asuntojen määrä on suurempi kuin asemakaavan selostuksessa on arvioitu. Asemakaavan yleismääräysten mukaan rakennusten julkisivujen tulee vastata asemakaavaan sisältyviä havainnekuvia (havainnekuvat 1 ja 2). Mainituista havainnekuvista käy muun ohella ilmi, että rakennusten ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä ja julkisivuiltaan pääasiassa lasipintaisia. Taloja A ja B koskevien julkisivupiirustusten mukaan rakennusten ylimmät kerrokset on tarkoitus toteuttaa täysinä kerroksina siten, että niiden julkisivumateriaalina käytetään muun muassa maalattua betonia ja perforoitua metallilevyä. Rakennusten julkisivut eivät vastaa kaikilta osin asemakaavan havainnekuvia myöskään ikkunajaotuksen ja parvekkeiden osalta. Kaavoitusviranomaisen rakennuslupahakemusten johdosta antamassa 23.6.2022 päivätyssä lausunnossa on rakennusten julkisivujen osalta todettu, että ne eivät vastaa asemakaavan havainnekuvia 1 ja 2. Kaavoitusviranomaisen lausunnosta ilmenee edelleen, että suunnitelman selkeimmät poikkeamat koskevat rakennusten keveitä yläosia. Myös parvekkeet ja ikkunajaotus ovat kaavan tarkoittamaa tavanomaisempia. Erityisesti B-talon eteläjulkisivu porrastoruneineen ei osu luontevasti maanpinnan korkoihin, eikä vastaa havainnekuvien ulkoasua. Kaavoitusviranomaisen pyytää rakennusvalvontaa harkitsemaan*

perustelujen jälkeen suhtautumistaan poikkeamiseen.

Rakennuslupapäätösten mukaan siltä osin kuin talojen A ja B julkisivut eivät vastaa asemakaavan havainnekuvia, kyse on maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitetuista vähäisistä poikkeamisista, jotka on mahdollista myöntää osana rakennuslupaa ilman erillistä poikkeamismenettelyä. Hallinto-oikeus kuitenkin katsoo, että kun otetaan huomioon poikkeamisten laajuus ja merkitys rakennusten julkisivuille, rakennuspaikan sijainti Lempäälän keskustassa sekä se, että alueen asemakaavamuutos on rakennuslupia myönnettäessä ollut voimassa vasta hieman yli vuoden ajan, poikkeamia ei voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla vähäisinä. Asiaa ei ole arvioitava toisin sen vuoksi, että rakennusten kerroslukua koskevaan asemakaavamääräykseen ei sisälly erillistä määräystä, jonka mukaan rakennusten ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä. Talojen A ja B rakennushankkeet edellyttävät siten maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamislupaa asemakaavan havainnekuvien vastaavuutta koskevasta yleismääräyksestä. Kun poikkeamislupaa ei ole ennen rakennuslupien myöntämistä haettu ja myönnetty, vs./vt. johtava rakennustarkastaja ei ole voinut myöntää haettuja rakennuslupia. Vs./vt. rakennustarkastajan rakennuslupapäätökset 4.8.2022 § 180 ja 15.8.2022 § 89 sekä viranomaislautakunnan päätökset 4.10.2022 § 41 ja § 42 ovat näin ollen lainvastaisia.

Hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen suunnitelmia ja julkisivuja kehitettiin enemmän kaavakartan havainnekuvien suuntaan. Suunnitelmien pohjalta on käyty neuvotteluita kaavoitusviranomaisen ja hankkeeseen ryhtyvän kanssa. Hankkeeseen ryhtyvä on nostonut esille seikkoja ja perusteluita, joiden perusteella täysilaskin ylin kerros tuottaa hankaluuksia asuntojen toteuttamiseen. Kaavoitusviranomaisen on katsonut havainnekuvista poikkeamisen mahdolliseksi lausunnossaan. Hankkeeseen ryhtyvä on tulkinnut kaavakartan havainnekuvia idealuontoisiksi, mutta on kuitenkin nostonut esille, että suunnitelmissa on mahdollisimman hyvin pyritty ottamaan huomioon kaupunkikuvalliset julkisivuaiheet ja materiaalit kaavakartan havainnekuvista.

Rakennusvalvontaviranomainen katsoo, että poikkeamisen myöntämiseen on ollut perustelut ja kaavoitusviranomaisen on lausunnossaan puoltanut poikkeamista.

Poikkeamispäätöksen yhteydessä käsiteltiin myös poikkeaminen ajoneuvoliittymän leveydestä, joka on nostettu esille myös oikaisuvaatimuksessa. Ajoneuvoliittymän leveydestä poikkeamiseen on perustelut, kun huomioidaan, että samasta liittymästä ajetaan maanalaiseen pysäköintihalliin kuin myös piha-alueelle. Leveämmällä liittymällä on myös perusteltu parempaa näkemäaluetta. Liittymän rakentamisessa tulee toki muutoin noudattaa kunnan ohjeita ja määräyksiä rakennusjärjestyksen mukaisesti (18 §).

Lisäksi poikettiin kaavanmukaisesta liittymän paikasta. Muutoksella ei ole kuitenkaan oleellista merkitystä kaavan toteutumiseen. Kaavassa ei ole liittymäkieltomerkintää, jolloin liittymän siirtämistä voidaan pitää mahdollisena. Rakennusjärjestyksen 54 §:ssä on säädetty poikkeuksen myöntämisestä seuraavasti:

”Toimivaltainen viranomaisen voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä siinä määrin kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa asiasta on säädetty.”

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty 171 §:ssä poikkeamistoimivallasta ja poikkeamisen edellytyksistä seuraavasti:

”Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta

toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

....”

Poikkeamispäätöksessä on todettu että:

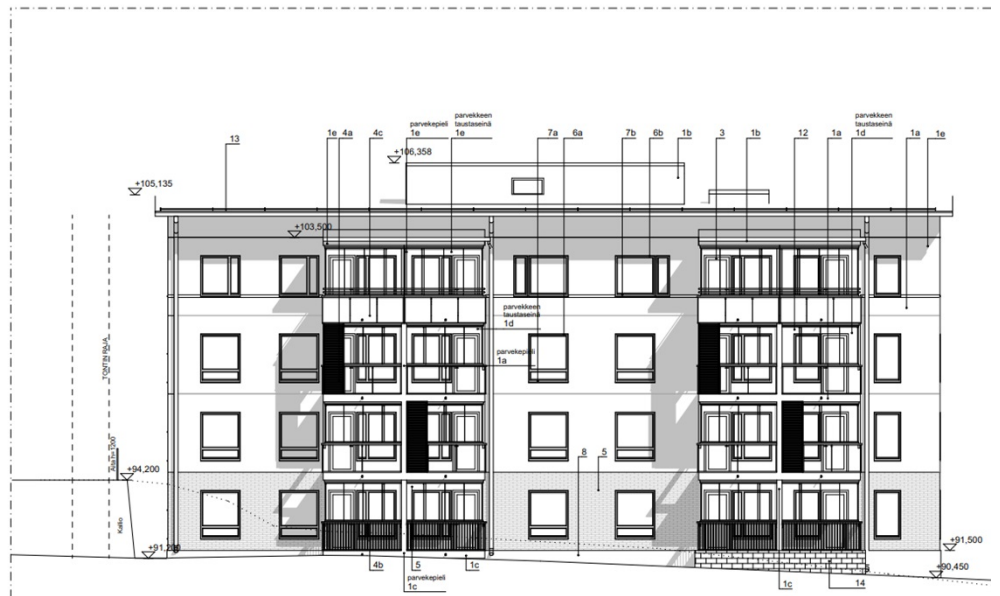
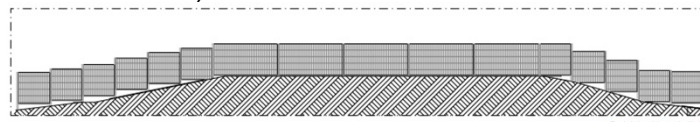
”Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, kun huomioidaan hakijan perustelut ja saadut lausunnot. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

Oikaisuvaatimuksessa nostettiin myös esille, että rakennusta A tulee siirtää 4 metrin etäisyydelle oikaisuvaatimuksen tekijän rajalinjasta ja rajalle tulee rakentaa puuaita.

Rakennus sijoittuu kyseiseen rajaan nähden asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavassa rakennusalan raja on määritelty kahden metrin etäisyydelle länsipuolen naapurin rajalinjasta.

Asemakaavassa ei ole määräystä puuiden rakentamiseksi. Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt suunnitelmissa kyseisen rajalinjan läheisyyteen, kallioleikkauksen yläpäähän, rakenteellista aita. Aidan sijainti on esitetty asemapiirroksessa ja rakennuksen B julkisivukuvien yhteydessä. Aita on esitetty suunnitelmien perusteella sijoitettavaksi oman tontin puolelle (kts. alla oleva kuva).



Poikkeamispäätöksessä ja B-talon rakennuslupapäätöksen ehdoissa on määrätty seuraavasti:

"Lempäälän kunnan rakennusjärjestys säättää 21 §:ssä aidan rakentamisesta seuraavasti: "Aita on sijoitettava kokonaan omalle tontille, elleivät naapurit sovi aidan sijoittamisesta rajalle. Tontille rakennettava aita tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa omalta tontilta. Aidan joka ei ole naapuritontin rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin haltija tai omistaja. Kiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus aidata tonttinsa, ellei asemakaava toisin määrää. Pensasaita on sijoitettava tontille siten, että sen oksisto täysikasvuisenakin pysyy omalla puolella." Yllämainitut ehdot tulee huomioida aidan rakentamisessa ja istutuksissa."

Oikaisuvaatimuksessa on myös nostettu esille heidän tonttinsa itärajan läheisyydessä olevat puut ja niiden juuriston turvaaminen.

Laissa eräistä naapurisuhteista (26/1920) säädetään seuraavasti:

"8 §

Se, jolle oman tahi nautintaoikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviinoksiin nähden, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehoituksen saatuaan niitä poista."

Saman lain 20 §:ssä säädetään seuraavasti:

"Kohtuuttoman rasituksen poistamista tai rasitusta aiheuttavan toiminnan lopettamista kokonaan sekä rasituksesta aiheutuneen vahingon korvaamista on vaadittava rasituksen aiheuttajan kotipaikan tai rasituksen ilmenemispaiikkakunnan käräjäoikeudessa taikka siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä rasituksen aiheuttanut toiminta sijaitsee. Kohtuuttoman rasituksen poistamista tai rasitusta aiheuttavan toiminnan lakkauttamista on vaadittava viimeistään kolmen vuoden kuluttua siitä kun kohtuuton rasitus ilmeni."

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu tontin luiskaus aloitettavan 1 metrin päästä rajalinjasta.

B-talon rakennuslupapäätöksen ehtoihin on kirjattu seuraavasti:

"Pih-alueen luiskaukset tulee toteuttaa oman tontin puolella eikä niistä saa aiheutua haittaa naapuritontin omistajalle. Luiska tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se on kestävä ja turvallinen eikä siitä aiheudu sotumavaaraa tai maa-ainesten valumista."

Aloituskokouksen yhteydessä hankkeeseen ryhtyvän kanssa käydään läpi työmaakaivantojen suojaamisesta väliaikaisin työmaa-aidoin. Kaivannoista ei saa aiheutua vaaraa ulkopuolisille. Väliaikaiset aidat ja muut rakenteet sekä rakennelmat tulee sijoittaa oman tontin puolelle ellei muuta sovita.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi mainittu, että rajalinjan merkitseminen tulee suorittaa kunnan mittaus-toimen kautta.

Mittausspalveluilta voi tilata rajalinjan maastoonmerkitsemistä, mikäli rajapyykit ovat olemassa. Mikäli rajalinjan sijainnista on epäselvyyttä, kannattaa tilata virallinen rajankäynti. Rajankäynnit Lempäälässä suorittaa Maanmittauslaitos. Rajankäynnissä selvitetään kiinteistö-ajan paikka lainvoimaisesti, rakennetaan tarvittavat rajamerkit kadonneiden tilalle ja merkitään tarvittaessa rajalinja maastoon.

Hankkeen rakennuslupien yhteydessä on määrätty rakennusten paikan ja korkeusaseman merkitseminen sekä sijaintikatselmus. Nämä vaaditut merkitsemiset ja katselmukses suoritetaan hankkeeseen ryhtyvän tilauksesta kunnan mittauspalvelusta.

Oikaisuvaatimuksen lopussa on nostettu esille myös kuntalaisen ja rajanaapurin valitus-oikeudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki säättää 192 §:ssä seuraavasti rakennuslupapäätöksen valitus-oikeudesta:

"Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä 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; sekä*
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia."*

Lisäksi on esitetty seuraavat kysymykset:

Miksi viranomaisilla olisi suurempi intressi puolustaa rakennusliikkeen etuja kuin huomioida naapurikiinteistön pieniä muutosvaatimuksia hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi?

Onko avoin vuoropuhelu ollutkaan erityisenä tavoitteena hakijan tai rakennuslupa- tai kaavoituslupaviranomaisten toimesta?

Näihin kysymyksiin todetaan, että on normaali ja yleinen prosessi, että hankkeista käydään ennakkoneuvottelut eli ns. luonnosneuvottelut hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden kanssa. Lähtökohtana on aina, että kaavoja ja määräyksiä noudatetaan. Poikkeamispäätöksessä on todettu, että "hankkeen kokonaisuutta katsottaessa, asemakaava ja sen määräykset toteutuvat poikkeamisista huolimatta kuten kaavoitusviranomaisenkin on lausunnossaan todennut. Tontin kokonaisrakennusoikeutta ei ylitä, kaavassa esitettyä kerroslukua ei ylitetä, kaavaan kirjattua rakennuksen vesikaton ylintä korkeusasemaa 112 metriä merenpinnasta mitattuna ei ylitetä. Suunnittelussa on pyritty pääsemään mahdollisimman lähelle kaavan havainnekuvia ja piha-alueen suunnitteluun ja viihtyisyyteen on panostettu. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ään kirjatut poikkeamisen edellytykset täyttyvät."

Esitetyt poikkeamiset on katsottu mahdollisiksi yhdessä kaavoitusviranomaisen kanssa.

Lupahakemuksen tullessa vireille naapurit tiedotetaan lain edellyttämällä tavalla. Naapurin esittämiä huomioita voidaan viranhaltijan toimesta ottaa niissä tapauksissa huomioon, kun esille nousee sellaisia asioita, joilla on juridiset perusteet.

Rakennuslupapäätökset pohjautuvat myönnettyyn poikkeamislupapäätökseen. Poikkeamispäätöksen täytäntöönpanosta lainvoimaa vailla olevana ei ole laissa erityisesti säädetty. Päätös ei suoraan oikeuta rakentamiseen, vaan rakentamista varten tulee hakea rakennuslupa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 89 §:n säännös huomioon ottaen rakennuslupa voidaan myöntää lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen perusteella, mutta rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin poikkeamislupaa koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Rakennuslupien ehtoihin on kirjattu seuraavasti:

"Poikkeamisluvan ollessa vielä vailla lainvoimaa, lupa myönnetään ehdolla, että kaivu- ja täyttötöitä lukuun ottamatta rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin myös poikkeamispäätös on lainvoimainen. Hankkeella on lainvoimainen rakennuslupa maanalaisen pysäköintihallin rakentamiseen."

Lisäksi todetaan, että maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n ehdot rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä asemakaava-alueella täyttyvät.

Ottaen huomioon edellä esitetyt perusteet sekä rakennuslupapäätökseen sisältyvät perusteet rakennusvalvontaviranomaisen näkemyksen mukaan, jätetty oikaisuvaatimus tulee hylätä ja johtavan rakennustarkastajan päätös pysyttää ennallaan.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 171, 192, 135

Maankäyttö- ja rakennusasetus § 89

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys

Laki eräistä naapuruussuhteista (26/1920) §:t 8, 20

Toimivalta	Kuntalain 134 §:n ja Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n mukaan viranomaislautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.
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-418-2024-00818) voimassa.
Päätös	
Tiedoksi	Oikaisuvaatimuksen tekijä Hankkeeseen ryhtyvä