

Viranomaislautakunta

Aika 23.04.2025 klo 17:00 - 18:04

Paikka Lempäälä-talo, Rusthollari

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 12	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 13	Pöytäkirjan tarkastajat	4
§ 14	Viranomaislautakunnan lausunto Realparkinkadun kylmäaseman vaiheittaisen asemakaavan muutokseen	5
§ 15	Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätöksestä LP-418-2024-00819 kiinteistölle 418-4-14-11, os. Hiiroksentie 17	8
§ 16	Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä LP-418-2024-00818 kiinteistölle 418-4-14-11, os. Hiiroksentie 17	16
§ 17	Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä LP-418-2024-00817 kiinteistölle 418-4-14-11, os. Hiiroksentie 17	25
§ 18	Maa-aines- ja ympäristönsuojelulain mukainen lupahakemus / kalliokiviaineksen otto, kiviaineksen louhinta ja murskaus sekä louheen vastaanotto ja murskaus / Destia Oy, Metsä-Pietilä 418-439-3-6	34
§ 19	Ilmoitusasiat	35

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Havukainen Heikki Pohjoismäki Juho Toikka Tuula Ranua Marko Vanhatalo Milla Niemi Marianne Huhtala Anita Paakkala Eriikka Laukkanen Elina Jenni Rautanen Sonja Heinisuo	Puheenjohtaja 1. varapuheenjohtaja Jäsen Jäsen Jäsen Varajäsen Kunnanhallituksen edustaja Nuorisovaltuuston edustaja Esittelijä, ympäristöpäällikkö Esittelijä, johtava rakennustarkastaja Pöytäkirjanpitäjä	Poissa § 18-19
Poissa	Talasinne Jarmo Ruuna Hanne		

Allekirjoitukset

Heikki Havukainen
puheenjohtaja

Sonja Heinisuo
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

12 - 19

Pöytäkirjan tarkastus Lempäälä 28.4.2025

Marko Ranua
pöytäkirjantarkastaja

Milla Vanhatalo
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito 29.4.2025

julkisessa tietoverkossa

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

VIRLTK 23.04.2025 § 12

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 laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Pöytäkirjan tarkastajat

VIRLTK 23.04.2025 § 13

Viranomaislautakunta on kokouksessaan 19.9.2023 § 43 päättänyt pöytäkirjan tarkastamisesta ja nähtävänä pitämisestä.

Tämän kokouksen pöytäkirja tarkastetaan 28.4.2025 ja pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.lempaala.fi) sekä Lempäälä -talolla 29.4.2025 lähtien.

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Jarmo Talasrinne ja Hanne Ruuna.

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Marko Ranua ja Milla Vanhatalo.

Viranomaislautakunnan lausunto Realparkinkadun kylmäaseman vaiheittaisen asemakaavan muutokseen

VIRLTK 23.04.2025 § 14

738/10.02.03/2023

Valmistelija Tuija Selänpää ja Elina Laukkanen

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Realparkinkadun kylmäaseman vaiheittaisesta asemakaavan muutoksesta (15033) 17.4.2025 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 29.4.2025 saakka. Kyseessä on kaavaehdotus. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Marjamäessä, Realparkin alueella. Muutettava alue on korttelialue nro 905, jonka sisällä muutokset kohdistuvat noin 1100 m² suuruiselle alueelle, joka sijaitsee Marjamäen Lidlin pihassa. Alue, jolle muutokset sijoittuvat, on nykyhetkellä käytössä Lidlin pysäköintialueena. Suunnittelualue on pääosin asfaltoitua, lukuun ottamatta teiden viereisiä ruohopintaisia alueita.

Kaavan tarkoitus ja sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Marjamäen Lidlin kiinteistön osalle polttoaineen jakelun merkintä. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kaavamuutosta valtakirjalla hakeneen St1 Oy:n hanke kylmäaseman rakentamiseksi. Kaava-aineistoon liitetyn hakijan asemapiirustuksen ja siinä esitetyn polttoainesäiliöiden kokonaistilavuuden perusteella kyseessä on jakeluasema, johon sovelletaan valtioneuvoston asetusta (314/2020) nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista.

Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualue sijaitsee kaupunkiseudun läntisen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeellä sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä. Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen merkintä on tarkoitettu nykyisten maatalousalueiden sekä maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden kehittämiseen, joten se ei koske kaava-aluetta. Suunnittelualueella on aluevarausmerkintä ”Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön”.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 18.8.2021) suunnittelualue sijoittuu merkittävän monipalvelukeskittymän alueelle. Muita merkintöjä asemakaavan muutosten sijoittumisalueen läheisyydessä ovat taajamaliikenteen runkoyhteys sekä kehittyvä tieympäristö Helsingintien kohdalla.

Suunnittelualueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (tullut voimaan 25.10.2007). Suunnittelualue kuuluu kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alueeseen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän (KM-1). Alueelle saa sijoittaa myös julkisten palvelujen toimintoja. Suunnittelualueen läheisyydessä on osayleiskaavassa suojaviheraluetta (EV). Ideaparkinkatu on merkitty kokoojakatuna (kk) ja Helsingintie on merkitty seututienä (st).

Suunnittelualueella on voimassa Marjamäen asemakaava ja -muutos (15008, tullut voimaan 5.5.2008), jossa alue on kaupallisten ja julkisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen aluetta (KMK-2), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän.

Selvitykset ja arvioidut ympäristövaikutukset

Vaiheittaiseen asemakaavamuutokseen liittyvät selvitykset:

- Marjamäen alueen hulevesiselvitys (Sito 15.8.2016)
- Marjamäen ja Saikan alueen liikenneselvitys (Ramboll 27.8.2019)
- Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 29.11.2023)

Luonto

Vaiheittaisen asemakaavan muutokset sijoittuvat alueelle, joka on nykyisellään lähinnä asfaltoitua tasamaata. Realparkinkadun ja Ideaparkinkadun viereiset alueet ovat ruohopeitteisiä. Alue ei ole luonnontilainen, eikä luonnon monimuotoisuutta ole alueella havaittavissa. Polttoaineiden jakeluaseman sijoittuminen alueelle ei muuta tilannetta kasvillisuuden ja luonnon monimuotoisuuden osalta.

Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen maaperä on hiekkamoreenia GTK:n Maaperätietojen perusteella. Polttoaineiden jakeluaseman sijoittaminen voi aiheuttaa maaperän pilaantumisen riskejä. Maaperän pilaantumisen estämiseksi valtioneuvoston asetus nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista (314/2020) määrittelee, miten maaperää tulee suojella polttoaineiden jakeluasemia rakennettaessa.

Hulevedet

Asemakaavaehdotuksessa on annettu määräys hulevesien viivyttämistä koskien. Valtioneuvoston asetus nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista (314/2020) määrittää vaatimukset öljyisten jätevesien käsittelylle ja johtamiselle. Tämän vuoksi asemakaavan muutoksessa ei ole erikseen edellytetty öljyn ja hiekan erottamista hulevesistä.

Ilmasto

Mitä enemmän fossiilisten polttoaineiden jakeluasemia on, sitä vaivattomampaa ajoneuvoilla ajaminen on. Tästä näkökulmasta polttoaineiden jakeluasemien lisäys olisi negatiivinen asia ilmaston kannalta. Toisaalta, mikäli polttoaineiden jakeluasemia olisi harvassa ja fossiilisilla polttoaineilla kulkevat ajoneuvot joutuisivat kulkemaan pidempiä matkoja polttoainetta saadakseen, syntyisi näistä matkoista ylimääräisiä päästöjä ilmastoon. Tässä tapauksessa, kun alueella on jo useita muita polttoaineiden jakeluasemia, on merkitys ilmaston kannalta joka tapauksessa hyvin vähäinen.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n mukaan viranomaislautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Viranomaislautakunta päättää todeta lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa Realparkinkadun kylmäaseman vaiheittaisen asemakaavan muutokseen. Polttoaineiden jakeluasematoiminta edellyttää rakentamislupaa ja ympäristönsuojelulain mukaista rekisteröintiä. Rakentamista ja toimintaa valvotaan eri viranomaistahojen toimesta.

Päätös

Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

elinvoimakaavoittaja Ahvenus

Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätöksestä LP-418-2024-00819 kiinteistölle 418-4-14-11, os. Hiiroksentie 17

VIRLTK 23.04.2025 § 15
214/10.03.00/2025

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

Asia

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen poikkeamislupapäätöksen (214/10.03.00/2025, 2 §) asemakaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksistä, koskien kahden asuinkerrostalon (talo A ja B) rakentamista piha- ja pysäköintialueineen kiinteistölle 418-4-14-11 osoitteessa Hiiroksentie 17.

Kiinteistön 418-431-2-38 omistaja on jättänyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen 31.03.2025, joka on jätetty yhteneväenä 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 puuaita, joka toteutetaan hakijan tontin länsirajalle siten, että myös huoltotoimet pystytään tekemään hakijan tontilta.
- Lisäksi vaadimme: Ellei hakija toteuta vaatimaamme puuaitaa, tulemme vaatimaan kalliioleikkauksen 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 välttyään 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 edellytämme 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 lähiasukainen 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 asuntojakauma

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

Asuntojakauma on monipuolinen ja vaihtelee yksiöistä 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 rakennusluvan yhteydessä. Päätöksistä tehtiin oikaisuvaatimus ja edelleen lautakunnan päätöksestä hallintovalitus. Hämeenlinnan hallinto-oikeus pysytti maanalaisen pysäköintihallin rakennusluvan, 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 porrastorineineen 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 asemakaavamuuotos on rakennuslupia myönnettäessä ollut voimassa vasta hieman yli vuoden ajan, poikkeamisia 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 ryhtyvällä on nostanut esille seikkoja ja perusteluita, joiden perusteella täysilasin ylin kerros tuottaa hankaluuksia asuntojen toteuttamiseen. Kaavoitusviranomaisen on katsonut havainnekuvista poikkeamisen mahdolliseksi lausunnossaan. Hankkeeseen ryhtyvällä on tulkinnut kaavakartan havainnekuvia idealuontoisiksi, mutta on kuitenkin nostanut 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 viranomainen 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 yläpään, 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 ehdossa 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 naapuruussuhteista (26/1920) säädetään seuraavasti:

"8 §

Se, jolle oman tahi nautinto-oikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiiin 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 ilmenemispäikkäkunnan 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:

"Piha-alueen luiskaukset tulee toteuttaa oman tontin puolella eikä niistä saa aiheutua häiriötä naapuritontin omistajalle. Luiska tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se on kestävä ja turvallinen eikä siitä aiheudu sortumavaaraa 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 mittaustoimen kautta.

Mittauspäiväluilta voi tilata rajalinjan maastonmerkitsemistä, mikäli rajapyykit ovat olemassa. Mikäli rajalinjan sijainnista on epäselvyyttä, kannattaa tilata virallinen rajankäynti. Rajankäynnit Lempäälässä suorittaa Maanmittauslaitos. Rajankäynnissä selvitetään kiinteistörajan 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 katselukset suoritetaan hankkeeseen ryhtyvän tilauksesta kunnan mittauspäiväluista.

Oikaisuvaatimuksen lopussa on nostettu esille myös kuntalaisen ja rajanaapurin valitusoikeudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki säätelee 193 §:ssä seuraavasti poikkeamispäätöksen valitusoikeudesta:

"Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä 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 asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;

4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;

5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;

6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä

7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa."

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.

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

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 171, 193

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 poikkeamislupapäätöksen (214/10.03.00/2025, 2 §) voimassa.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	Oikaisuvaatimuksen tekijä Hankkeeseen ryhtyvä

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

VIRLTK 23.04.2025 § 16
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 puuaita, joka toteutetaan hakijan tontin länsirajalle siten, että myös huoltotoimet pystytään tekemään hakijan tontilta.
- Lisäksi vaadimme: Ellei hakija toteuta vaatimaamme puuaitaa, tulemme vaatimaan kalliioleikkauksen 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 välttämättä tonttimme maa-aineksen mahdollinen sortuminen naapurin puolelle. Lisäksi tulee huomioida luiskauksessa turvallisuus esim. turvallisen jalankulun varmistamiseksi.
- Lempäälän kunnan mittausstoimen 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 edellytämme 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 lähiasukkainen 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 asuntojakauma

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

Asuntojakauma on monipuolinen ja vaihtelee yksiöistä 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 rakennusluvan yhteydessä. Päätöksistä tehtiin oikaisuvaatimus ja edelleen lautakunnan päätöksestä hallintovalitus. Hämeenlinnan hallinto-oikeus pysytti maanalaisen pysäköintihallin rakennusluvan, mutta kumosi rakennusten A ja B rakennusluvat. Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut: *Hallinto-oikeus kumoo 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 porrastorjennoinen 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 asemakaavamuuotos on rakennuslupia myönnettäessä ollut voimassa vasta hieman yli vuoden ajan, poikkeamisia 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 ryhtyvän on nostanut esille seikkoja ja perusteluita, joiden perusteella täysilasin ylin kerros tuottaa hankaluuksia asuntojen toteuttamiseen. Kaavoitusviranomaisen on katsonut havainnekuvista poikkeamisen mahdolliseksi lausunnossaan. Hankkeeseen ryhtyvän on tulkinnut kaavakartan havainnekuvia idealuontoisiksi, mutta on kuitenkin nostanut 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 viranomaislainen 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 yläpään, 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 ehdossa 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 järjestyksen 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 naapuruussuhteista (26/1920) säädetään seuraavasti:

"8 §

"Se, jolle oman tahi nautinto-oikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiiin 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 ilmenemisaikkakunnan 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:

”Piha-alueen luiskaukset tulee toteuttaa oman tontin puolella eikä niistä saa aiheutua häiriötä 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 mittausstoimen kautta.

Mittauspalveluilta voi tilata rajalinjan maastoonmerkitsemistä, mikäli rajapyykit ovat olemassa. Mikäli rajalinjan sijainnista on epäselvyyttä, kannattaa tilata virallinen rajankäynti. Rajankäynnit Lempäälässä suorittaa Maanmittauslaitos. Rajankäynnissä selvitetään kiinteistörajan 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 katselukset suoritetaan hankkeeseen ryhtyvän tilauksesta kunnan mittauspalvelusta.

Oikaisuvaatimuksen lopussa on nostettu esille myös kuntalaisen ja rajanaapurin valitusoikeudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki säätelee 192 §:ssä seuraavasti rakennuslupapäätöksen valitusoikeudesta:

”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

Viranomaislautakunta

§ 16

23.04.2025

Päätösehdotus

Viranomaislautakunta päättää edellä esitettyyn rakennusvalvontaviranomaisen vastaukseen perustuen hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pysyttää johtavan rakennustarkastajan rakennuslupapäätöksen (LP-418-2024-00818) voimassa.

Päätös

Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä
Hankkeeseen ryhtyvä

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä LP-418-2024-00817 kiinteistölle 418-4-14-11, os. Hiiroksentie 17

VIRLTK 23.04.2025 § 17

391/10.03.00/2025

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

Asia

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen rakennuslupapäätöksen (LP-418-2024-00817) 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi, jossa on maanalainen kellarikerros (talo A). Rakennuksessa on 63 asuntoa ja väestönsuoja. Rakennuslupa on myönnetty kiinteistölle 418-4-14-11 osoitteessa Hiiroksentie 17.

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 puuaita, joka toteutetaan hakijan tontin länsirajalle siten, että myös huoltotoimet pystytään tekemään hakijan tontilta.
- Lisäksi vaadimme: Ellei hakija toteuta vaatimaamme puuaitaa, tulemme vaatimaan kalliioleikkauksen 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 välttämättä 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 edellytämme 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 lähiasukkainen 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 asuntojakauma

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

Asuntojakauma on monipuolinen ja vaihtelee yksiöistä 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 rakennusluvan yhteydessä. Päätöksistä tehtiin oikaisuvaatimus ja edelleen lautakunnan päätöksestä hallintovalitus. Hämeenlinnan hallinto-oikeus pysytti maanalaisen pysäköintihallin rakennusluvan, 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 porrastorineineen 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 asemakaavamuuotos on rakennuslupia myönnettäessä ollut voimassa vasta hieman yli vuoden ajan, poikkeamisia 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 nostanut esille seikkoja ja perusteluita, joiden perusteella täysilasin ylin kerros tuottaa hankaluuksia asuntojen toteuttamiseen. Kaavoitusviranomaisen on katsonut havainnekuvista poikkeamisen mahdolliseksi lausunnossaan. Hankkeeseen ryhtyvä on tulkinnut kaavakartan havainnekuvia idealuontoisiksi, mutta on kuitenkin nostanut 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 viranomainen 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 yläpään, 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 ehdossa 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 järjestyksen 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 naapuruussuhteista (26/1920) säädetään seuraavasti:

"8 §

Se, jolle oman tahi nautinto-oikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiiin 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 ilmenemisaikkakunnan 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:

”Piha-alueen luiskaukset tulee toteuttaa oman tontin puolella eikä niistä saa aiheutua häiriötä 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 mittausstoimen kautta.

Mittauspalveluilta voi tilata rajalinjan maastoonmerkitsemistä, mikäli rajapyykit ovat olemassa. Mikäli rajalinjan sijainnista on epäselvyyttä, kannattaa tilata virallinen rajankäynti. Rajankäynnit Lempäälässä suorittaa Maanmittauslaitos. Rajankäynnissä selvitetään kiinteistörajan 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 katselmuksat suoritetaan hankkeeseen ryhtyvän tilauksesta kunnan mittauspalvelusta.

Oikaisuvaatimuksen lopussa on nostettu esille myös kuntalaisen ja rajanaapurin valitusoikeudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki säätelee 192 §:ssä seuraavasti rakennuslupapäätöksen valitusoikeudesta:

”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

Viranomaislautakunta

§ 17

23.04.2025

Päätösehdotus

Viranomaislautakunta päättää edellä esitettyyn rakennusvalvontaviranomaisen vastaukseen perustuen hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pysyttää johtavan rakennustarkastajan rakennuslupapäätöksen (LP-418-2024-00817) voimassa.

Päätös

Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä
Hankkeeseen ryhtyvä

Maa-aines- ja ympäristönsuojelulain mukainen lupahakemus / kalliokiviaineksen otto, kiviaineksen louhinta ja murskaus sekä louheen vastaanotto ja murskaus / Destia Oy, Metsä-Pietilä 418-439-3-6

VIRLTK 23.04.2025 § 18
709/11.01.00/2023

Valmistelijat Stina Tiittala ja Elina Laukkanen

Asia

Destia Oy hakee maa-aines- ja ympäristönsuojelulain mukaista yhteislupaa kalliokiviaineksen ottamiseen, kallion louhintaan ja louheen murskaukseen sekä rakentamisessa syntyneen louheen vastaanottoon ja murskaukseen. Yhteislupaa haetaan siten, että se on voimassa 13.12.2030 asti. Lisäksi haetaan lupaa toiminnan aloittamiseksi ennen päätöksen lainvoimaa.

Lupaa haetaan Lempäälän kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle Metsä-Pietilä 418-439-3-6. Hervannan kiviainesalue (myös käytetty nimeä Kuurnakorven kiviainesalue) sijaitsee Koipitaipaleentien päässä Iso-Keurujärven eteläpuolella. Lempäälän kuntakeskus sijaitsee noin 11 kilometriä suunnittelualueesta lounaaseen. Alueella on voimassa maa-aineslain mukainen lupa kallion ottamiseen 5.12.2027 saakka ja ympäristönsuojelulain mukainen lupa louhintaan ja murskaukseen 6.3.2030 saakka.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n mukaan viranomaislautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätiedot: ympäristötarkastaja, p. 040 133 7816

Esittelijä	Ympäristöpäällikkö
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta hylkää hakemuksen päätösluonnoksessa esitettyjen perusteluiden mukaisesti.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Merkittiin pöytäkirjaan, että viranomaislautakunnan 1. varapuheenjohtaja Juho Pohjoismäki poistui kokouksesta klo 17.30 ennen tämän pykälän käsittelyä eikä osallistunut esteellisenä (intressijäävi) tämän pykälän käsittelyyn eikä päätöksentekoon.
Otteet	Hakija Lempäälän kunnanhallitus Lempäälän kunnan kaavoituspäällikkö Pirkanmaan ELY-keskus Kunnan terveydensuojeluviranomainen Pirkanmaan liitto
Ilmoitus päätöksestä	Tieto päätöksen antamisesta ilmoitetaan erikseen niille, joille on annettu tieto hakemuksen jättämisestä sekä niille, jotka ovat esittäneet hakemuksen johdosta muistutuksia tai vaatimuksia.

Ilmoitusasiat

VIRLTK 23.04.2025 § 19
14/00.01.01/2025

Ympäristöpäällikkö esittelee viranomaislautakunnalle seuraavat ilmoitusasiat:

1. Ympäristöpäällikön päätös 4.4.2025 § 7, Lausunto Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalle Vesilahden Kalliomurske Oy:n maa-aines- ja ympäristölupahakemuksesta
2. Johtavan rakennustarkastajan päätös 9.4.2025 § 3, Poikkeaminen asemakaavamääräyksistä kiinteistöllä 418-439-2-173, os. Lehtopolku 2
3. Rakennuslupatilasto
4. Ympäristökatselmus 8.5.2025
5. Viranomaislautakunnalle tiedoksi tulleet muut päätökset:
 - Kunnanvaltuuston 19.3.2025 päätös § 37: Hallintosäännön muutokset 1.6.2025 alkaen / uuden valtuustokauden toimielimet ja organisaatio

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö Elina Laukkanen, puh. 040 133 7257

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Viranomaislautakunta päättää merkitä ilmoitusasiat tiedoksi.

Käsittely

Keskustelun kuluessa viranomaislautakunnan puheenjohtaja Heikki Havukainen ehdotti seuraavaa lisäystä päätösehdotukseen:

”Viranomaislautakunta päättää merkitä ilmoitusasiat tiedoksi ja osallistua 8.5.2025 ympäristökatselmukseen.”

Viranomaislautakunta hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan lisäysehdotuksen.

Päätös

Viranomaislautakunta päätti merkitä ilmoitusasiat tiedokseen ja osallistua 8.5.2025 ympäristökatselmukseen.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 12, § 13, § 14, § 19

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tästä päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 15, § 16, § 17**KUNNALLISVALITUS §**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika ja päätöksen tiedoksisaanti

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksiantopäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lasketa määräaikaan.

Tiedoksisaanti kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan kuitenkin tulleen asianosaisen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi tietoverkossa.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle 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, riippumatta siitä, toimitetaanko valitus postitse vai sähköisesti.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus 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://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi sekä perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi, kotikunta, postiosoite, puhelinnumero ja sähköposti, joihin asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.

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

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä 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 270 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä valittajan eduksi.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 18

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen ja päätöksestä perittävään maksuun saa hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Hallintovalitusoikeus on

- asianosaisella;
- rekisteröidyllä yhdistyksellä tai säätiöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun taikka asuinympäristön viihtyisyyden edistäminen ja jonka toiminta-alueella kysymyksessä olevat ympäristövaikutukset ilmenevät;
- toiminnan sijaintikunnalla ja muulla kunnalla, jonka alueella toiminnan ympäristövaikutukset ilmenevät;
- valtion valvontaviranomaisella sekä toiminnan sijaintikunnan ja vaikutusalueen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella ja asiassa yleistä etua valvovalla viranomaisella.

Valitusaika ja päätöksen tiedoksisaanti

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä pöytäkirjan julkaisemisesta. Tämän jälkeen alkaa valitusaika, joka on 30 päivää.

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 Vaasan hallinto-oikeudelle:

Vaasan hallinto-oikeus

PL 204, 65101 Vaasa

Puhelinnumero 029 56 42780

Faksi 029 56 42760

sähköposti vaasa.hao@oikeus.fi

virka-aika: klo 8.00–16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.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 lähettäjistä 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 [tuomioistuimaksulain](#) (1455/2015) mukainen oikeudenkäyntimaksu, joka on suuruudeltaan 270 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä valittajan eduksi.