

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 09.03.2021

§ 16

Oikaisuvaatimus maisematyölupaan 398-2019-970

315/10.03.00.03/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuslupa-arkkitehti Jukka Vesanen p. 050 383 6489

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen maisematyöluvan 398-2020-970 osalta.

Perusteluosa

Lahden kaupungille on saapunut 10.01. 2021 [REDACTED] oikaisuvaatimus maisematyölupaan 398-2019-970, jossa ei ole huomioitu riittävästi naapuria ja asiassa ei ole toimittu hallintolain (434/2003) ja maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) edellyttämällä tavalla.

Oikaisuvaatimus ja vastine oikaisuvaatimukseen ovat kokousasian liitteenä.

Maisematyölupa 398-2019-970 osoitteessa Kukonkoskenkatu 11 15700 LAHTI on annettu julkipanon jälkeen 28.12.2020. Päätös on saanut lainvoiman.

Maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n mukaan ennen maisematyölupaa koskevan asian ratkaisemista kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Naapuri on huomauttanut päätöksestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asiaasianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Naapurin oikaisuvaatimus:

Haen muutosta maisematyölupaan 398-2019-970. Hakemuksessa ei ole otettu huomioon seuraavia asioita! Kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista myöskin ilman massiivista maankäyttöä, jo tehdyt maantäyttötyöt pilaavat naapuruston maiseman ja ylettyvät Uomakadun puoleisen omakotitalon ikkuna korkeuteen, jo myönnettyssä luvassa ei ole otettu huomioon täyttöpenkan tukimuuria ja/tai täyttöpenkan luiskausta suhteessa 1/3, suunnitelmassa oleva panssari aita ei sovellu omakotialueelle rajapintaan tämän voisi korvata esim. puuaidalla, huomautamme myös, että maantäyttö on jatkunut huolimatta siitä ettei lupaa ole vielä myönnetty.

Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen

Taustatietoa

Olemme ostaneet 22.11.2019 teollisuustontin (398-028-0037-0017), joka asemakaavan mukaisesti mahdollistaa teollisuusrakentamisen. Tontin pinta-ala on 4211 m² ja kaavanmukainen rakennusoikeus on 1684.0 k-m² + 168.0. Tontin nykyinen korkeusasema on tulosuunnassa +83.30 (naapurihallin piha) ja laskee Uomakadun suuntaan. Korkeusasema takarajalla on asemapiirustuksen mukaan alimmillaan +80.50. Korkeuseroa on noin 2,8 m tontin pituussuuntaisella matkalla.

Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy teki 29.11.2019 kyseessä olevalle teollisuustontille maaperätutkimuksen. Pohjalausunnon mukaan hallirakennuksen kohdalta on kaivettava nykyiset täyttömaat perusmaan tasoon ulottuvana kaivuuna, joka tarkoittaa 2,0 m syvyyteen tai tarvittaessa siihen syvyyteen saakka missä hyvä kaivuuvastus saavutetaan yli 1 m syvyydessä maanpinnasta. Lisäksi kohdat, jossa on mursketta, tulee varmistaa että humus ja löyhät kerrokset on poistettu ennen murskekerroksen asentamista.

Pihasuunnittelu Susanna Rantasen vihersuunnitelman mukaan tontin takaosaan tulee noin 15 m ja sivuille noin 6 m leveät viheralueet, joka kaavassakin on määritelty. Tontti rajataan panssariaidalla/verkkoaidalla.

Perusteluita

Edellä esitetyillä perusteilla tontin saattaminen asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi aiheuttaa maankaivu- ja siirtotöitä. Muulla tavalla se ei yksinkertaisesti ole mahdollista. Tontilla olevat maa-ainekset sijoitetaan ja maisemoidaan viheralueille. Viheralueet luiskataan ja istutukset toteutetaan vihersuunnitelman mukaisesti. Ylimääräiset maa-ainekset kuljetetaan pois. Pihan istutusten tarkastus ja loppukatselmus suoritetaan työn valmistuttua lupapäätöksen mukaisesti.

Vihersuunnitelman mukainen verkkoaita on yleinen aitatyypin TY (teollisuusrakentamisen korttelialue) asemakaava-alueella ja soveltuu parhaiten nyt rakennettavalle tontille, huolimatta siitä, että se sijaitsee osittain pientaloalueen (AO) rajalla. Katsomme, että

puuiden rakentaminen ei ole huolto- ja turvallisuussyistä mahdollinen. Puuaita vaatii huoltoa ja kunnossapitoa eikä se muutoinkaan sovellu tämän tyyppiseen paikkaan mahdollisen ilkeilyn takia. Verkkoaita suojaaa myös asiattomien henkilöiden pääsyn tontille paremmin kuin helposti hajotettavissa oleva puuaita.

Teollisuustontilta Uomakadun asuinrakennuksen suuntaan aukeavaa näkymää rajoittaa väliin jäävä maa-alue, jossa on runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta.

Pyydämme huomioimaan, että tilanne tontilla on keskeneräinen, joten arviointi naapuruston maiseman pilaamisesta on mielestämme aiheeton.

Lopuksi

Olemme toimineet vuodesta 1997 vastuullisena maanrakentajana kaikenkokoisissa maanrakennusprojekteissa Päijät-Hämeessä ja Uudellamaalla. Luotamme ammattitaitoomme ja tiedämme miten hyvän maanrakentamisen vaatimukset toteutetaan. Haluamme tässäkin asiassa toimia muita kunnioittaen ja rauhaa rakentaen.

Rakennusvalvonnan vastine oikaisuvaatimukseen

Yksi naapuri on huomauttanut tehdyistä maansiirtotöistä, hulevesien valumisesta ja viheralueen turmelemisesta. Maisematyöluvalla haetaan lupaa parantaa olemassa olevaa tilannetta ja saattaa tontti asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi. Tontille on tarkoitus jatkossa hakea lupaa rakentaa asemakaavan mukaista rakentamista.

Maisematyölunaan on tehty vihersuunnitelma, jossa esitetään tontille tehtävä maantäyttö ja sen korkeusasemat sekä tehtävät istutukset asemakaavan mukaisesti. Suunnitelmassa esitetään myös tontin pintavesien käsittelyt ja johtaminen asianmukaiseen hallittuun paikkaan. Tontille esitetään tehtäväksi teollisuusalueen kaltainen metalliverkkoaita, jolla rajataan toimintaa alueen asuintonteista.

Tontin aikaisempi omistaja oli kaatanut luvatta asemakaavan istutusalueen puuston ja ajanut kaivuumaita luvatta tontille. Nyt uusi tontin omistaja on hakenut maisematyölupaa rakennusvalvonnan oheistamana saattaakseen tontin asemakaavan mukaiseksi rakennettavaksi rakennuspaikaksi. Tontilla on tehty vuosia luvatta maisematyöluvan edellyttämiä töitä ja naapurusto on luonnollisesti harmissaan asiasta. Nykyinen tontin omistaja haluaa saattaa tontin asemakaavan mukaiseksi ja sen vuoksi katsomme maisematyöluvan myöntämisen perustelluksi.

MRL 120 §:n mukaisesti rakentamista koskevat suunnitelmat on laadittu siten, että ne täyttävät rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Oikaisuvaatimus ei siten anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijä, maisematyöluvan hakijat

Julkipano

