

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 08.06.2021

§ 47

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnan päätöksestä 9.3.2021 § 16

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 antaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

Aiempi käsittely

Rakennusvalvonta maisematyölupa 398-2019-970

Kiinteistön omistaja on 18.12.2019 saapuneella hakemuksella hakenut maisematyölupaa osoitteessa Kukonkoskenkatu 11 15700 Lahti.

Maisematyölupa 398-2019-970 on annettu julkipanon jälkeen 28.12.2020.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta 09.03.2021 § 16

Naapuri jätti 10.01.2021 oikaisuvaatimuksen maisematyölupaan 398-2019-970, jossa ei ole huomioitu riittävästi naapurua ja asiassa ei ole toimittu

hallintolain (434/2003) ja maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) edellyttämällä tavalla.

Lautakunnan perustelut 09.03.2021 § 16

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.

Maisematyölupanaan 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 maisematyöluvaa 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.

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta viittaa asiassa aikaisemmin lausuttuun ja antaa valituksen johdosta seuraavan lisäselvityksen valittajan vaatimukseen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Valittajan vaatimukset 2.a ja 2.b

2.a

Naapurin vaatimus: Asemakaavan ai-määräys: Jos tontilla varastoidaan ulkona, varastoalue on aidattava tontilta ulos näkyviltä osilta vähintään 170 cm korkealla näkösuoja-aidalla. Maisematyöluvan hyväksytyssä suunnitelmassa tontti on aidattu 2 m korkealla teräsverkkoaidalla, joka sijoittuu 0,6 m etäisyydelle tontin rajoista AO-tonttien ja VL-alueen osalla.

Luvasta huomauttanut naapuri vaatii näkösuoja-aidan sijoittamista rakennusalueen rajalle koko tontin alalta.

Rakennusvalvonta:

TY-6 tontin koko lounaisraja rajautuu VL-viheralueelle. Lisäksi TY-6 tontin asemakaavan mukainen istutusalue on suunnitelmassa esitetty toteutettavan asemakaavan määräyksen mukaisesti.

Aitaaminen kaavamääräyksenä varmistaa toiminnan pysymisen tontin alueella, siten ettei se levittäydy luvatta.

Umpinainen tai näkösuoja-aita tulisi olla kaavamääräyksenä tai muussa ohjeistuksessa, jotta sitä voisi vaatia.

Asemakaavan TY-6 varastoalueen määrittäminen on haasteellista. Mikä katsotaan teollisuusalueella varastoinniksi, onko pihalle pysäköidyt kuljetusliikkeen ajoneuvot varastointia?

2.b

Naapurin vaatimus: pihamaa tasataan naapuritonttien pinnanmuotoja mukailleen siten, että viheralueen yläraja on enintään 1,0 metriä korkeammalla rajan korkeusasemasta ja viheralue luiskataan 1/3 loivuuteen.

Rakennusvalvonta:

Maisematyöluvun suunnitelmassa tontin rakennusalan korkeusasema on suurelta osin naapurin vaatimuksen mukainen ja viheralue koko alaltaan luiskattu loivemmaksi kuin vaatimuksen 1/3 luiskaus.

Maisematyöluvun suunnitelmassa rakennusalan osalle on suunniteltu asfalttipinta, jolta valumavedet johdetaan sadevesikaivojen kautta kaupungin viemäriverkkoon, jolloin ne eivät rasita naapuritontteja. Istutusalueen valumavedet imeytetään TY-6 tontilla maaperään ja tontin alapäähän suunniteltuun imeytyskenttään suunnitelman mukaisesti.

TY-6 tontille on varastoitu aiemmin luvatta maa-aineksia ja se on herättänyt naapureissa huolen alueesta. Naapureiden huomautuksen pohjalta rakennusvalvonta keskeytti maanajon tontilla ja edellytti omistajaa hakemaan toimelle maisematyölupaa. Omistaja teetti suunnitelman tontin osalta ja jätti maisematyöluvun käsiteltäväksi rakennusvalvontaan. Maisematyöluvassa arvioitiin suunnitelma hyväksyttäväksi asemakaavan määräysten osalta ja todettiin, että TY-6 tontin rakennettavuus asemakaavan mukaiseksi toteutuu hankkeessa.

Omistaja on ilmoittanut hakevansa jatkossa rakennuslupaa toimintaansa liittyvään teollisuusrakennukseen.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: Hämeenlinnan hallinto-oikeus