

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 14.03.2023 § 22

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 14.03.2023

§ 22

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta (RYLL 13.12.2022 § 85)

4975/10.03.00.02/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen p. 050 383 6486

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Lautakunta päättää antaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

Aiempi käsittely**Rakennuslupa 398-2022-661**

JHE-Kiinteistösijoitus Oy on toimittanut 9.8.2022 rakennusvalvontaan asuinrakennusta koskevan rakennuslupahakemuksen. Rakennuspaikka on Rautatienkatu 18, Lahti, kiinteistötunnus 398-1-17-86.

Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunta on 13.12.2022 § 85 hyväksynyt hakemuksen johdosta maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 2 momentin mukaisesti asuinrakennuksen rakentamisen yleiset edellytykset:

rakennuksen sijoittuminen, käyttötarkoitus, rakennusoikeuden käyttö sekä ympäristövaikutukset. Päätös on annettu julkipanon jälkeen 19.12.2022.

Päätös on lähetetty valittajalle 16.12.2022 kirjepostitse Lahden kaupungin päätösvalmistelupalveluista.

Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö

Asunto Oy Hämeenvuorenpuisto (kaupparekisterin mukaan Asunto Oy Hämevuorenpuisto) c/o Lahden Isännöitsijätoimisto Oy on tehnyt 19.1.2023 Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valituksen rakennus- ja ympäristölupalautakunnan päätöksestä.

Hallinto-oikeus on 26.1.2023 päivätyllä lausuntopyynnöllä (164/03.04.04.04.16/2023) pyytänyt antamaan lausunnon valituksen johdosta 27.2.2023 mennessä. Lausunnon antamiselle on saatu jatkoaikaa 24.3.2023 saakka.

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

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

Valituksessa vaaditaan rakennuksen sijainnin muuttamista siten, että se on vähintään 12 metrin päässä valittajan kiinteistön rajasta.

Asemakaava-alueella kaavan noudattaminen on keskeinen vaatimus.

Valituksen kohteena oleva rakennus on sijoitettu asemakaavan mukaiselle rakennusalalle, joten sen sijaintia ei ole tarve muuttaa naapurin vaatimuksesta. Rakennus on sijoitettu suunnitelmissa 4975 mm päähän rajasta 1. kerroksen tasossa, kun se saisi sijaita 4 metrin päässä rajasta. Maanalaisissa osissa asemakaava sallii rakentamisen rajaan kiinni.

Valittajan mielestä rakennus ei saisi olla kuin 5-kerroksinen ja siinä ei saisi olla parvekkeita tai ikkunoita heihin päin.

Asemakaava sallii 8-kerroksisen rakentamisen suunnitelmien mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslaki kommentaariteoksen "Ekroos Ari, Majamaa Vesa" mukaisesti rakennuksen sijoittaminen tai rakentaminen niin, ettei se tarpeettomasti haittaa naapurikiinteistön rakentamista, ei asemakaava-alueella useinkaan synnytä ongelmia. Kaavan mukainen rakentaminen on aina mahdollista, vaikka se peittäisi naapurikiinteistöltä avautuvan näkymän tai varjostaisi naapurin piha-alueita.

Valittajan mukaan suunnitelmat eivät täytä maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n vaatimusta: Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset eikä myöskään rakennusluvan edellytyksiä koskevan 135 §:n kohta vaatimuksia 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on kokouksessaan puoltanut hankkeen rakennuslupaa arvioidessaan rakennuksen soveltuvuutta kaupunkiympäristöön. Rakennushankkeen toteuttaminen asemakaavan mukaisena totuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n vaatimukset.

Valittajan väitteet asuntosuunnitteluun kohdistuen eivät perustu asemakaavan sallimaan rakentamiseen.

Tämän lausunnon mukana toimitetaan hallinto-oikeudelle sen pyytämät täydentävät asiakirjat.

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta

Päätöspäivämäärä 14.03.2023 § 22

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: Hämeenlinnan hallinto-oikeus (hameenlinna.hao@oikeus.fi)