

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 08.10.2024 § 82

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 08.10.2024

§ 82

Toimenpidepyyntö rakennusvalvonta-asiassa; puuttuvat autopaikat

3356/10.03.00.08/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennustarkastaja Juhani Pirinen p. 044 482 0808

Lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää, että rakennusvalvonnalle tehty toimenpidepyyntö on tutkittu riittävästi eikä anna aiheutta enempiin toimenpiteisiin kuin mihin on jo ryhdytty.

Perusteluosa

Rakennusvalvontaan on 31.5.2024 saapunut toimenpidepyyntö koskien As. Oy Pyökkipolku 8:n autopaikkajärjestelyjä kiinteistöllä 398-20-55-2. Kyse on lähitaloyhtiöiden pysäköintiin varatusta alueesta, jolta toimenpidepyynnön tekijän mukaan puuttuu 12 autopaikkaa, koska osakkaat ovat rakentaneet alueelle autotalleja. As. Oy Vaahterakatu 1–3 on rakentanut toimenpidepyynnön tekijän mukaan tallinsa As. Oy Pyökkipolku 8:n autopaikoille.

Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi.

[Kuntaliiton hallintopakko-ohjeistuksen](#) mukaan asia tulisi aina saattaa rakennusvalvontaviranomaisena toimivan toimielimen käsiteltäväksi, mikäli valvontailmoitus on tehty kirjallisesti ja/tai ilmoittaja vaatii toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusvalvonta toteaa, että toimenpidepyynnön aiheena olevan asian johdosta on annettu kehoitus. Rakennusvalvonta jatkaa asian käsittelyä kehotuksen sisällön mukaisesti, joten tehtyyn toimenpidepyyntöön voidaan antaa tässä vaiheessa päätös.

Tehty toimenpiteet

Rakennusvalvonta pyysi toimenpidepyynnön johdosta 17.6.2024 Saksalan Huolto Oy:ltä ja As. Oy Pyökkipolku 8:lta selvityksen autopaikkajärjestelyistä kohteessa.

Saksalan Huolto Oy on 17.7.2024 toimittanut autopaikkaselvityksen tilanteesta. Kyseessä olevan yhteispaikoitusalueen omistaa Saksalan Huolto Oy, joka on myöntänyt kolmelle taloyhtiölle hallinta- ja käyttöoikeuden alueeseen.

Rakennusvalvonta ja asemakaavoittaja ovat tutkineet Saksalan Huolto Oy:n laatiman selvityksen tontin 20055-2 autopaikkajärjestelyistä sekä rakennus- ja toimenpideluvat, joissa kyseisen tontin autopaikkajärjestelyitä on käsitelty. Asemakaavoittajan näkemyksen mukaan tontti on asemakaavan mukaisessa käytössä ja autopaikkojen määrät ja paikat

määräytyvät siten voimassa olevien rakennus- ja toimenpidelupien mukaisesti.

Saksalan Huolto Oy:n tekemän selvityksen mukaan yhteispaikoitusalueella on kolmen taloyhtiön autopaikkoja ja näiden jokaisen taloyhtiön asemapiirroksissa on merkitty määrätty määrä autopaikkoja joko tälle yhteispaikoitusalueelle ja/tai omalle tontille.

Saksalan Huolto Oy:n selvityksen mukaan autopaikkojen määrissä ja sijoittelussa on tapahtunut muutoksia vuoden 1974 jälkeen, kun ensimmäinen käyttäjätaloyhtiö As. Oy Vaahterakatu 1–3 valmistui. Kyseiselle taloyhtiölle on määrätty autopaikkoja vuonna 1973 omalle ja yhteispaikoitusalueelle. As. Oy Vaahterakatu 1–3:n jälkeen valmistui vuonna 1976 As. Oy Pyökkipolku 8, jolle autopaikat on määrätty vain yhteispaikoitusalueelle. Seuraavaksi valmistui vuonna 1978 As. Oy Pyökkipolku 6, jolle autopaikat on myös määrätty vain yhteispaikoitusalueelle. Kaikkien näiden kerrostaloyhtiöiden autopaikkamääräksi esitettiin 1,2 x asuntojen lukumäärä, As. Oy Vaahterakatu 1–3 yhteensä 131 autopaikkaa, As. Oy Pyökkipolku 8 yhteensä 40 autopaikkaa ja As. Oy Pyökkipolku 6 yhteensä 40 autopaikkaa. Luvassa oli myös maininta, että alkuun voi rakentaa 60 % autopaikkavaateesta. Rakennusvalvonta selvitti, että vuoden 1974 rakennusluvan alkuperäisessä asemapiirroksessa on As. Oy Pyökkipolku 8:lle merkitty 40 autopaikkaa. Muissa uudemmissa asemapiirroksissa autopaikat on piirretty ja osin jopa mitoitettu, mutta autopaikkojako jää epäselväksi. Uusimmassa vuoden 2001 luvassa ja piirustuksessa on rakennusvalvonnan lisäämä teksti ”Tällä päätöksellä ei vahvisteta eikä hyväksytä autopaikkajärjestelyjä”.

Rakennusvalvonnan johtopäätös on se, että eri yhtiöiden autopaikkoja tulee löytyä yhtiöiden omilta tonteilta tai kyseessä olevalta yhteispaikoitusalueelta minimissään 60 % autopaikkavaateesta. Kyseinen velvoite tulee asemakaavamääräyksistä. Saksalan huollon laatiman selvityksen perusteella tämä vaade toteutuu ja asia on siltä osin kunnossa.

As. Oy Pyökkipolku 8:n voimassa olevassa rakennusluvassa on merkitty 40 autopaikkaa tontille 20055-2. Tältä osin tilanne kyseessä olevalla tontilla ei ole voimassa olevan rakennusluvan mukainen. Saksalan huollon toimitusjohtajan antaman suullisen lisäselvityksen mukaan tontti 20055-2 on taloyhtiöiden yhteisomistuksessa eikä 40 autopaikan osoittaminen yhdelle yhtiölle ole voimassa olevien sopimusten mukaan mahdollista.

Rakennusvalvonta antoi 29.8.2024 Saksalan Huolto Oy:lle kehotuksen asiassa. Rakennusvalvonta kehotti yhtiötä kiinteistön 398-20-55-2 omistajana osoittamaan As. Oy Pyökkipolku 8:n 40 autopaikkaa. Vaihtoehtona annettiin mahdollisuus saattaa voimassa olevat autopaikkajärjestelyt ajan tasalle hakemalla niille lupa. Määräaika kehotuksen noudattamiselle on 29.11.2024 mennessä.

Mikäli toimenpidettä ei ole tehty määräajan kuluessa, rakennusvalvontaviranomainen voi ryhtyä hallintopakkotoimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi. Hallintopakkotoimenpiteet kohdistuisivat silloin As. Oy Pyökkipolku 8:n puuttuvien autopaikkojen osoittamiseen.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki

58 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).
Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

--

126 a §

Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet

Edellä 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:

--

6) muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (säilytys- tai varastointialue);

--

Perustuslaki 21 §

Hallintolaki 19 §, 20 §, 31 §, 43.1 §, 47 §

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: toimenpidepyynnön tekijä [REDACTED]

[REDACTED], toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistön omistaja Saksalan Huolto Oy, toimitusjohtaja Ilkka Pollari, Saarnikatu 3, 15520 Lahti ja ilkka.pollari(at)ahu.fi sekä Asunto-osakeyhtiö Pyökkipolku 8, hallituksen puheenjohtaja [REDACTED]

