

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätökseen LP-980-2024-00580

Ympäristölautakunta 21.08.2024 § 89
327/10.03.00/2024

Valmistelija: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Seloste ja perustelut: Apulaisrakennustarkastaja on myöntänyt rakennusluvan 24.5.2024 § 216 rakennuksen käyttötarkoituksen osittaiselle muutokselle. Rakennusluvalla muutetaan kauppa- ja liikerakennuksen liiketila päiväkodista anniskeluravintolaksi. Ravintola on liiketilan ensimmäisessä kerroksessa ja toisessa kerroksessa on henkilökunnan tilat. Ulkona oleva anniskelualue sijoittuu olemassa olevan aitauksen sisäpuolelle. Asemakaavan mukaan rakennus sijaitsee lähipalvelurakennusten korttelissa, joten hakemuksen mukainen toiminta on asemakaavamääräyksen mukaista.

Apulaisrakennustarkastaja on tehnyt rakennusluvan korvaavan päätöksen 30.5.2024 § 229, jossa rakennuslupapäätökseen on lisätty maankäyttö- ja rakennuslain 144 § mukainen lupa aloittaa käyttötarkoituksen mukainen toiminta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Muilta osin lupa ei ole muuttunut.

Naapuri kiinteistön 980-403-1-170 omistaja on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen, jossa vastustetaan rakennusluvan myöntämistä. Oikaisuvaatimuksessa huomautetaan, että rakennusluvassa ei ole otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaisia asioita, kuten pykälää 117 f § meluntorjunta ja ääniolosuhteet. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on huomautettu, että palotarkastaja on antanut lausunnon vain sisätiloista, eikä ulkoterrassin aiheuttamaa syttymis- ja tulipalovaaraa ole huomioidu. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa kysytään, onko ulkoterrassille edes annettu rakennuslupaa. Oikaisuvaatimuksessa toivotaan rakennusluvan uudelleen käsittelyä, jossa arvioidaan uudelleen paloturvallisuusasiat sekä arvioidaan lupaa ympäristöön tulevan meluhaitan näkökulmasta. Oikaisuvaatimus oheismateriaalina.

Rakennusluvan liitteenä olevassa asemapiirustuksessa on esitetty ulkoterrassialue. Terrassi sijoittuu päiväkodin vanhan aidan sisäpuolelle. Terrassialueelle ei ole esitetty tehtävän sellaisia kiinteitä rakenteita tai katoksia, jotka vaatisivat rakennusvalvonnan luvan. Esitetty terrassialue on hyväksytty rakennusluvassa anniskeluravintolan ulkoterrassiksi. Rakennusluvassa ei ole mainintaa yläkerran terassista, eikä yläkerrassa ole terassia. Naapurikiinteistön omistajan käsitys toiseen kerrokseen sijoittuvasta terassista lienee peräisin palotarkastajan lausunnosta, jossa puhutaan toisen kerroksen terassista. Palotarkastaja on tulkinnut lausuntovaiheessa ollutta suunnitelmaa virheellisesti, kun samassa suunnitelmassa on ollut esitettynä sekä yläkerta että terrassi. Terrassi on vain maantasossa olevan aidan sisäpuolella oleva asfaltoitu alue, joka on kalustettu irtokalusteilla. Terrassin aita sijaitsee lähellä kiinteistöjen rajaa, mutta terrassin kalustusta ei ole viety rajaan kiinni vaan terrassialueen asfaltin ja rajan väliin on jätetty pieni kaistale puita. Mitään rakenteellisia ratkaisuja ei ole rakennettu, joten rakennusluvassa harkittavaa palovaaraa ei terassista voida katsoa olevan.

Oikaisuvaatimuksessa viitataan maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ään ja 117 f §:ään. 117 §:ssä määrätään rakentamiselle asettavista vaatimuksista. Tämä pykälä ohjaa korjaus- ja muutostyötä seuraavasti: korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen

soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Vastaavasti pykälässä 117 f määrätään meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista rakennuslupan kohteena olevassa rakennuksessa. Tämä pykälä ei siis anna määräyksiä meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista naapureihin päin vaan yksinomaan luvan mukaiseen rakennushankkeeseen. Pykälässä määrätään seuraavasti: Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluallistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekoa.

Rakenteiden ääneneristävyyden ja taloteknisten laitteiden äänitason ja asennusten on oltava sellaisia, että rakennuksessa oleskelevien uni ja lepo eivät häiriinny ja rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on ääniolosuhteiden puolesta mahdollista. Rakennuksen ääniolosuhteet on määritettävä äänitason ja kaiutaisuuden avulla sekä piha- ja oleskelualueilla äänitasojen avulla.

Pykälien vaatimukset on huomioitu rakennuslupan käsittelyssä ja niiden vaatimukset täyttyvät käyttötarkoituksen muutoksessa.

Rakennusvalvonnan tehtäviin ei kuulu arvioida toiminnan mahdollisesti aiheuttamaa meluhaittaa rakennuslupan yhteydessä, kun toiminta on täysin voimassa olevan asemakaavan mukaista. Ravintolan anniskelulle myöntää luvat aluehallintovirasto, joka voi lupapäätöksissään antaa rajoituksia ulkoterrassien anniskeluaikoihin.

Terveystarkastajalta ei ole pyydetty lausuntoa rakennuslupaun, mutta rakennuslupan liitteenä on ollut toiminnan harjoittajan saama todistus Ympäristöterveys Pirtevalta, jossa todetaan, että valvontakohte on merkitty valvontaviranomaisen valvontakohtetietokantaan ja kohteeseen tullaan tekemään tarkastus kolmen kuukauden kuluessa toiminnan aloittamisesta.

Toiminnan harjoittajan tulee noudattaa Ylöjärven kaupungin hyväksymiä ympäristönsuojelumääräyksiä. Ympäristönsuojelumääräysten mukaan äänentoistolaitteiden jatkuva käyttö ulkotiloissa yöaikaan klo 22.00-7.00 on kielletty. Mikäli anniskeluravintolan ulkoterrassista aiheutuu meluhaittaa naapureille, kaupungin ympäristönsuojelu voi velvoittaa melun aiheuttajaa ryhtymään toimenpiteisiin meluhaitan poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

Rakennuslupaa käsiteltäessä rakennusvalvontaviranomainen voi harkintansa mukaan pyytää lausuntoja tarpeelliseksi katsomiltaan tahoilta. Lausuntojen pyytäminen ei ole pakollista.

Toimivalta: Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena.

Lisätietoja päätöksestä: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen, p. 044 168 5784, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Oheismateriaalit: Oikaisuvaatimus 6.6.2024
Rakennuslupa LP-980-2024-00580
Asemapiirros
Karttaote
Ote asemakaavasta ja asemakaavamääräyksistä

Esittelijä: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää apulaisrakennustarkastajan myönteisen rakennuslupapäätöksen LP-980-2024-00580 30.5.2024 § 229 voimassa annetun päätöksen mukaisesti seuraavin perustein:

1. oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esiin sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asioita, joiden perusteella apulaisrakennustarkastajan tekemä päätös myöntää rakennuslupahakemus tulisi kumota.

2. rakennuslupa on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin perustein ja luvassa myönnetty liiketilan käyttötarkoituksen muutos anniskeluravintolaksi on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125, 117, 117 f §

Päätös: Esittelijä teki teknisen korjauksen asian kiinteistötunnukseen, oikea on 980-403-1-319.

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
