

23.10.2024

Sivu 1

Lupatunnus	LP-980-2024-01209
Kiinteistötunnus	980-408-2-386
Kiinteistön osoite	Lähdevainiontie 36
Pinta-ala	0.7760 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	P (Palvelurakennusten korttelialue) II Kortteli: 659 Tontti: 2
Hankkeeseen ryhtyvä	Ylöjärven kaupunki/Toimitilat

Toimenpide	Rakennuslupa Päiväkoti 2195 k-m ² Pihakatos A 10 m ² Pihakatos B 10 m ² Piharakennus C 33 k-m ² Polkupyöräkatos 22 m ²
-------------------	--

Rakennetaan kaksikerroksinen betonirunkoinen ja puuverhoiltu päiväkoti. Päiväkotiin rakennetaan väestönsuoja. Päiväkoti liitetään kaukolämpöverkkoon. Lisäksi rakennetaan kaksi pihakatosta ja pihavarasto, johon on kytketty polkupyöräkatos. Naapurin rajalle tulevaa raja-aitaa ei käsitellä tällä luvalla.

Laskuttavat neliömetrit (kokonaisala katoksineen):

Päiväkoti 2490 m²
Pihakatos A 10 m²
Pihakatos B 10 m²
Piharakennus C 33 m²
Polkupyöräkatos 22 m²

Lisäselvitykset	Paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty, että ilmanvaihtokonehuone jätetään osastoimatta ja avoimissa luhtikäytävissä ei toteuteta paloräystäitä vaan avoimien luhtikäytävien yläpohjat erotetaan muusta ullakosta ja yläpohjan ontelosta EI 30-luokkaisin rakentein. Pelastuviranomainen on lausunnossaan puoltanut poikkeamia.
-----------------	---

Rakennusoikeus	Tontin pinta-ala: 5865 m ² Tehokkuusluku: e=0,50 Rakennusoikeutta yhteensä: 2933 k-m ² Rakennusoikeutta käytetty: 0 k-m ² Rakennusoikeutta käytetään: 2228 k-m ² Rakennusoikeutta käytetty rakentamistoimenpiteen jälkeen: 2228 k-m ² Rakennusoikeutta jää jäljelle: 705 k-m ²
----------------	--

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Rakennusfysikaalinen suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa
------------------------	---	---

Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Rakennusfysikaalinen suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Tomi Heikki Perko, arkkitehti Jarno Juha Vernerinen Aaltonen, rakennusinsinööri Jarno Juha Vernerinen Aaltonen, rakennusinsinööri Ilkka Mikael Räihä, insinööri Laura Deodato, arkkitehti
---------------------------	---	---

Kerrosala	2256 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2228 m ²

23.10.2024

Sivu 2

Kokonaisala 2256 m²
Tilavuus 8925 m³

Lausunnot

kunnallistekninen suunnittelu, 24.9.2024, Ei huomautettavaa
Terveystarkastajan lausunto, 1.10.2024, Lausunto
Paloturvallisuus, 2.10.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille MRL 133 §:n mukaisesti.

Kiinteistön 980-408-2-331 asunto-osakeyhtiöt ovat jättäneet molemmat rakennuslupahakemukseen huomautuksen. Ensimmäisessä huomautuksessa on tuotu esiin seuraavat asiat:

- Kaksikerroksinen noin 12 metriä korkea rakennus sijoittuu vain viiden metrin päähän rajasta, aiheutuu tästä rivitalon asukkaille mittavaa maisemallista haittaa. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen etäisyyden tulisi kuitenkin olla vähintään puolet rakennuksen korkeudesta, jos asemakaavassa ei muuta määritellä.
- Aivan tontin rajalle ollaan rakentamassa huoltotie. Suunnitellun huoltotien alue kattaa osan rivitaloasuntojen nykyisistä takapihoista, joiden on maanmittauksissa todettu olevan osin päiväkodin tontin puolella. Huoltoon liittyvän rekkaliikenteen tuominen poikkeuksellisen lähelle rivitaloa tulee aiheuttamaan merkittäviä melu-, pöly- ja saastehaittoja sekä turvallisuusriskin esimerkiksi takapihoilla leikkiville lapsille. Lisäksi rekkojen sekä parkkipaikalle ajavien autojen ajovalot tulevat häikäisemään ikkunoita haitaten kotien yksityisyyttä.
- Huoltotien sijainnista johtuen voidaan pitää todennäköisenä, että aurauksen johdosta lunta tulee kasautumaan asukkaiden takapihoille. Tontin rajalle on suunnitteilla raja-aita, mutta huoltotien suunnittelu aivan tonttirajalle aiheuttaa keskeisen haasteen aidan toteutustavalle. Nykyinen suunnitelma ei selvennä, miten aidan toteuttaminen huoltotien suunnitellulla sijainnilla on mahdollinen. Aidan etäisyys tulisi rakennusjärjestyksen mukaan olla vähintään puoli metriä rajasta.
- Päiväkodin jätehuollon suunnittelu on jäteastioiden sijoittelun suhteen keskeneräinen.
- Päiväkodin työmaalla tehdään räjäytystöitä, vain muutamien metrien päässä asuinrakennuksesta, ja aiheuttaa mittavan riskin, että asuinrakennuksille ja/tai niiden perustuksille syntyy vaurioita räjäytyksistä. Asuinrakennukset sijaitsevat samalla yhtenäisellä kalliolla, jota aiotaan räjäyttää.

Asunto-osakeyhtiö haluaa huomauttaa, onko rakennustapa rakennuksen ja huoltotien osalta todella lain ja asetusten mukainen. Noin 12 metriä korkean rakennuksen rakentaminen noin viiden metrin päähän tontin rajasta sekä huoltoliikenteen sijoittaminen tähän kyseiselle viiden metrin kaistaleelle on asunto-osakeyhtiön näkemyksen mukaan täysin poikkeuksellista ja kohtuutonta rakennussuunnittelua.

Toinen asunto-osakeyhtiö huomauttaa, että merkittävä häiriötekijä tulee olemaan tontin rajaa pitkin kulkeva huoltotie ja muu parkkialueen liikenne. Päiväkotirakennus ja tontille rakennettava liikennöinti tulevat massiivisesti olemassa olevan rakennuskannan syliin, jota asunto-osakeyhtiö ei voi hyväksyä. Huomautuksessa on myös tuotu esille, että työt ovat tontilla jo käynnissä ja asukkailla ei ole ollut vaikutusmahdollisuutta. Erityisen huolen asunto-osakeyhtiö tuo B-talon päätyyn, jonne lähimmillään noin 3 metrin päähän on valmisteltu päiväkodin huoltotien pohjaa. Huolena on kestääkö talon rakenteet kaivuutyöt ja seinän viertä kulkevan raskaan liikenteen. Huomautuksessa on tuotu esille, että raja-aidan tulee olla riittävän korkea ja rakenteiltaan sellainen, että se estää päiväkodin liikenteestä aiheutuvan melun, tärinän ja valon heijastusten vaikutukset asumiseen.

Taloyhtiön mielestä hankkeelle ei tule myöntää rakennuslupaa, vaan suunnittelua tulee jatkaa perustuen yksikerroksiseen ja toiminnoiltaan pienempään yksikköön, jotta se istuisi sille varatulle tontille olemassa olevan rakennuskannan ja sen asukkaiden tarpeet huomioiden.

Hakija on vastineessaan todennut, että päiväkotirakennus on sijoitettu tontille rakennusalan rajan mukaisesti. Naapurin toiveita rakennuksen sijoitteluun liittyen on pyritty huomioimaan ja rakennusmassa on siirretty kauemmas tonttien välisestä rajasta. Naapurit ovat toivoneet umpiaitaa rajalle ja aidasta on esitetty aitasuunnitelma naapureille. Umpiaita on esitetty tontin rajalle siten, että aidan perustukset jäävät kokonaisuudessaan naapuritontin puolelle. Aidan sijoittaminen ei ole käyttäjien turvallisuuden, ajoneuvoliikennöinnin kääntösäteiden sekä nostopaikan vuoksi saatavissa 0,5 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Umpiaita auttaa huoltoreitin ja pysäköintialueen aurauksen onnistumisessa sekä ajovalojen häikäisyntestämisessä. Rajaita tulee kokonaisuudessaan Ylöjärven kaupungin huollettavaksi ja kunnossapidettäväksi. Räjätystöiden osalta pääurakoitsijalta saadun louhintasuunnitelman mukaisesti viereisiin taloyhtiöihin on asennettu tärinämittarit ja lähimmät asuintalot ja rakennukset on tiedotettu ja katselmoitu ennen louhintatöiden aloittamista.

Rakennusvalvonta toteaa, että suunniteltu rakennus on sijoitettu tontille asemakaavan mukaisesti. Asemakaava mahdollistaa kaksikerroksisen rakentamisen neljän metrin etäisyydelle rajasta. Naapurit ovat huomauttaneet rakennuksen korkeudesta suhteessa rajan läheisyyteen. Asiasta on määrätty rakennusjärjestyksen 28 §:ssä, jonka mukaisesti rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään puolet rakennuksen rajan puoleisesta korkeudesta ja vähintään 4 metriä, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pykälä ei kuitenkaan tule asiassa sovellettavaksi, koska asemakaavassa on osoitettu rakennusalan raja ja suurin sallittu kerrosluku. Rakennuksen rajan puoleinen korkeus räystäään ja seinälinjan leikkauspisteessä on julkisivupiirustuksesta mitattuna noin 8,2 metriä ja rakennuksen etäisyys naapurin rajasta on lähimmillään noin 5 metriä, joten rakennuksen etäisyys naapurin rajasta on yli puolet rakennuksen rajan puoleisesta korkeudesta, joka täyttää rakennusjärjestyksen vaatimuksen.

Naapurin rajalle tulevaa aitaa ei käsitellä tällä lupahakemuksella.

Huomautuksissa ei ole esitetty sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia seikkoja, joiden perusteella rakennuslupahakemuksesta ei tulisi myöntää.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Energiatodistus	1 kpl
Julkisivujen väriyessuunnitelma	2 kpl
Julkisivupiirustus	3 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	5 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu pääpiirustus	3 kpl
Naapurin huomautus	2 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Perustamistapalausunto	1 kpl
Pohjapiirustus	4 kpl
Riskiarvio	2 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Valtakirja	1 kpl
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta	2 kpl

Päätösehdotus

Rakennuslupa-asiakirjat oheismateriaaleineen ovat nähtävillä rakennusvalvonnassa tai ympäristölautakunnan kokouksessa.

Lisätietoja saa johtavalta rakennustarkastajalta etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi.

Johtava rakennustarkastaja ehdottaa

23.10.2024

Sivu 4

Ympäristölautakunta päättää

1. myöntää luvan aloittaa rakennustyöt ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Hakijan ollessa kaupunki ei vakuutta vaadita.
2. maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää luvan sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

Päätös

Hyväksytty

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Sijainnin merkitseminen
Pohjakatselmus
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
IV-loppukatselmus
KVV-loppukatselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Perustussuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma

Lupaehtot

Päätöksen jälkeen hanke ei ole enää rakennusvalvonnan aktiivisessa seurannassa, eikä rakennusvalvonta saa automaattisesti ilmoituksia hankkeen keskustelukenttään jätetyistä viesteistä. Rakennusaikana luvan ehdoissa vaaditut viranomaiskatselmukset ja -mittaukset tulee tilata suoraan niitä tekeviltä tahoilta. Yhteystiedot löytyvät rakennusvalvonnan verkkosivuilta.

Rakennuspaikan rajoilla tulee maanpinnan jatkoa samassa tasossa naapurikiinteistöjen maanpintojen korkeusasemien kanssa. Pintavesiä ei saa johtaa naapurin puolelle. Rakennusjärjestyksen mukaan pihamaan kaltevuus tontin rajalla saa olla enintään 1:3. Rajan läheisyydessä pengerrerretäessä tulee hankkeeseen ryhtyvän esittää suunnitelma naapurikiinteistön omistajille tai haltijoille. Suunnitelma sekä naapureiden hyväksyntä tai huomautus toteutuksesta tulee toimittaa rakennusvalvonnalle Lupapisteeseen hyväksyttäväksi ennen toteutusta. Jyrkissä luiskissa ja tukimuureissa on huomioitava myös, että mikäli putoamiskorkeus ylittää puoli metriä on se estettävä kaiteella tai muulla putoamisen estävällä ratkaisulla.

Päivitetty energiaselvitys ja -todistus lisättävä Lupapisteeseen rakennuksen käyttöönottoon mennessä. Todistukseen tulee päivittää laatimisvaiheeksi käyttöönotto, rakennuksen pysyvä rakennustunnus ja rakennusaikana muuttuneet laitetiedot ja muut suunnitelmamuutokset.

Mikäli energiaselvityksessä ja -todistuksessa on käytetty ilmanvuotolukuna q50 alle 4 m3/(h m2), tulee ilmanvuoto todentaa mittauksin. Tiiveysmittauksen pöytäkirja tulee lisätä Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kiinteistöjen piha-alueiden liikenteenohjauslaitteiden osalta hankkeeseen ryhtyvän tulee hakea liikenteenohjauslaitteille tieliikennelain mukainen suostumus kaupungilta. Suostumus haetaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella, jossa tulee olla liitteenä liikenteenohjaussuunnitelma. Suunnitelma tulee laatia sillä tarkkuudelle, että siitä selviää

23.10.2024

Sivu 5

laitteiden sijainti yksiselitteisesti ja niiden vaikutusalueet. Sopiva pohja suunnitelmalle on esim. pihasuunnitelma tai asemapiirros mittakaavassa 1:200. Suunnitelman tulee sisältää kaikki piha-alueen liikenteenohjauslaitteet (liikennemerkkit, lisäkilvet sekä mahdolliset muut laitteet). Hakemus osoitetaan tekninen.kirjaamo@ylojarvi.fi. Lisäksi liikenteenohjauslaitteiden asentaja vastaa ohjauslaitteiden tietojen viennistä Väyläviraston rekisteriin.

Huomioitava kunnallisteknisen suunnittelun lausunnossaan esittämät asiat.

Huomioitava pelastuslaitoksen lausunnossaan esittämät asiat.

Radonsuojaus huomioitava rakennesuunnitelmissa.

Rakennusten katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on ensisijaisesti imeytettävä omalla tontilla sijaitsevalla imeyttämISRakenteella. Mikäli maaperä ei mahdollista imeyttämistä tulee hulevesiä viivyttää ennen niiden johtamista avo-ojajärjestelmään, maastoon tai hulevesiverkkoon. ViivytySRakenteen tulee olla vähintään 1 kuutiometri 100 vettäläpäisemätöntä neliometriä kohti. Kaupungin hulevesiverkkoon johdettaessa tulee huomioida kunnallisteknisen suunnittelun lausunnossaan esittämät asiat. Kiinteistön hulevesiliitoksen koko on 160 mm, maksimi lähtövirtaama runkoviemärin suuntaan on 6 litraa sekunnissa (21,6 kuutiometriä tunnissa).

Pelastusviranomaisen tarkastus ja väestönsuojan tarkastus pidettävä ennen rakennuksen osittaista loppukatselmusta.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje (MRL 117 i §) käyttöönottoon mennessä.

Rakennukseen tulotieltä näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumerokilpi.

Pysäköintipaikoille on toteutettava sähköajoneuvojen latauspisteitä ja latauspistevalmiuksia lain 733/2020 mukaisesti (laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä).

Jätteen syväkeräyssäiliöt tulee toteuttaa paloturvallisesti.

Huomioitava terveystarkastajan lausunnossaan esittämät asiat.

Käsittelijä
Päätätijä

Apulaisrakennustarkastaja Jussi Huhtala
Ympäristölautakunta
Ylöjärven kaupunki / rakennusvalvonta ja kaavoitus

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

23.10.2024
28.10.2024
29.10.2024
viimeistään 28.11.2024
29.11.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 29.11.2027 ja saatettava loppuun 29.11.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Valitusoikeus ja valitusperusteet:

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen alla mainittuna antamispäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon. Muutosta tähän päätökseen voidaan hakea Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Valituksen voi tehdä se, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen tai vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan omistaja ja haltija sekä sellaisen kiinteistön, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, omistaja tai haltija. Valituksen voi tehdä myös kunta.

Julkipanoilmoitus on julkaistu yleisessä tietoverkossa Lupapisteen sähköisellä julkipanotaululla (<https://julkipano.lupapiste.fi/ylojarvi>) ja Ylöjärven kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla (Kuruntie 14, A-ovi, 33470 Ylöjärvi).

Valitusviranomainen ja valitusaika:

Viranomainen, osoite ja postiosoite

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

Puhelin 029 56 42200 (vaihde)

Telekopio 029 56 42269

Virastoposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

valitusaika

30 päivää

Valitusaika on 30 päivää antopäivästä sitä päivää lukuunottamatta.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 16.15.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös telekopiona, sähköpostilla tai sähköisessä asiointipalvelussa. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myös muulla tavoin toimitetun valituksen tulee ehtiä perille valitusviranomaiseen viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Tiedoksianto asianosaiselle

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa;
- päätös, johon muutosta haetaan;
- miltä kohdin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, kotikunta ja postiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Oikeudenkäyntimaksu:

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään:

[https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?](https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki)

[search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki](https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki)

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta:

<https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>