

As Oy Ylöjärven Aurora / As Oy Ylöjärven Mauritzia
c/o Mäntymäki 4
33200 Tampere

Viranhaltijavastaus Asunto-osakeyhtiö Ylöjärven Auroran ja Asunto-osakeyhtiö Ylöjärven Mauritzian vaatimukseen maanvuokrasopimuksen kohtuullistamiseksi

Asunto-osakeyhtiö Ylöjärven Aurora ja Asunto-osakeyhtiö Ylöjärven Mauritzia ovat 23.1.2025 saapuneella kirjelmällään esittäneet vaatimuksen maanvuokrasopimustensa kohtuullistamiseksi 50 prosentilla 1.10.2024 alkaen siihen asti, kunnes viereisellä tontilla käynnissä olevan Siltatien päiväkodin rakennustyöt päättyvät. Edelleen vaatimuskirjelmässä on esitetty, että jos valmis päiväkotikiinteistö aiheuttaa asumisviihtyvyydelle kohtuutonta haittaa, joutuvat asunto-osakeyhtiöt keskustelemaan myös valmistumisen jälkeisestä tonttivuokran kohtuullistamisesta.

Esitetyn vaatimuksen perusteluissa on viitattu muun ohella seuraaviin seikkoihin:

- Tiedon puute tulossa olevasta päiväkodin rakennushankkeesta vuosina 2020–2021, kun asukkaat ovat taloyhtiöihin muuttaneet.
- Taloyhtiöiden edustajien ehdotusten sivuuttaminen päiväkodin rakennushankkeen suunnittelun uudelleen aloittamiseksi. Rakentaminen on aloitettu kiireisesti vaatimuksen esittäneiden arvion mukaan minimaalisin muutoksin. Asumisen rakennustyömaan naapurissa ei katsota olevan sitä, mitä asuntoja hankittaessa on odotettu tai mihin asukkaiden voitaisiin kohtuudella katsoa voivan varautua. Vaatimuksen esittäjät katsovat, ettei kukaan ole osannut odottaa, että päiväkotirakennuksesta tulee näin massiivinen eikä sitä, että rakennus pitää sijoittaa niin lähelle olemassa olevia asuntoja.
- Vaatimuskirjelmässä on tuotu esiin rakentamisen olleen käynnissä lähes neljä kuukautta ja sinä aikana taloyhtiöissä on koettu asumiseen liittyvää epämukavuutta muun muassa seuraavista seikoista johtuen:
 - Metsän raivauksen työkoneiden äänet ja maanmuokausvaiheen kovaa meteliä aiheuttaneet kaivinkoneet
 - Koneiden siirtely ja vaihto keskellä yötä
 - Räjähdytysvaiheen hälytys- ja räjäytysäänet sekä tärinät huoneistoissa
 - Maan tiivistysvaiheessa kovaa ääntä ja tärinää aiheuttaneet koneet
 - Pimeän ajan valonheitinten suuntaus osin suoraan asuntoihin
 - Koneiden tyhjäkäynnit pakkasilla
 - Pöly ja lika asuntojen päällä ja terassilla



- Näköhaitat
 - Turvallisuussyistä tontin rajalle asetetut verkkoaidat, jotka ovat sijainneet osin taloyhtiöiden tontin puolella ja asukkaiden takapihoilla
 - Vaurioituneita pensasaitoja, tukimuuria ja muita erittelemättömiä vahinkoja
- Rakennushankkeen haitalliset vaikutukset yhtiöiden joidenkin asukkaiden vuorokausiryhtiin sekä äänen haitallisuus asukkaiden lisäksi myös lemmikkeihin.

Vaatuskirjelmässä on tuotu esiin, että sen laadintahetkellä kirjeen jättäjät odottavat hankkeen rakentajalta toimenpiteitä kiinteistöille aiheutuneiden konkreettisten vahinkojen korjaamiseksi. Kirjelmässä esiin tuodun mukaan toimenpiteistä on rakentajan kanssa jo sovittu, mutta myös tästä katsotaan aiheutuneen taloyhtiön asukkaille ja hallitukselle kohtuutonta vaivaa.

Asian tarkastelua

Vaatuskirjelmässä tarkoitettu maanvuokrasopimus on allekirjoitettu Ylöjärven kaupungin ja vuokraajien välillä 20.2.2019. Maanvuokrasopimuksessa on muun ohella sovittu, että ”Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä”.

Maanvuokralain 3 luvun 51 §:n mukaan tilanteessa, jossa tontti ilman tontinvuokraoikeutta tahi muu kiinteistö tai alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko vuokramiehelle kuuluva tai hänen rakennettavakseen tarkoitettua rakennuksessa pysyvää asumista varten, on sellaiseen muuhun asuntoalueen vuokraan sovellettava maanvuokralain luvun 3 sekä 1, 6 ja 7 luvun säännöksiä.

Maanvuokralain 1 luvun 4 §:n 2 momentissa säädetään maanvuokrasopimuksen sovittelusta. Pykälän mukaan, jos vuokrasopimusehdon soveltamisen katsotaan olevan maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, voidaan ehtoa sovittella tai jättää se kokonaan huomioon ottamatta. Maanvuokralain 7.2 §:n mukaan, mitä 4.2 §:ssä on kohtuuttoman vuokrasopimusehdon sovittelusta säädetty, koskee myös maksuehtoa. Maanvuokralain 4.3 §:n mukaan kohtuuttoman maksuehdon sovittelusta, joka koskee 2 ja 3 luvussa tarkoitettua vuokraa, on lisäksi voimassa, mitä siitä mainituissa luvuissa säädetään.

Maanvuokralain 16.1 §:n mukaan, jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus aluetta koskevasta ja asianosaisesta riippumattomasta syystä niin kuin luonnontapahtuman tai muun sellaisen syyn takia taikka kaavoituksesta tai muusta alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta olennaisesti vähenee, on vuokranmaksun tarkastamisesta ja irtisanomisoikeudesta voimassa, mitä 15 §:n 3 ja 5 momentissa on säädetty.



Maanvuokralain 3 luvun 56 §:n viittaussäännöksen mukaan milloin maanvuokralain 3 luvussa tarkoitetun asuntoalueen vuokranmaksu on kohtuuton, on maksua koskevaa ehtoa soviteltaessa vastaavasti noudatettava, mitä 29 §:ssä on säädetty. Maanvuokralain 29 §:n 1 momentin mukaan milloin vuokranmaksua koskevaa ehtoa vaaditaan 4 §:n 2 momentin ja 7 §:n 3 momentin nojalla soviteltavaksi, on asiaa ratkaistaessa otettava kohtuuden mukaan huomioon käypä vuokrataso, tontin käyttötapa ja tontin arvo paikkakunnalla sekä muut vuokranmaksun suuruuteen vaikuttavat seikat.

Maanvuokralain 20 b §:ssä on säädetty, että vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona maanvuokralain 20 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu vuokranantajan laiminlyönti tai mainitun momentin 2–5 kohdassa tarkoitettu vuokra-alueen koskeva puutteellisuus estää tai haittaa vuokra-alueen käyttämistä. Jos kyse on vuokra-alueen koskevasta puutteellisuudesta, oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokran kohtuullistamisesta alkaa kuitenkin aikaisintaan, kun vuokranantaja saa tiedon puutteellisuudesta. Edellä viitatus maanvuokralain 20.1 §:n kohdat 1–5 ovat seuraavat:

- 1) vuokranantaja ei luovuta vuokra-alueen vuokralaiselle sovittuna ajankohtana;
- 2) sopimusta tehtäessä voimassa ollut viranomaisen päätös tai määräys estää tai vaikeuttaa vuokra-alueen käyttämistä sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä vuokranantaja ole ilmoittanut tästä vuokralaiselle eikä vuokralainen ole muutoinkaan tästä tiennyt;
- 3) vuokra-alue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa;
- 4) vuokra-alue, jonka kunnosta ei ole sovittu, ei luovutushetkellä ole sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia; taikka
- 5) vuokranantaja, joka on sitoutunut saattamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon tai pitämään sen määrättyssä kunnossa, laiminlyö täyttää sitoumuksensa.

Jos 20 §:n 1 momentissa tarkoitettu laiminlyönti tai puutteellisuus johtuu huolimattomuudesta vuokranantajan puolella, vuokralaisella on lisäksi oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta, joka vuokralaiselle aiheutuu laiminlyönnistä tai puutteellisuudesta.

Vaatimuskirjelmässä tarkoitettu maanvuokrasopimus on allekirjoitettu Ylöjärven kaupungin ja vuokraajien välillä 20.2.2019. Maanvuokrasopimuksessa on muun ohella todettu vuokrakohde, joka on sopimuksessa selostettu ja lisäksi kuvattu kaavakartan otteella. Maanvuokrasopimuksesta ilmenee, että vuokrattu tontti rajautuu tonttiin 659, joka on maanvuokrasopimuksen sopimuksentekohetkellä voimassaolleen ja edelleen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti merkinnällä



”P” eli palvelurakennusten korttelialue. Edelleen maanvuokrasopimuksen vuokraehdoissa on todettu, että ”Vuokraaja on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut maasto-olosuhteisiin. Vuokraaja on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokraajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.”

Alueella käynnissä oleva päiväkodin rakennushanke perustuu jo sopimuksetekohetkellä voimassa olleeseen ja edelleen voimassa olevaan alueen asemakaavaan ja on rakennusluvasta ilmenevästi sen mukainen niin rakennuksen sijoittelultaan kuin muutoinkin. Kyseinen kaavamerkintä ilmenee puheena olevasta maanvuokrasopimuksesta. Kaupungilta vuokrakohteen vuokrannut on maanvuokrasopimuksessa todetusti tutustunut vuokrattavaan kohteeseen. Vaatimuskirjelmässä viitatus rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa (Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta 23.10.2024 § 124). Myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen. Lainvoimainen rakennuslupapäätös liitteineen on tämän vastauskirjelmän liitteenä. Käynnissä oleva rakennushanke perustuu muun ohella alueella voimassa olevaan asemakaavaan, lainvoimaiseen rakennuslupaan ja rakentamista koskevaan lainsäädäntöön. Kaupungin katsotaan edellä esiin tuodusti täyttäneen maanvuokrasopimuksen osapuolena tiedonantovelvollisuutensa. Tontin käyttäminen maanvuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen ei ole käynnissä olevan rakennushankkeen vuoksi estynyt. Vuokraajien on tullut voimassa olevan asemakaavan määräyksistä ymmärtää, millaista toimintaa tontin läheisyyteen voidaan sijoittaa. Maanvuokrasopimuksella sovitun maanvuokran alentamiseen väliaikaisesti tai pysyvästi ei katsota olevan perustetta.

Alueella on suoritettu katselmuskäynti 5.12.2024, jossa edustettuina ovat olleet myös vaatimuskirjelmän lähettäneiden taloyhtiöiden edustajat. Kuten katselmuksen kirjauksista ilmenee, taloyhtiöiden reklamaatiot rakennushankkeesta on katselmuksessa otettu huomioon. Esimerkiksi vaatimuskirjelmässä viitatus työmaa-aitojen väliaikaisesta sijainnista taloyhtiöiden alueella rakennushankkeesta johtuen on saadun tiedon mukaan suoritettu katselmuksessa todettu korvaus taloyhtiöille. Katselmuksella on kirjattu ylös myös muut taloyhtiöiltä tulleet reklamaatiot ja sovitut toimenpiteet ajankohtineen niiden osalta.

Mikäli päiväkodin rakennushankkeesta on aiheutunut Teille jo todetun lisäksi sellaista vahinkoa tai haittaa, josta katsotte aiheelliseksi esittää vahingonkorvausvaatimuksen, tällainen vaatimus pyydetään toimittamaan vahingonkorvausvaatimuksena kaupungin tekniikka- ja ympäristöosastolle käsiteltäväksi. Toimitusosoite tällaisen asian osalta on seuraava:

”Tekninen toimisto
Räikäntie 3
33470 Ylöjärvi”
sähköposti: tekninen.info@ylojarvi.fi”



12.2.2025

Edellä esiin tuoduin perustein asiaa valmistelevien viranhaltijoiden näkemys esitettyyn vaatimukseen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokran alentamiseksi määrääjäksi tai pysyvästi on kielteinen.

Tiedustelemme, haluatteko saada maanvuokrasopimuksessa sovitun maanvuokran alentamista koskevan vaatimuksenne osalta muutoksenhakukelpoisen päätöksen ja siten saattaa asian kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja päätettäväksi? Viitaten kirjelmässänne esitettyihin "Luottamuksellinen" merkintöihin saatamme hyvän hallintotavan mukaisesti tiedoksenne, että kaupungin toiminnassa noudatetaan muun ohella viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999) ja siten asiaa koskeva mahdollinen päätös samoin kuin asiassa lähetetty kirjelmä ovat julkisia.

Liite

Lainvoimainen rakennuslupapäätös

Ylöjärvellä 12.2.2025

Mira Turunen
maankäyttöinsinööri

Janne Kuronen
tontti-insinööri

Antti Pieviläinen
hallintojohtaja



Siltatien päiväkodin rakennuslupa, 980-408-2-386, Lähdevainiontie 36, LP-980-2024-01209

Ympäristölautakunta 23.10.2024 § 124
424/10.03.00/2024

Valmistelija:	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
Seloste ja perustelut:	Ylöjärven kaupunki hakee rakennuslupaa päiväkodin, piharakennuksen, kolmen katoksen sekä aidan rakentamiseen kiinteistölle 980-408-2-386, osoitteessa Lähdevainiontie 36. Päiväkodin rakennusoikeudellinen kerrosala on 2195 k-m2 ja piharakennuksen 33 k-m2. Rakennushanke on kokonaisuudessaan asemakaavan mukainen. Asemakaavassa tontti on merkitty P merkillä eli kyseessä on palvelurakennusten korttelialue. Tontin rakennusoikeus on 2933 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku on II. Hakemuksessa haetaan aloittamisoikeutta rakennustöille ennen kuin rakennuslupa on lainvoimainen.
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:	Rakennusluvan päätösehdotus Karttaote Asemapiirros Pohjapiirrokset Julkisivusuunnitelmat Naapurin huomautus 2 kpl Hakijan vastine naapurin huomautukseen
Esittelijä:	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
Päätösehdotus:	Rakennuslupa ja rakennustöiden aloittamisoikeus hyväksytään liitteenä olevan päätösehdotuksen mukaisin ehdoin.
Päätös:	Esittelijä teki kokouksessa korjatun päätösehdotuksen Siltatien päiväkodin rakennuslupaan; Rakennuslupaa muutetaan siten, että siinä ei käsitellä naapurikiinteistön rajalle tulevaa aitaa. Rakennuslupa ja rakennustöiden aloittamisoikeus hyväksytään päivitetyn päätösehdotuksen mukaisin ehdoin. Hyväksyttiin tällä muutoksella. ----- Ruuska, Mäkinen, Peltola, Kolehmainen ja Tuominen poistuivat yhteisöjääveinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.58-18.07. Heikkilä-Halkola poistui kokouksesta klo 17.58.

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-m² Pihakatos A 10 m² Pihakatos B 10 m² Piharakennus C 33 k-m² Polkupyöräkatos 22 m² 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. Laskutettavat 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 paloröystäitä vaan avoimien luhtikäytävien yläpohjat erotetaan muusta ullakosta ja yläpohjan ontelosta EI 30-luokkaisin rakentein. Pelastuviranomainen on lausunnossaan puoltanut poikkeamia.	
Rakennusoikeus	Tontin pinta-ala: 5865 m² Tehokkuusluku: e=0,50 Rakennusoikeutta yhteensä: 2933 k-m² Rakennusoikeutta käytetty: 0 k-m² Rakennusoikeutta käytetään: 2228 k-m² Rakennusoikeutta käytetty rakentamistoimenpiteen jälkeen: 2228 k-m² Rakennusoikeutta jää jäljelle: 705 k-m²	
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 Verner Aaltonen, rakennusinsinööri Jarno Juha Verner Aaltonen, rakennusinsinööri Ilkka Mikael Räihä, insinööri Laura Deodato, arkkitehti
Kerrosala	2256 m²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2228 m²	

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

Naapuri 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 rekkajonon 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 häikäisyn estämisessä. Raja-aita tulee kokonaisuudessaan Ylöjärven kaupungin huollettavaksi ja kunnossapidettäväksi. Räjätystöiden osalta pääurakoitsijalta saadun louhintasuunnitelman mukaisesti viereisiin taloyhtiöihin on asennettu värinämittarit 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 räystään 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 rakennuslupahakemusta ei tulisi myöntää.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Energiatodistus	1 kpl
Julkisivujen väriyysuunnitelma	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

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

Lupaehdot

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 tekevilta tahoilta. Yhteystiedot löytyvät rakennusvalvonnan verkkosivuilta.

Rakennuspaikan rajoilla tulee maanpinnan jatkua 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 pengerretäessä 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 laatu- ja laatuolosuhteiden käyttöönnotto, 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 tarkkuudella, että siitä selviää

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 viivyttaa 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
Päätättäjä

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 (vaihe)

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/asiointijajulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>