

**HAKIJAT**

Kesko Oyj  
Hatanpään valtatie 36 B, 33100 TAMPERE

**RAKENNUSPAIKKA**

399-416-0007-0043  
Ratikyläntie 3, 66400 Laihia  
Koko tila

Kiinteistön nimi

NYBACKA

Pinta-ala

18598 m<sup>2</sup>

Kaavatilanne

Asemakaava A220517033

Asemakaavan vuosi

2017

Sallittu kerrosala

5000 m<sup>2</sup>

Koskee myös kiinteistöä

399-416-0007-0036

399-416-0007-0050

**TOIMENPIDE**

**01 Liikerakennuksen rakentaminen**

**002 Mainospylonin rakentaminen**

**003 Ekopisteen ja pysäköintialueen rakentaminen kiinteistölle TORNI 399-416-7-36**

Rakennettava kerrosala

2810 m<sup>2</sup>

Kokonaisala

2810 m<sup>2</sup>

Tilavuus

19600 m<sup>3</sup>

Paloluokka

P2

Autopaikat

Autopaikkoja vähintään 56

Rakennetut autopaikat 152

Kiinteistön autopaikat 110

Kiinteistön ulkopuolella 42

Autopaikat yhteensä 152

Lisäselvitys

Liitetään kunnan vesi- ja viemärijärjestelmään

Poikkeus

Hakemuksen mukainen rakentaminen ylittää kaavamääräyksellä rajatun enimmäiskerrosalamäärän (1990 m<sup>2</sup>) päivittäistavarakaupan tilalle.

Ennakkokatselmuksset ja kuuleminen

Alkukatselmus ei ole tarpeen  
Hankkeesta on ilmoitettu naapureille.

Neljä naapurikiinteistöjen omistajista on toimittanut huomautuksen vireillä olevaan rakennuslupahakemukseen.

**HUOMAUTUS 1**

Kiinteistö: LAKI 399-416-8-119

KPO-Kiinteistöt Oy

Kyseisen KL-1 tontin päivittäistavarakaupan pinta-alan enimmäismäärä on hakemuksessa esitetty ylitettäväksi. Ylityksen määrää ei kuitenkaan ole tuotu esille, eikä hakemuksessa olla tuotu esille myöskään

poikkeamispäätöksen tarvetta.

KPO-Kiinteistö Oy toteaa kannanottonaan, ettei kaavan mukaista päivittäistavarakaupan enimmäispinta-alaa (1990) tule sallia ylitettäväksi.

#### HAKIJAN VASTINE HUOMAUTUKSEEN:

Liittyen kannanottoon, hakija täydentää lupahakemuksen kohtaa Poikkeukset seuraavasti: Asemakaavassa kokonaisrakennusoikeus on 5.000 km<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakaupan tilojen osuus 1.990 km<sup>2</sup>. Hakemuksessa päivittäistavarakaupan osalta ylitys on 217 m<sup>2</sup> eli 10,9 %. Ylitys esitetään MRL 175 § mukaisena vähäisenä poikkeamana.

#### HUOMAUTUS 2

Kiinteistö: KAIJAMA 399-416-7-48

Kiinteistö Oy Tampereentie 93

Vahvistetun tiesuunnitelman mukaan liikekiinteistömme liittymä valtatie 3:lta tullaan poistamaan siinä vaiheessa kun valtatie 3:n perusparantaminen Laihian kohdalla toteutetaan. Laihian kunnan 25.08.2020 lain voiman saaneessa asemakaavassa on liikenne kiinteistöllemme osoitettu kulkemaan lipposentieltä Laihian kunnan omistaman puistoalueen kautta (liitteenä kaavakartta). Tämä tieyhteys rakennetaan siinä vaiheessa kun valtatie 3:n perusparannus toteutetaan ja liittymämme 3 tielle katkaistaan.

Laihian kunnan ja Kesko Oyj:n välisessä tontinvuokrasopimuksessa on rasitteena maininta tuosta kiinteistöllemme tulevaisuudessa rakennettavasta tieyhteydestä.

Esittämissänne liikerakennuksen rakennuslupapiirustuksissa on tuolle kyseiselle puistoalueelle suunniteltu sijoitettavaksi parkkialue.

Ehdotukseenne on siten voimassa olevan asemakaavan vastainen. Jos suunnitelmanne mukainen järjestely toteutetaan ei kiinteistöllemme ole minkäänlaista kulkuyhteyttä.

Edellytämme, että rakennuslupapiirustuksiin on merkittävä maininta kiinteistöllemme tulevasta kulkuyhteydestä. Samoin edellytämme, ettei puistoalueelle rakenneta mitään sellaisia rakennuksia, jotka tulevaisuudessa estäisi kiinteistöllemme tulevan tieyhteyden rakentamisen..

Vaadimme myös, että parkkialueen ja kiinteistömme rajalle rakennetaan aita, joka estää luvattoman kulun kiinteistömme kautta rakennettavaan kauppakeskukseen.

#### HAKIJAN VASTINE HUOMAUTUKSEEN:

Kesko Oyj hallinnoi asemakaavassa "Ajo" merkinnällä olevaa aluetta maanvuokrasopimuksensa perusteella. Alueen käyttö on Laihian kunnan kanssa tehdyssä maanvuokrasopimuksessa rajattu käytettäväksi vähittäiskauppatoimintaa palvelevaksi parkkipaikka ja huoltoliikennealueeksi. Maanvuokraoikeuden haltija on tietoinen vuokra-alueen halki mahdollisesti myöhemmin toteutettavasta tieyhteydestä (T101, VT3tiesuunnitelma). Em. tieyhteyden toteutuksesta ja aikataulusta ei ole tietoa, joten rakennusluvan hakija esittää rakennuslupahakemuksessaan vuokra-alueelle toteutusratkaisua, joka on maanvuokrasopimuksessa

kuvatun käyttötarkoituksen mukainen. Tiehankkeen toteutuessa vuokra-alueen käyttö suunnitellaan tarvittavilta osin uudelleen.

Voimassa oleva kaava ei edellytä kiinteistöjen rajalle rakennettavaksi aitaa. Rakennusluvan hakija vahvistaa raja-alueen kasvillisuutta tiheämmäksi, muodostaakseen selkeän visuaalisen rajauksen kiinteistöjen välille. Tihennetty aidanne on esitetty asemapiirustuksessa.

### HUOMAUTUS 3

Kiinteistö: JUHALA 399-4167-46

Hulevesijärjestelmälle on osoitettava toimiva purku. Hulevesiä ei voida purkaa Ratikyläntien ja kiinteistön Juhala avo-ojiin (kiinteistötunnus Rno:399-416-0007-0046), rakennettavan kiinteistön ja Juhalan lopullisista korkoeroista johtuen (n. 1m). Olemassa olevat Ratikyläntien avo-ojat eivät huolla nykyiselläänkään alueen vesimääriä.

Rakennettavan kiinteistön ja Juhalan tonttien rajalla, melu- ja näkösuojan oltava riittävän tiivis, estääkseen haitat kiinteistölle.

### HAKIJAN VASTINE HUOMAUTUKSEEN:

Kunnan ohjeistuksen mukaan hulevedet tullaan ohjaamaan pääosin Vedenojan luomaan, pumppaamojen kapasiteetit alueella on rajoilla.

Kaava edellyttää riittävän maavallin toteutusta mahdollisesti tulevan polttoainejakelun rakentamisen yhteydessä. Polttoainejakelupiste ei ole nyt käsittelyssä olevan luvan piirissä ja näin ollen nykyinen asemapiirustus vastaa lainvoimaisen kaavan vaatimuksia. Rakennusluvan hakija toteuttaa maavallin kuitenkin tämän luvan töiden yhteydessä. Valli esitetty asemapiirustuksessa.

### HUOMAUTUS 4

Kiinteistö: TORNI 399-416-7-36

Laihian kunta

Kiinteistön 399-416-7-36 ja 399-416-7-48 välille tulee rakentaa aita kulkemisen estämiseksi.

### SUUNNITTELIJAT

Pääsuunnittelija Sami Rintamäki  
Rakennussuunnittelija Sami Rintamäki

### LAUSUNNOT

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm

Paloviranomainen  
04.04.2022

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm

Ely-keskus  
21.03.2022

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm

Väestösuojalausunto  
07.04.2022

Liitteet

Hakemus  
Naapurin kuuleminen  
Valtakirja

Väestösuojailmoitus  
Perustamistapalausunto  
Naapurin huomautus  
Asemapiirros  
Karttaote  
Pääpiirustukset  
Rakennushankeilmoitus RH1  
Energiatodistus ja -selvitys  
Selvitys rakennuspaikan omistus- ja hallinto-oikeudesta  
Kosteudenhallintaselvitys  
Lausunto  
Ilmoitus suunnittelijoiden nimeämisestä

### RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Tekninen lautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää luvan sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

Tällä päätöksellä perutaan aikaisempi rakennuslupa 2017-16-R liikerakennuksen sekä mainospylonin rakentamiselle.

Tämän rakennusluvan yhteydessä asemakaavamääräyksiensä mukainen päivittäistavarakaupan kerrosalan enimmäismäärän ylitys 217 m<sup>2</sup> (10,9%) hyväksytään MRL 175 §:n mukaisesti vähäisenä poikkeamisena kaavamääräyksiin.

Hakijalle myönnetään MRL 144 §:n mukaisesti aloittamisoikeus vakuutta vastaan liikerakennuksen perustusten rakentamiselle ennen kuin rakennuslupa on saanut lainvoiman. Mikäli rakentaminen aloitetaan ennen lainvoimaisuutta, ei työtä saa aloittaa ennen kuin hakija on toimittanut hyväksyttävän 50 000 € (viidenkymmenen tuhannen euron) vakuuden töiden aloittamiseksi.

Työnjohtajat	Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt:  - Rakennustyön vastaava työnjohtaja - KVV työnjohtaja - IV työnjohtaja
Erityissuunnitelmat	Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:  - Rakennepiirustukset - Ilmanvaihtosuunnitelma - Vesijohto- ja viemärisuunnitelma - Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje - Tarkastusasiakirja - Energiatodistus tarkennettu - Merkki- ja turvavalaisussuunnitelma - Hulevesisuunnitelma
Katselmukset	Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava

rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista:

- Aloituskokous
- Sijainnin merkitseminen
- Pohjakatselmus
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- LVI-katselmus
- Loppukatselmus

#### Muut lupaehdot

Kaksi viikkoa ennen rakennustöiden aloittamista on pidettävä aloituskokous. Aloituskokouksen tulee pyytää rakennushankkeeseen ryhtyvän ja kutsua sinne vähintään kunnan rakennustarkastajan, pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan. Rakennuksen lopullinen rakentamiskorkeus määritellään aloituskokouksessa.

Mikäli VT3-tiesuunnitelmassa (Valtatien 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla) osoitettu tieyhteys vuokra-alueen TORNI 399-416-7-36 halki toteutuu, on siitä vastuussa oleva taho oikeutettu tieyhteyden toteuttamiseen lainvoimaisen tiesuunnitelman mukaisesti.

Rakennuksen yhteyteen on rakennettava vähintään yksi suuritehoinen sähköajoneuvojen latauspiste tai vaihtoehtoisesti kolme normaalitehoista latauspistettä. Lisäksi latauspistevalmius on asennettava vähintään 20 prosenttiin pysäköintipaikoista.

Kiinteistöjen TORNI 399-416-7-36 ja KAIJAMA 399-416-7-48 rajalle tulee hakijan kustannuksellaan asentaa noin yhden metrin korkuinen kolmilankaverkkoaita estämään luvaton kulku kauppakeskusalueelle.

Hulevesisuunnitelma on hyväksyttävä Laihian kunnan katuinsinöörillä ennen järjestelmän rakentamisen aloitusta.

Rakennuspaikan maisemointi on ulotettava kiinteistön ulkopuolilla Tampereentien ja Ratikyläntien kevyenliikenteen väylien ojareunoihin saakka.

Kosteudenhallintaselvitys on toimitettava rakennustarkastajalle ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennushankkeesta tulee tehdä käyttö- ja huolto-ohjekirjan. Tämä on oltava lopputarkastuksen yhteydessä esittää rakennustarkastukselle. Asiakirja jää rakennuksen omistajalle.

Työmaalla on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa, johon työvaiheiden vastuuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastukset. Tarkastusasiakirjaan merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai käytetyn asiantuntijan perusteltu huomautus, joka koskee rakennussuorituksen poikkeamista säännösten mukaisuudesta. Tarkastusasiakirja annetaan aloituskokouksessa vastaavalle työnjohtajalle.

Rakennuskohteessa tulee pitää päivittäin työmaapäiväkirjaa.

Rakennukseen ja/tai talotielle näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumerokilpi.

Rakennukset tulee varustaa asetuksen rakennusten käyttöturvallisuudesta mukaisilla talovarusteilla.

Jätehuolto tulee järjestää kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Rakennus tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Tähän lupaan liittyvä suoritemaksu perustuu Laihian kunnanvaltuuston päätökseen 15.12.2014 § 126, jossa se on hyväksynyt taksan "Rakennustyön valvonnasta perittävät maksut". Vahvistetut maksut ja taksat ovat nähtävänä kotisivuilla [www.laihia.fi/maksut](http://www.laihia.fi/maksut). Lupaan perustuva lasku toimitetaan erillisenä lähetyksenä myöhemmin. Suoritemaksuun tyytymätön voi vaatia oikaisua maksun määränneeltä viranomaiselta 14 päivän kuluessa laskun päiväyksestä tätä päivää lukuun ottamatta.

---

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 09.05.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 08.06.2022.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen 09.06.2022, ellei aloitusoikeutta ole myönnetty.

Käyttöönotto

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennenkuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 09.06.2025 mennessä ja saatettava loppuun 09.06.2027 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä hakemuksesta jatketa.

LAIHIA 02.05.2022

Allekirjoittaja

Tekninen lautakunta

## VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Valitusviranomainen, yhteystiedot

Vaasan hallinto-oikeus  
Postiosoite: PL 204, 65101 Vaasa  
Käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, 65100 Vaasa  
sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi  
telekopio: 029 5642 760

Valituksen maksullisuus

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun tuomioistuinmaksulain (1455/2015) perusteella. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Valitusaika: 30 päivää

Valitusaika luetaan päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Muutosta tähän päätökseen voidaan hakea yllä mainitulta valitusviranomaiselta kirjallisella valituksella, joka valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava tai postitse toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen viraston aukioloajan päättymistä luettuna yllä mainitusta päätöksen antopäivästä.

Valituskirjan on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitettava.

Valituskirjelmän oheen on liitettävä tämä päätös, johon muutosta haetaan, miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet.