

Kuljun Asematie 24 Lupa 2 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 13.09.2022 § 134
883/10.03.00/2022

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon rakentamiseen.

Lisätieto

Yhdyskuntalautakunta hylkäsi hakijan luvan samaan paikkaan 14.6.2022 äänestyksen jälkeen. Hakija hakee lupaa uudelleen hieman muutettuna. Selvyyden vuoksi tämä lupahakemus on nimetty luvaksi 2.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-425-4-253 määräala
Lupapistetunnus	LP-418-2022-00868
Hakija	Hoffrén A ja J valtakirjalla
Omistaja/myyjä	Lomu J.
Osoite:	Kuljun Asematie 24
Pinta-ala	980 m ²

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen / hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 164 kem², kerrosluku 1 u^{1/2}
(hakemuksessa esitetty noin 160 kem² pohjapiirustuksessa 164 kem²)

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on asemapiirustuksen / hakemuksen mukaan:

- 0 kem²

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Taajamatoimintojen alue =
Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistysalueet ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

- Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke =
Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke, joka ulottuu Tampereen kaupunkikeskustan ja Lielahden alakeskuksen alueelta Rautaharkko-Lakalaivan alakeskuksen ja henkilöliikenteen aseman sekä

Sääksjärven alakeskuksen kautta Lempäälän keskusta. Etelä-Pirkanmaalla vyöhyke jatkuu Akaan taajamassa.

Suunnittelumääräys: Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävänä liikenteellisinä solmukohtina.

- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke =
Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

- Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke =
Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Vyöhyke ulottuu Ylöjärven Elovainiosta Kolmenkulman, Pitkäniemen, lentoaseman ja kehäteiden palvelu- ja yritysalueiden kautta Lempäälän Marjamäkeen. Marjamäestä vyöhyke jatkuu edelleen tien 130 suunnassa Valkeakoskelle.

Kehittämissuositus: Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysaluevyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne.

- Tiivis joukkoliikennevyöhyke =
Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Yleiskaava: Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (kaava 12010)

- AP = Pientalovaltainen asuntoalue
Merkinnällä on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Rakentamismääräys: Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- Vh-verkko on noin 50 m päässä rakennuspaikasta. Rakennus liitetään vh-verkkoon.

Etäisyydet palveluihin:

- Kuljun koululle noin 1,5 km
- Hakkarin koululle noin 7 km
- kuntakeskukseen noin 10 km

Liikenteellinen sijainti:

- maantie vieressä
- kulku yksityistien (rasitetien) kautta. Liittymä maantielle vaatii ELY-keskuksen liittymäluvan tai liittymäluvan muutoksen (katso lausunto)

Naapurit on kuultu uudestaan. Viranomaisten lausuntoina käytetään aikaisemman päätöksen 14.6.2022 lausuntoja, koska hakemus ei ole merkittävältä osin muuttunut.

- Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa. Naapuri 1.149 on suostunut tieyhteyteen. Kuulemislomakkeessa lukee ”haetaan lupaa okt-rakentamiselle ja yksityistein (kulku tontille) käytölle asemapiirustuksen mukaisesti”
- Ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa:
”Ympäristövalvonta katsoo, että kiinteistön vesihuolto tulee ensisijaisesti ratkaista liittymällä vesijohto- ja viemäriverkostoon. Lempäälän kunnan alueella talousveden laadun osalta on huomionarvoista arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä sekä raudan ja mangaanin esiintyminen rengaskaivovesissä. Myös rengaskaivoissa on todettu arseenia. Vesijohtoon liittymisellä turvataan hyvälaatuisen talousveden riittävä saatavuus. Hakemuksen mukaan uusi asuinrakennus liitetään vesihuoltoverkostoon.”
- Pirkanmaan ELY-keskus (liikenne) lausuu seuraavaa:

”Väyläviraston tierekisterin mukaisessa osoitejärjestelmässä rakennuspaikalle johtavan liittymän likimääräinen sijainti on 13787 / 1 / 764 oikea. Maantien suoja-alue ulottuu 20 metrin päähän tien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää tien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. (LjMTL 46 § 1. mom.) Suoja-alueelle rakentaminen edellyttää liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaan ELY-keskuksen poikkeamisluvan.

Asemapiirustuksen mukaan rakennukset sijoittuvat maantien suoja-alueen ulkopuolelle. ELY-keskus korostaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta. Alueen valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä maantien liikenteelle. Hulevesiä ei saa suoraan johtaa maantien sivuojiin. Asemapiirustuksessa on esitetty, että kulkeminen järjestetään olemassa olevan liittymän kautta. Liittymällä ei ole merkitty käyttötarkoitusta Väyläviraston tierekisterissä joten sille tulee hakea lupaa/käyttötarkoituksen muutosta Pirkanmaan ELY-keskukselta. Muuten Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja

infrastruktuurivastuualueella ei ole huomautettavaa rakentamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen päätöksen luvasta tekee Lempäälän kunta.”

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- ”Kantakiinteistöstä 418-425-4-253 tullaan erottamaan noin 980m² määräala rakentamista varten. Rakennetaan noin 160m² omakotitalo, jonka yhteydessä mahdollisesti avoin autokatos toisessa päädyssä. Autokatos rakennetaan, mikäli se voidaan sijoittaa järkevästi rakennuksen kylkeen. Rakennuksen lopullinen sijainti maaperätutkimuksen jälkeen määrittää, voiko katoksen tehdä niin, että etäisyys kiinteistön rajoihin on riittävä. Mikäli maaperätutkimuksen jälkeen selviää, että rakennushanke on toteutettavissa pienemmälle määrälalalle, niin lohkaistava tontti voi olla pienempikin (noin 850m²).

Rakentamisessa hyödynnetään olemassa olevaa liittymää, jota kunnostetaan. Liittymän käyttötarkoitusta ei ole täsmennetty Väyläviraston tierekisterissä, jonka vuoksi sille haetaan käyttötarkoituksen muutosta, mikäli lautakunta antaa rakennushankkeelle puoltavan päätöksen.

Rakennuksen pääasiallinen lämmitysmuoto on maalämpö. Sähkön tuotannon tueksi kiinteistölle rakennetaan aurinkopaneelijärjestelmä. Rakennus tulee olemaan energiatehokas ja hiilijalanjäljeltään pieni.

Tämä on uusi lupahakemus kiinteistölle, johon sama hakija aiemmin haki lupaa suuremmalle määrälalalle ja rakennusoikeudelle. Aiempi lupahakemus käsiteltiin yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 14.6.2022 ja äänestyksen jälkeen tulos oli 5-5. Tasatilanteessa hanke sai kieltävän päätöksen. Päätöksestä jätettiin kaksi eriävää mielipidettä.

Hanke on nyt suunniteltu uudelleen siten, että edellisen kokouksen pöytäkirjassa esitetyt epäkohdat ja kaavoituksen antamat linjaukset on otettu huomioon ja rakennushankkeesta on tehty häiriötön alueen muuta maankäyttöä ajatellen.

Hankkeen perusteluita on tiivistetty ja selkeytetty. Karttoja ja kuvia on lisätty tekstin tueksi.

- Haetaan poikkeamaa MRL:n mukaiselle minimimäärälalalle. MRL:n vaatimus olisi 2000m². Kaavoitusyksikön mukaan lainvaatimus ei kuitenkaan ole tällä kohdalla mielekäs. Edellisen lupahakemuksen päätösesityksen mukaan alueelle tulee rakentaa asuinpienitaloja alle 1000m² tonteille. Nyt haettava määräala on tämän linjauksen vuoksi 980m² (tai 850m², jos mahdollinen).

- Haetaan poikkeamaa rakennusjärjestyksen mukaiselle rakennusoikeudelle. Poikkeama on perusteltu, koska se mahdollistaa kiinteistön tehokkaamman rakentamisen.

(Yllä lueteltu haetut MRL poikkeamat. Hankkeen muut perustelut on erillisellä liitteellä)” Päätöksen liite 6

Muita huomioita – Muutokset – Uusi hakemus

- Hakija hakee lupaa uudestaan hieman muutettuna kielteisen päätöksen vuoksi. Hakemisesta on käyty monia keskusteluja hakijan kanssa aiemman päätöksen jälkeenkin. Keskusteluissa on käsitelty kunnan maankäyttöpolitiikkaa sekä luvan hakemiseen liittyviä asioita.

Hakija on keskustelujen pohjalta tehnyt muutoksia hakemukseen ja on kirjoittanut perustelut uudestaan. Perusteluissa on hakijan näkemys kunnan maankäyttöpolitiikasta ja lakien tulkinnasta sekä yritys vastata esiin tulleisiin maankäyttöllisiin haasteisiin. Perustelut eroavat valmistelijan / esittelijän näkemyksistä.

Pääasia on myönnetäänkö lupa-alueelle, jonka suunnittelu ja rakentamisen oikeutus pitäisi lain mukaan ratkaista asemakaavoituksella. Vain kaavoituksella ja siihen liittyvillä selvityksillä voidaan ratkaista laajempia suunnittelukysymyksiä.

Vartenotettavaa on, että ilman hallinnollista kaavoitusprosessia ei alueen asukkaiden osallistaminen ja avoin vuorovaikutus ja sitä kautta vaikuttaminen oman asuinalueensa tulevaisuuteen ole mahdollista. Kunnan strategian mukaan tähän pyritään Lempäälässä.

Hakemuksen keskeiset muutokset aiempaan hakemukseen ovat:

- Hakijan uudet perustelut
- Rakennuspaikka haetaan pienemmäksi.
- Autotalli-/toimistorakennus on poistettu ja tulee mahdollisesti autokatos.
- Samalla poistunut poikkeaminen rakennuksen etäisyydestä yksityistiehen.
- Haettu rakennusoikeus on pienentynyt $250 > 164 \text{ kem}^2$.
- Samalla tehokkuus on lisääntynyt, koska haettu rakennuspaikka on pienempi $e=0,167$; $164/980$). Rakennusjärjestyksen mukaan tehokkuus enintään $e=0,12$, kun on liitetty vesihuoltoon.

Muita huomioita:

- Mikäli lupahakemus olisi positiivinen, tulisi päätökseen laittaa ehto, että rakennuslupaan tulee hankkia liittymälupa ja tierasiteoikeus esitetyn asemapiirroksen mukaisesti (sopimus naapurin kanssa) sekä, että rakennusluvassa tulee tarkastella alueen melua (yömeluarvot voivat ylittyä vähän). Katso myös edellä kohta hakijan perustelut.
- Melut: Kunnan yleispiirteisen meluselvityksen 2022 mukaan alueella yömeluarvot ennustetilanteessa 2040 ovat 45-50 dba eli ylittävät hieman uudella alueella.
- Paikka sijaitsee Kuljussa keskeisesti suunnitellun junaseisakkeen läheisyydessä kuten liitekartoista käy ilmi.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet, Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL):

- MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu 16.1 mukaisella suunnittelutarvealueella
- MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 14 §:n säännöksistä (rakennusjärjestyksen vastaisuus, minimitonnikoko 3500 m^2 , rakentamisen tehokkuus)
- Sovellettu periaatteita: Lempäälän kunnan hajarakentamisen -periaatteet 2010 ja maapolitiikan periaatteet ja Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma 2016.

Rakentamisen erityiset edellytykset MRL 137 § / edellytykset

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1) Ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle2) On sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen |
|--|

sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta
3) On sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
4) Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (ehdoton este).
(5) Hankkeen tulee voida täyttää myös rakennusluvan edellytykset (MRL asemakaavan ulkopuolella 136 §. Tarkemmin rakennusluvan edellytyksiä tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä.
(6) Kunnanvaltuuston hyväksymät hajarakentamisen periaatteet.

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 / edellytykset

1) ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2) ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3) ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4) ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (5) Hankkeen tulee voida täyttää myös rakennusluvan edellytykset (MRL asemakaavan ulkopuolella 136 §. Tarkemmin rakennusluvan edellytyksiä tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä.

Liitteitä 6 ja oheismateriaalia 1 (arviointitaulukko)

(liitteet 1-5 ovat samat kuin aikaisemmin)

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija p. 050-3839 286

Päätösehdotuksen antamisesta:

Päätösehdotus annetaan melkein saman sisältöisenä kuin aikaisempi ehdotus, koska alueen maankäytöllisessä tilanteessa ei ole mikään muuttunut ja ohjaavat normit ovat samat.

Poikkeamisluvan kohdasta on poistettu poikkeaminen alle 12 metrin päähän yksityistiestä rakentaminen, koska talousrakennus on poistettu asemapiirustuksesta.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen tehokkuuden ylityksestä on lisätty.

Maantieliittymän / katualueen perustelu päätösehdotuksesta on poistettu: Koska talousrakennus on poistettu hakemuksesta, voisi periaatteessa kohtaan kaavoittaa/rakentaa tavallisen katuliittymän ja kadun (yleensä katualueen leveyden tulisi olla vähintään 12 metriä ja kokoojatie leveys on yleensä vähintään 20 metriä. Normaalin kadun rakentaminen kohtaan olisi kuitenkin epätodennäköistä, koska se leikkaisi naapurin ja haetun rakennuspaikan pinta-alasta osan.

"Aikaisemmassa päätöksessä oli: "Kohdassa on jonkinlainen liittymä (ei liittymälupaa) maantielle. Käytännössä kohtaan ei kuitenkaan todennäköisesti voisi rakentaa kunnollista katuliittymää ja katua tulevassa asemakaavassa, koska tiealue jäisi liian kapeaksi (rakennusten sijoittelu haetulla rakennuspaikalla).

Samalle maanomistajalle (myyjä) on myönnetty juuri rakennuspaikka lähelle ja sen liittymä jouduttiin siirtämään rakennuslupavaiheessa sivummalle kuin suunnittelutarverkaisessa myönnettyyn kohtaan. Alueen kokoojatie-, liittymä- ja näkemäaluesuunnittelu tulisi tehdä kokonaisuus huomioiden. Jo myönnetty lupa ja tämä lupa tarvitsevat maantielle oman

liittymän, joihin kumpaankaan ei ilmeisesti voida sijoittaa kokoojatie liittymää kunnolla.”

Tarkemmin muutoksista on yllä kohdassa Muita huomioita – Muutokset – Uusi hakemus.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää, että hakemukseen ei suostuta. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 137 § ja 171 §). Erityisiä syitä kaikille poikkeamisille ei ole.

Lyhyesti: Sijainti on keskeinen nauhataajamassa. Alueen rakentaminen tulee tehdä kokonaisvaltaisella suunnittelulla - kaavoituksella ja siihen liittyvillä selvityksillä maankäyttö- ja rakennuslain, hajarakentamisen periaatteiden ja maapoliittisen ohjelman vaatimusten mukaisesti. Muussa tapauksessa kunnan järkevä kehittäminen ja maankäytön suunnittelu estyy. Alueella ei ole asemakaavaluonnosta tai muuta tarkempaa suunnittelua, johon voisi tukeutua.

Edellytysten täytyminen / Perustelut edellisten lisäksi (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Alue sijaitsee keskeisesti nauhataajamassa ja alueella on suuri rakentamispaine. Asia tulee havainnollisesti ilmi liitteissä 1-4.

Sijainti potentiaalisen seisakkeen läheisyydessä (alle 0,7 km). Alueen ympäristön suunnittelussa tulee mahdollistaa sujuva saavutettavuus ja seisakkeen toteutumista tukeva tiivis ja tehokas rakentaminen seisakkeen lähiympäristössä. Aluetta kehitetään erityisesti asumisen ja päivittäispalvelujen keskittymänä (strateginen osayleiskaava – kunnan tahtotila 2019). Seisakkeen läheisyyteen on jo vanhassa osayleiskaavassa kaavoitettu keskusta- ja kerrostaloalueita (etäisyys 160 metriä).

Alueen rakentaminen tai muuhun maankäyttöön saattaminen tulee ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla asemakaavoittamalla ja siihen liittyvillä selvityksillä. Rakentamiseen tulee jättää suunnitteluvuoro (varovaisuusperiaate). Yksittäisen luvan ollessa kyseessä suunnittelua ei ole mahdollista tehdä kokonaisuus huomioon ottaen.

Aiottu rakentaminen ilman kaavallista tarkastelua toteutettavana hankkeena aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

- Mikäli rakentaminen myönnettäisiin, pitäisi johdonmukaisesti myös muille antaa sama mahdollisuus, muuten rakentaminen vaikuttaa haitallisesti maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Luvan myöntäminen aiheuttaa suurta haittaa kunnan maanhankinnalle ydinalueilta. Tätäkin hakemusta perustellaan vuoden 2021 myönnetyllä luvalla samalle maanomistajalle (esitys oli kielteinen).

Kunnan hajarakentamis- ja maapoliittiset periaatteet:

- Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hajarakentamisen periaatteiden kohtia yksi, kolme ja yhdeksän.

Päätös on tehty kielteisenä myös suoraan suunnittelutarveratkaisuna ja yksinomaan silläkin perusteella, että alueen ja lähialueen rakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 171 §, poikkeamislupa,

poikkeamiset on lueteltu kohdassa sovellettu lainsäädäntö)
- Rakentamisen tehokkuus ylittyy ja rakennuspaikan koon vaatimus ei täyty.

Rakennuspaikan tehokkuus ylittyy, koska haettu rakennuspaikka on pieni. Pienuudella hakija on yrittänyt vastata kysymykseen, että hakemus ei aiheuttaisi haittaa tulevalle kaavoitukselle.

Alueen rakennuspaikkojen koko olisi asemakaavoissa, mikäli alueelle tulee omakotitaloja alle 1000 m², siten rakennusjärjestyksen ja lain vaatimus rakennuspaikan koosta ei ole edes mielekäs taajama-alueella. Suuret rakennuspaikat aiheuttaisivat vielä enemmän haittaa tulevalle kaavoitukselle.

Se, että tulkinta kääntyy päinvastaiseksi rakennuspaikkojen koon vaatimuksissa osoittaa, että alue tulee suunnitella asemakaavoituksella eikä yksittäisillä luvilla. Alue tarvitsee välttämättä järkevää ammattitaitoista kokonaissuunnittelua.

Käsittely

Keskustelun kuluessa Juho Palokangas teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että lupa myönnetään. Mahdollinen lähijunaseisake ei rajoita rakentamista, tontti on hyvä, sijainti on hyvä ja liitytään kunnallistekniikkaan. Keskustelun kuluessa Tapio Kuisma ja Mikko Viitanen kannattivat Juho Palokankaan muutosesitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotukseen on tehty kannatettu muutosesitys, joten asiassa on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Juho Palokankaan muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 6 JAA-ääntä (Haapajoki Henri, Haapasalmi Anita, Seppänen Tuija, Tolonen Kari, Virolainen Vilma, Lehtiö Tarja) ja 5 EI-ääntä (Kuisma Tapio, Majuri Markku, Niemi Marianne, Palokangas Juho, Viitanen Mikko)

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotus on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen äänestyspäätöksellä.

Otteet

päätöksen julkipano
ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija
ote (päätös + liitteet) ELY-keskus (liikenne ja ympäristö)