

Lausunnon antaminen Hämeenlinnan hallinto-oikeuden valitusasiassa Koivuniementie 33 poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 07.03.2023 § 46

Toimenpide

Lupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen omakotitaloksi.

Haettu rakennuspaikka

| | |
|-----------------|---|
| Kiinteistö: | 418-431-10-20 |
| Lupapistetunnus | LP-418-2022-01202 |
| Hakija | Naukkarinen K. ja P. |
| Osoite: | Koivuniementie 33 |
| Pinta-ala | 5987 m ² (vesijättö on lunastettu) |

Rakentaminen

- Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi 140 kem²

Rakentamisen kerrosala on Facta rekisterin mukaan:

- loma-asunto 140 kem², kerrosluku1 käyttöönotto osit. 26.8.2022
- talousrakennus 20 kem², kerrosluku 1 käyttöönotto osit. 26.8.2022
- talousrakennus 21 kem², aloitettu
- rantasauna 20 kem², aloitettu
- Hakijan osoite on ko rakennuspaikkaan.

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 virkistys- 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 sovittava 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.

- 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 hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät

kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

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

Yleiskaava: 12009 Rantaosayleiskaava, joka sisältää myös harjuosayleiskaavan ja Kelhon osayleiskaavan

- RA= Loma-asuntoalue

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat ja suunnitellut omarantaiset loma-asuntoalueet. Luku RA-merkinnän jälkeen osoittaa, kuinka monta omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa alueelle voidaan sijoittaa.

Loma-asuntoyksikköjen määrää voidaan korottaa omarantaan ratkaisuun verrattuna niissä tapauksissa, missä loma-asuntoyksiköitä ei eroteta itsenäisiksi kiinteistöiksi, alueiden käyttö suunnitellaan yhdeksi kokonaisuudeksi ja alue on tarkoitettu palvelemaan esim. matkailua tai yhteisöjen virkistyskäyttöä.

Rakentamismääräys: Alueella saa rakennuspaikalle rakentaa yhden lomarakennuksen, saunarakennuksen ja niihin liittyviä talousrakennuksia.

Rakennusten ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Vesikäymälöiden rakentaminen on kielletty.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- On liitetty vesi- ja viemäriverkkoon

Etäisyydet palveluihin:

- Lempoisten koululle noin 2,5 km
- Kanavan koululle noin 2,4 km
- kuntakeskukseen noin 3,0 km

Liikenteellinen sijainti:

- rasi- ja yksityistien varrella
- maantielle 1,3 km

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.
- Lempäälän ympäristövalvonta: Kiinteistö on liittynyt vesijohto- ja jätevesiviemäriverkkoon.

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Hakijan perustelut ovat liitteessä 4

Muita huomioita

- Tässä kokouksessa päätetään kolmesta vierekkäisestä käyttötarkoituksen muutoksesta samalla rantaosayleiskaavan RA-6 alueella, joten niitä on hyvä käsitellä yhdessä. Hakemuksissa on eroja muun muassa rakennuspaikan koon ja haetun rakennusoikeuden määrän suhteen. Yksi (tämä) on jo valmiiksi rakennettu. Muut kaksi ovat rakentamattomia.

Kulttuurimaisema-alue: Alue on Lempäälän kulttuuriympäristöohjelmassa 2006 seudullisesti arvokkaana alueena. Maakuntakaavassa 2040, nykyisessä rakennusjärjestyksessä ja strategisessa yleiskaavassa (karttalehti 2) kulttuurimaisema-alueen raja ulottuu teknisesti hieman Koivuniementien pohjoispuolelle ja ensimmäiselle RA paikalle, mutta ei näille nyt kolmelle haettavalle paikalle.

Maakuntakaavaa ei kuitenkaan tulkita näin tarkasti vaan tarkempi tulkinta tapahtuu tarkemman suunnittelun yhteydessä yleis- ja asemakaavoituksessa. Rajausta tarkastelemalla voidaan todeta alueen ulottuvan noin Koivuniementiehen ja siihen ei ole otettu mukaan rannan metsikköä/rakennuspaikkoja. Voi olla, että koska Koivuniementien pohjoispuolen peltoaukea on jo asemakaavoitetun alueen vieressä ja siten muutoksessa, niin se on rajattu pois merkittävästä maisemasta. Siihen on myös nyk. yleiskaavassa piirretty kokoojatie.

Voidaan kuitenkin todeta, että "yhtenäinen" maisema-alue ulottuu myös Hiidenvuolteen toiselle puolelle. Katso liitekarta 2 ja ilmakuvat.

Muita huomioita: Tämän alueen lupakäsittely tiivistetysti:

- Alueelle on tehty toista kymmentä erilaista maankäyttöpäätöstä. Alla ei ole lueteltu kielteisiä. Tarkemmin päätöksistä on oheismateriaalissa 2.
- Alueella on rantaosayleiskaavassa yhteensä 6 vierekkäistä lomarakennuspaikkaa, joista 4 kpl sijaitsi silloisen tilan Nikkilä 10:4 alueella, joista seuraavassa on tietoja:
- 2002-08-20 Kaavoitusjaosto antoi luvan asuinrakennuksen rakentamiseen neljän loma-asuinrakennuksen sijaan. Rakennuspaikka myönnettiin koko tilalle.
- 2008-10-02 Kaavoitusjaosto päätti antaa luvan loma-asuinrakennukselle vastoin aikaisempaa päätöstä, jos kaksi muuta paikkaa jää rakentamatta. Tulkinta oli, että aikaisempi päätös sitoo päätöksentekoa ja ennakkolupa on tarpeen, koska kyseessä on sama omistaja / myyjä ja lupa rakennuspaikaksi oli myönnetty koko tilalle.
- 2019-06-12: Rantaosayleiskaavassa on periaatteessa vielä kaksi lomarakennuspaikkaa myönnettäviksi (suoralla rakennusluvalla + poikkeamisilla) vaikkakin päätökset olisivat aikaisempien päätösten vastaisia. Kaavan oikeusvaikutusta lomarakentamiseen pyritään tulkitsemaan hyvin myönteisesti näinkin lähellä taajamaa.

Koska kahden muun jo erotetun rakennuspaikan rantaviiva on paljon pidempi, niin näille kahdelle ei jää enää 40 metrin suoraa rantaviivaa (poikkeaminen rakennusjärjestyksen vaatimuksista) tämä ei ehkä kuitenkaan olisi suoranainen este loma-asuntojen myöntämiselle)

Rakennuspaikan koon vaatimuksista ei ole katsottu tarpeen myöntää poikkeamisia, jos rantaosayleiskaavassa on selvästi osoitettu pienempi paikka RA-alueeksi. Kaksi aikaisemmin erotettua paikkaa ovat niin suuret, että näille kahdelle jääneelle paikalle ei ole jäänyt 3500 m² alaa ja siksi poikkeaminen on tarpeen.

- Nyt tässä kokouksessa käsitellään kolmea lomarakennuspaikkaa kolmella eri hakemuksella. 1) Haetaan erotetun ja rakennetun loma-asunnon rakennuspaikkaa varsinaiseen asumiseen ja 2-3) näitä kahta periaatteessa jäljellä olevaa lomarakennuspaikkaa haetaan varsinaisen asumisen rakennuspaikoiksi muussa tapauksessa käsittely olisi ollut suoraan rakennusvalvonnassa.
- Tulee myös ottaa huomioon, että pohjoisempana on samalla AP-6 alueella vielä kaksi muuta loma-asunnon paikkaa.

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

- Hanke kohdistuu sellaisen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, jossa on lain tarkoittama erityinen määräys rakennusoikeudesta/-paikoista loma-asuinrakentamisen (RA) alueella, mutta ei muilla alueilla. RA alueilla on MRL 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve ratkaistu.
- MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus, käyttötarkoitus)
- Sovelletuna periaatteita: Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet 2010 ja maapolitiikan periaatteet ja Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma 2016.

Lisäksi MRL 171§ tulkintaa soveltaen ohjaa muun muassa

- MRL 42§ Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 / edellytykset

- | |
|---|
| <p>1) ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;</p> <p>2) ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;</p> <p>3) ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai</p> <p>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.</p> |
|---|

Liitteitä 4 ja oheismateriaalia 2 (arviointitaulukko, hallinnollisia päätöksiä)

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Antero Korttesmaa p. 050-3839 286

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 1.1.2023 5 luvun 6 §:n kohdan 18 mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristövalvontaa kuultuaan MRL 137 §:n ja 72§:n mukaisesta suunnittelutarveratkaisusta sekä antaa kunnan lausunnon valituksesta. Mikäli suunnittelutarveratkaisun lisäksi rakentaminen edellyttää poikkeamislupaa, voi yhdyskuntalautakunta ratkaista hakemuksen koko laajuudessaan

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 171 §). Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole.

Edellytysten täyttyminen / Erityiset syyt / Perustelut (MRL 171§ poikkeamislupa)

- Päätös on yleiskaavan käyttötarkoituksen vastainen. Osayleiskaavassa on n. 1000 RA loma-asunnon paikkaa, mikä aiheuttaa erityisen vaatimuksen yhdenvertaiselle käsittelylle. Kaavan ohjausvaikutusta ei haluta turhentaa ja aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle.

Mikäli kaava on vanhentunut joillakin alueilla, tulisi se uusia uudella yleiskaavalla ja/tai asemakaavalla.

Alue on jo lähellä asemakaavoitettavaa aluetta ja mikäli asemakaava-alueen ja ranta-alueen välinen maa saadaan hankituksi kunnalle niin mahdollisesti asemakaava-alueita voidaan laajentaa ja rantakin saadaan asemakaavoituksen piiriin. Pelkkää ranta-aluetta ei voida asemakaavoittaa vaan sinne pitäisi kaavoittaa myös katu. Suuren alueen käyttötarkoituksen muutoksia ei voida tehdä ranta-asemakaavalla, koska se on tarkoitettu pääosin loma-asuinpaikkojen kaavoitukseen.

- Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti kaikille muillekin pitäisi voida myöntää vastaavanlaisia poikkeamia ja näin ollen yhteisvaikutukseltaan luvan myöntäminen saattaa helposti johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja siten saattaa aiheuttaa merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätös on tehty kielteiseksi yksinomaan silläkin perusteella, että hakemus on yleiskaavan vastainen käyttötarkoituksen osalta. Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön järjestämiselle.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana lautakunnan jäsen Tapio Kuisma teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen. Rakennus on teknisesti vakituisen asumisen kriteerit täyttävä, alueella on kunnallistekniikka, haettava kohde sijaitsee palveluiden lähellä, aluella olemassa oleva infra, maisema ei muutu on rakennus vakituisessa käytössä tai ei.

Yhdyskuntalautakunnan jäsenet Mikko Viitanen ja Juho Palokangas kannattivat 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 Tapio Kuisman muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Haapasalmi Anita, Seppänen Tuija, Strömsholm Sari, Tolonen Kari) ja 7 EI-ääntä (Kuisma Tapio, Majuri Markku, Niemi Marianne, Palokangas Juho, Viitanen Mikko, Virolainen Vilma, Valakoski Kari)

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti suostua hakemukseen Tapio Kuisman muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Esittelijä jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen ajassa 18.10.

Otteet

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

Yhdyskuntalautakunta 06.06.2023 § 100
1062/10.03.00/2022

Hämeenlinnan hallinto-oikeus (HHO) pyytää kunnan lausuntoa Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) valituksesta, joka kohdistuu yhdyskuntalautakunnan 7.3.2023 § 46 tekemään päätökseen "Koivuniementie 33 poikkeamislupa". Valituksen diaarinumero on 758/2023.

Yhdyskuntalautakunta suostui hakemukseen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen varsinaiseksi asunnoksi ja rakennuspaikan jakamimiseen sekä rakennusoikeuden suureen nostamiseen tilalla 418-431-10-20 äänestyksen 4-7 jälkeen. Tyhjiä ääniä ei annettu. Esittelijä jätti eriävän mielipiteen. Lausunnon jättämiseen on saatu lisäaikaa 19.6.2023 asti.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa antamaan valituksesta lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteenä olevat asiakirjat.

Vaatus

- Päätös on kumottava ja poikkeamislupahakemus on hylättävä

Vaatumuksen perusteita lyhyesti. Valituksen viimeinen kappale. Valittajan laaja perustelu on liitteenä 1.

- "Vakituisesta asumisesta seuraa loma-asumista laajempi tarve maankäytönsuunnitteluun. Tarve on korostunut alueella, jolla on maakunnallisesti merkittäviä maisema-arvoja. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksesta seuraa, että kunnan tulisi myöntää vastaava poikkeus muille alueen maanomistajille. Tämä voi johtaa rakentamisen ja pysyvän asumisen hallitsemattomaan lisääntymiseen alueella. Kielteisen päätösesityksen perusteluista käy selkeästi ilmi, että kunnan kaavoitus pitää riskiä tällaiseen kehitykseen merkittävänä. Kohteet sijoittuvat Lempäälän keskustan lähelle asemakaavoitetun taajaman tuntumaan ja alueella on ilmeistä painetta rakentamiselle. Poikkeaminen aiheuttaa siten maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoituksella, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä sitä olisi tullut myöntää."

Lausuntopyyntö ja valitus ovat lausunnon liitteenä 1

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö puh. 044-486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija puh. 050-3839 286

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 1.1.2023 5 luvun 6 §:n kohdan 19 mukainen yhdyskuntalautakuntakunnan lausunto.

| | |
|---------------|---|
| Esittelijä | Kaavoituspäällikkö |
| Päätösehdotus | <p>Yhdyskuntalautakunta viittaa tehtyyn päätökseen ja sen perusteluihin.</p> <p>Todetaan, että ELY -keskuksen valituksessa on tuotu esille rantojen rakentamiseen vaikuttavia oikeudellisia näkökohtia. Valituksen perusteissa ei kuitenkaan varsinaisesti ole mitään uutta, mikä ei olisi ollut tiedossa päätöstä tehtäessä ja mikä olisi vaikuttanut päätökseen.</p> <p>Yhdyskuntalautakuntakunnan enemmistö on käyttänyt harkintavaltaansa päätöksen mukaisesti ja esittelijä on jättänyt eriävän mielipiteen.</p> |
| Päätös | Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. |
| Otteet | Lausunto ja pyydetyt asiakirjat lähetetään pdf-tiedostoina viimeistään 19.6.2023 mennessä HHO:lle. |