

HHO:n lausuntopyyntö koskien valituksia päätöksestä "Rantoistentie 400 suunnittelutarveratkaisu"

Yhdyskuntalautakunta 11.03.2024 § 36

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Tunnistetiedot

Hakija: Hiltunen, M., Hiltunen, L.

Lupapistetunnus: LP-418-2023-00620

Hakemus

Haetaan suunnittelutarveratkaisua uusille rakennuksille 3 kpl. Päärakennus vakituiseen asuinkäyttöön, alustava kerrosluku 1 ja kerrosala 160 m², hirsirakenne. Kylmä varasto/autokatos 20 m², hirsi- tai puurunko. Puolilämmin saunarakennus 25 m², hirsi tai puurunko. Kerrosalat on pyöristetty ylöspäin. Julkisivut ovat puuta, vaaleanruskeat. Rakennuksissa on harjakatto.

Hakija on päivittänyt suunnitelmia naapurin huomautuksen mukaan.

Lämmitysmuotona päärakennuksessa ja autotallissa maalämpö.

Käyttöveden lähteenä porakaivo, sekä jätevesille umpisäiliö.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-413-10-2 määräala

Omistaja: Hiltunen, L. ja Hiltunen M. esisopimuksella

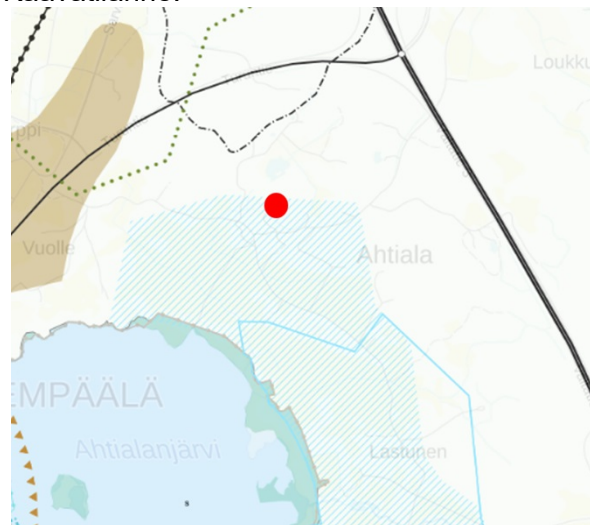
Osoite: Rantoistentie 400

Laajuus: 1,4 ha

Hakija ei ole liittännyt erityisiä perusteluja hakemukseen.

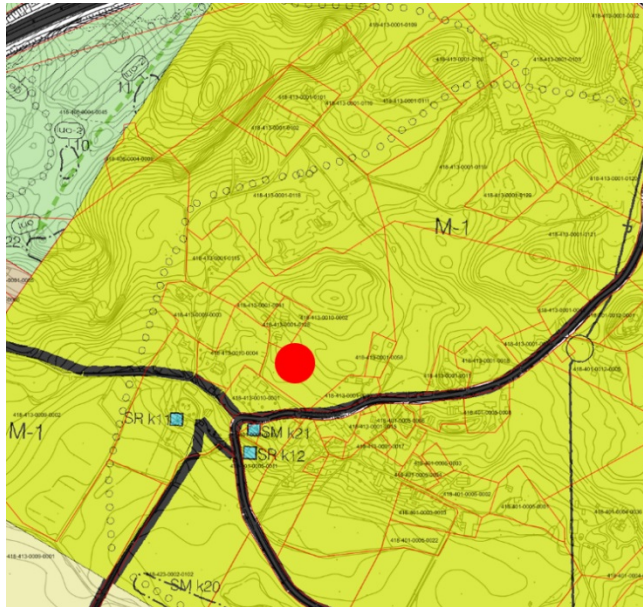
Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Hankkeen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaista maaseutualueetta, kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä sekä maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Avointen maisematilojen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, hakemuksen rakennuspaikka merkitty punaisella ympyrällä.

Alue on oikeusvaikutteisen Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (1996) mukainen maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1). Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutus. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 150 metriä lähemmäksi rantaviivasta. Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20 000 m² suuruinen. Rakentamista ei suositella sijoitettavan keskelle aukeita peltoalueita.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue kuuluu taajaman läheiseen kylämiljööseen sekä kulttuuriympäristön merkittävään arvoalueeseen. Kylien ominaispiirteiden säilymistä ja elinvoimaisuutta tuetaan mahdollistamalla maltillinen lisärakentaminen olevaa rakennetta täydentäen. Uudisrakentaminen on suunniteltava erityisellä huolella paikallista kulttuuri- ja maalaismiljöötä ja rakennettua ympäristöä kunnioittaen. Alueen arvot huomioidaan alueelle kohdistuvassa suunnittelussa.

Rakennusjärjestys:

24 §: Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A2. Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 5000 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi suunnittelutarveratkaisu- tai rakennusluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliometriä.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Alue sijaitsee kylämäisellä alueella.

Alue ei sijaitse asemakaavoitettavalla alueella tai sen lievealueella.

Alueella ei ole kattavaa kunnallistekniikkaa. Vesi- ja viemäriverkosto kattaa vain osan alueesta.

Lähialueella sijaitsee pääosin omakotitaloja ja talousrakennuksia sekä maatalousrakennuksia.

Kiinteistö 418-413-10-2 (7,23 ha) on muodostettu 15.6.1993 lohkomalla kiinteistöstä 418-413-10-0 PIETILÄ (14,02 ha), muodostettu 22.12.1992 (lohkottiin kahdeksi kiinteistöksi 418-413-10-1 (0,51 ha) ja 418-413-10-2 (13,51 ha)). Tätä aikaisempi muodostushistoria on monivaiheinen ja

haastava selvittää. Tässä yhteydessä tarkastellaan 1992 jälkeen muodostettuja kiinteistöjä ja niiden rakennuspaikkoja.

- 418-413-10-1, yksi rakennuspaikka

- 418-413-10-2 kantatilasta erotettu 5 määräälaa ja haettu määrääla on kuudes.

o M601 > 418-413-10-3 (lakannut) 3,42 ha, lunastettu yleiseksi tieksi 418-895-2-9

o M602 > 418-413-9-3, rakennuspaikka 0,656 ha

o M603 > 418-413-1-115, rakennuspaikka 0,695 ha

o M604 > 418-413-10-4, rakennuspaikka 0,740 ha

o M605 > 418-413-1-128, rakennuspaikka 0,311 ha

Aiemmat suunnittelutarveratkaisukäsittelyt alueella 2009 jälkeen:

- Lautakunta on myöntänyt yhden rakennuspaikan Ahtialantielle vuonna 2016 diaarinumero (2741/2016). Kaavoituspäällikön esitys oli kielteinen. Muut hakemukset vakituisen asumisen rakennuspaikkoja varten on evätty.
- Muut myönteiset ratkaisut koskevat talousrakennusten tai hevostallin rakentamista (1096/2019), korvaavaa ja täydentävää rakentamista (863/2019) tai rakennuksen laajentamista (1454/2014), eli hankkeita, joissa rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä.

Soveltuminen ympäristöön:

Alueen rakennuskanta on materiaaliltaan puuta ja väritykseltään vaihtelevaa. Puinen, harjakattoinen ja vaaleanruskean värinen rakentaminen sopii alueen rakentamiseen. Hakija on tarkastellut rakentamisen sijoittumista maastoon liitteen mukaisesti.

Palvelut ja yhteydet:

Lastusten koulu 6,8 km. (Lähin koulu Kanavan koulu 3,6 km, Hakkarin koulu 4,1 km, Lempoisten koulu 4,2 km. Lempäälän lukio 3,5 km) Kuntakeskukseen 3 km.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Noin 200 metrin etäisyydellä haetusta rakennuspaikasta sijaitsee vesi- ja viemäriinaja.
- Liittymä yksityistieltä (kts. asemapiirrosliite). Määrääla on kulmikkain yhteydessä yleiseen tiehen (Rantoistentie).
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.
- Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostojen läheisyydessä eikä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Kiinteistön omistajan/haltijan vastuulla on huolehtia siitä, että kiinteistöllä on riittävästi puhdasta talousvettä käytettävissä. Lempäälän kunnan alueella on huomionarvoista arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä sekä raudan ja mangaanin esiintyminen rengaskaivovesissä. Myös rengaskaivoissa on todettu arseenia. Talousveden laatua voi olla tarve parantaa veden käsittelyllä. Kaivoa on huollettava säännöllisesti ja seurattava vesinäyttein, että kaivovesi täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset. Yleinen suositus on tutkituttaa talousveden laatu kolmen vuoden välein ja aina mikäli veden laadussa havaitaan muutoksia.

Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn osalta on noudatettava mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään mm. puhdistusvaatimuksista, suojaetäisyyksistä, suunnittelusta sekä käytöstä ja huollosta. Jätevesijärjestelmän vaatimusten mukaisuus tarkastellaan tarkemmin rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Naapurit

Kunta on kuullut naapurit. Kaksi naapuria jätti huomautuksen hakemuksesta. Huomautukset ja hakijan vastine ovat liitteenä. Huomautukset liittyvät tieyhteyden järjestämiseen sekä rakentamisen sijaintiin, naapureiden näkymiin, rakentamisen väritykseen ja korkeusasemaan. Hakija/suunnittelija on järjestänyt katselmoinnin kiinteistöllä ja päivittänyt suunnitelmaa.

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.

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö
kaavasuunnittelija

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 137 § ja 171 §
- MRL 14 § ja 15 § mukainen Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Hajarakentamisen periaatteet Lempäälässä

Rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 137 §
1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 §

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.

Liitteet

Asemapiirros
Naapureiden huomautukset
Hakijan vastine naapureiden huomautuksiin
Sijaintikartta

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakentamisen erityiset edellytykset eivät täyty.

Perustelut:

Alue on taajaman läheistä kylämäistä aluetta, johon kohdistuu rakentamispainetta. Aluetta ei ole suunniteltu taajaan asumiseen (yleiskaavan M-1-alue). Alueelle on muodostunut suunnittelematonta taajaa asumista. Hanke tiivistää alueen rakennetta edelleen ja lisää vakituisen asumisen määrää suunnittelemattomasti. Taajamoituminen vaarantaa alueen kylämaisyyden ja maaseutumaisuuden.

Lisärakentaminen tulee ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla, jossa huomioidaan mm. yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen, palveluiden saavutettavuus, yhdenvertainen kohtelu sekä alueen maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman säilyminen.

Alueella ei ole kattavaa vesihuoltoverkostoa. Tiivistyvä rakentaminen muodostaa lopulta tarpeen vesihuollon järjestämiselle. Sen suunnitteluun ja rakentamiseen tarvitaan riittävä suunnitteluvara. Kantakiinteistöistä on vuoden 1993 jälkeen muodostettu rakennuspaikkoja siten, että niiden määrä vertautuu ydinkylän mitoitukseen (1 rakennuspaikka / emätilan 2 ha). Ottaen huomioon mm. koulumatkan pituus ja vesihuollon puuttuminen, alueelle on tarkoituksenmukaista osoittaa vakituista asumista korkeintaan siten, että se vertautuu maaseutumaisen alueen mitoitukseen (1 rakennuspaikka / emätilan 4 ha).

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioiden hanke siis aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaamiselle eivätkä rakentamisen erityiset edellytykset (MRL 137 §) näin ollen täyty.

Lisäksi todetaan: Aiemmat päätösehdotukset uusiksi rakennuspaikoiksi ovat olleet kielteisiä.

Käsittely

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Tapio Kuisma teki seuraavan muutosesityksen: Esitän, että yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen.

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsenet Tuomo Lipsanen ja Juho Palokangas kannattivat muutosesitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotukseen on tehty kannatettu muutosesitys, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Tapio Kuisman muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Petäkoski-Hult Tuula, Seppänen Tuija, Strömsholm Sari, Rask Virva-Mari) ja 7 EI-ääntä (Haapasalmi Anita, Kotiranta Jouni, Kuisma Tapio, Lipsanen Tuomo, Majuri Markku, Palokangas Juho, Viitanen Mikko).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4-7 Tapio Kuisman muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen suostutaan.

Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.

Yhdyskuntalautakunta 07.05.2024 § 76
89/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus (HHO) pyytää kunnan lausuntoa Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) valituksesta (diaarinumero 905/2024) sekä Mikko-Jussi Pekkasin valituksesta (diaarinumero 885/2024), jotka kohdistuvat yhdyskuntalautakunnan 11.3.2024 § 36 tekemään päätökseen "Rantoistentie 400 suunnittelutarveratkaisu". Lausunto tulee jättää viimeistään 22.5.

Yhdyskuntalautakunta suostui hakemukseen rakentaa uusi omakotitalo, saunarakennus ja varastorakennus/autokatos tilan 418-413-10-2 määräalalla äänestyksen 4-7 jälkeen. Tyhjiä ääniä ei annettu.

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 perusteena olevat asiakirjat.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vaatimus: Päätös on kumottava ja suunnittelutarveratkaisuhakemus hylättävä.

Valittajan perustelut kokonaisuudessaan liitteessä 2. Perustelut tiivistettynä:

- Päätös on lainvastainen, koska sitä ei ole perusteltu millään tavalla eikä se täytä hallintolain (434/2003) 44 ja 45 §:ien vaatimuksia.
- Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi MRL 137 §:n 1 momentin 1 kohdan tarkoittamaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- Päätöksen perusteella ei myöskään voida arvioida, onko rakentaminen sopivaa maisemalliselta kannalta MRL 137 § 1 momentin 4 kohdan mukaisesti.

Mikko-Jussi Pekkasin vaatimus: Haetaan muutosta yhdyskuntalautakunnan päätökselle hakemukseen suostumiseen.

Valittajan perustelut kokonaisuudessaan liitteessä 4. Perustelut tiivistettynä:

- Valittaja ei hyväksy omistamansa kiinteistön läpi ajoyhteyttä uudelle rakennuspaikalle. Rasite ajoyhteydestä on perustettu metsätöiden suorittamista varten.
- Rakentamisen erityiset edellytykset eivät täyty kaavoituspäällikön esityksen mukaisesti.
- Päätös on tehty perusteitta. Lautakunta ei ottanut kantaa päätösehdotukseen kirjattuihin perusteluihin.

Liitteet

1. Lausuntopyyntö Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) valituksesta
2. ELY-keskuksen valitus
3. Lausuntopyyntö Mikko-Jussi Pekkasin valituksesta
4. Mikko-Jussi Pekkasin valitus

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 1.1.2023 5 luvun 6 §:n kohdan 18 mukainen yhdyskuntalautakunnan lausunto.

Lisätietoja kaavasuunnittelija, kaavoituspäällikkö

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta viittaa tehtyyn päätökseen. Todetaan, että yhdyskuntalautakunnan enemmistö on käyttänyt harkintavaltaansa päätöksen mukaisesti.
Käsittely	Keskustelun kuluessa esittelijä muutti päätösehdotustaan seuraavaksi: Yhdyskuntalautakunta viittaa tehtyyn päätökseen. Todetaan, että yhdyskuntalautakunta on käyttänyt harkintavaltaansa päätöksen mukaisesti. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi yksimielisesti muutetun päätösehdotuksen.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	Lausunto ja pyydetyt asiakirjat lähetetään pdf-tiedostoina viimeistään 22.5.2023 HHO:lle.