

HHO:n lausuntopyyntö valituksenalaisesta päätöksestä "Miemolantie 68 suunnittelutarveratkaisu"

Yhdyskuntalautakunta 02.10.2024 § 146

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Tunnistetiedot

Hakija: Knuutila kp, yhteyshenkilö Jussila Y.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00224

Hakemus

Haettu toimenpide: Haettu toimenpide: Asuinrakennuksen (220 m², kerrosluku II) ja talousrakennuksen (55 m², kerrosluku I) rakentaminen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-438-8-8

Omistaja: Knuutila kp

Osoite: Miemolantie 68

Laajuus: 0,1378 ha

Haetut poikkeamiset:

- poikkeaminen yleiskaavan mukaisesta rakennuspaikan koosta (2 ha)
- poikkeaminen rakennusjärjestyksen 24 § mukaisesta rakennuspaikan koosta (2000 m²)
- poikkeaminen MRL § 116 mukaisesta rakennuspaikan koosta 2000 m²
- poikkeaminen rakennusjärjestyksen 25 § mukaisesta rakentamisen määrästä asemakaava-alueen ulkopuolella (rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 12 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m²)
- poikkeaminen rakennusjärjestyksen 25 § mukaisesta kerrosluvusta (1u³/₄ tai ³/₄kl)

Hakijan perustelut:

Rakentaminen suunnittelutarvealueelle. Rakennushanke liittyy asemakaavan reservialueelle laajentuneeseen pientaloalueeseen.

1. poikkeaminen yleiskaavan mukaisesta rakennuspaikan koosta (2 ha)

Perustelu:

-Suunniteltu rakennuspaikka liittyy välittömästi asemakaava-alueen laitaan poikkeusluvilla rakennettuun ympäristöön.

2. poikkeaminen rakennusjärjestyksen 24 § mukaisesta rakennuspaikan koosta (2000 m²)

Perustelu:

-Rakennuspaikka on 10.12.2003 kiinteistörekisteriin merkitty tontti, jota kiinteistöverotuksessa on käsitelty asemakaavan mukaisena rakennuspaikkana. Rakennukset liitetään Miemolantiella sijaitsevaan vesi- ja jätevesijärjestelmään.

Valmistelijan huomautus: kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty tila, ei tontti. Lohkomispöytäkirjassa on nimenomaisesti todettu, että kyseisestä kiinteistöstä ei muodostu lohkomisessa rakennuspaikkaa. Kiinteistön verotus asemakaavan mukaisena AO-tonttina on virhe kiinteistöverotuksessa. Verotuksen pohjana käytettävien tietojen oikeellisuudesta vastaa verovelvollinen itse, ja hän voi myös hakea oikaisua kiinteistöverotuksessa ilmeneviin epäkohtiin verottajalta.

3. poikkeaminen rakennusjärjestyksen 25 § mukaisesta rakentamisen määrästä asemakaava-alueen ulkopuolella (rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 12 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m²)

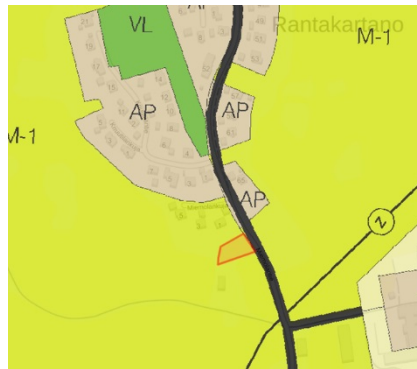
Perustelu:

-Rakennuspaikan rakentamisen määrä vastaa kerrosalaltaan ja kerrosluvultaan viereisen asemakaava-alueen rakennusoikeutta ja rakentamismääräyksiä.

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (2017) taajamatoimintojen aluetta. Sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman vieressä.
- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) kulttuuriympäristön merkittävä arvoalueen vieressä.
- Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaavan (2001) mukaista maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1), jossa on sallittua haja-asutus.
- Ei asemakaavaa, sijaitsee asemakaavan lievealueella



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, rakentamisen sijainti merkitty punaisella.

Rakennusjärjestys:

24 §:

- Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A1. Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 3500 m².
- Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi suunnittelutarveratkaisu- tai rakennusluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliometriä.

25 § Rakentamisen määrä (ei ranta-alueet)

- Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosuku on $1\frac{3}{4}$ tai $\frac{3}{4}kl$
- Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m²
- Mikäli alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 12 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m².

Alueiden käytön muu järjestely:

Alue on YKR-taajama-alueita.

Sijaitsee asemakaava-alueen vieressä. Asemakaavassa on sallittu rakennusoikeus 200 kem² (tehokkuus noin $e=0,17$ tai vähemmän) tai tehokkuusluvun $e=0,2$ mukaan, ja sallittu kerrosuku on $\frac{1}{2} l$. Nyt haetaan siis enemmän rakentamista kuin viereisellä asemakaava-alueella on sallittu.

Palvelut ja yhteydet:
Lempoisten koulu 2,3 km
Kuntakeskukseen n. 3 km.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:
- Vesi- ja viemäriverkosto sijaitsee Miemolantien toisella puolella ja naapurikiinteistön toisella puolella. Vesihuoltoverkkoon liittymisestä tulee sopia naapurikiinteistön tai tiekunnan kanssa
- Rakennuspaikalle on liittymä yksityistieltä (Miemolantie).
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen:

Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisellä voidaan luotettavasti varmistaa jätevesien käsittelyvaatimusten täyttyminen sekä hyvälaatuisen talousveden riittävyys. Koska kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen eikä kiinteistöä siten koske vesihuoltolain mukainen liittämismääräys, on suunnittelutarveratkaisun ehtoihin hyvä lisätä, että kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriin.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

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

Rakentamisen erityiset edellytyksen suunnittelutarvealueella 137 §
Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 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

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 suojelusta koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

Asemapiirros

Julkisivuluonnos

Sijaintikartta
Oheismateriaali
Esittelyaineisto + arviointitaulukko

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

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakentamisen erityiset edellytykset tai poikkeamisen edellytykset eivät täyty.

Perustelut:

Alue sijoittuu asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen, YKR-taajamaan asemakaavan lievealueelle. Alueelle ei voida muodostaa asemakaavassa ratkaistuun rakentamiseen verrattavaa rakentamista yksittäisellä luvalla. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen tulee perustua asemakaavoitukseen ja siihen liittyviin selvityksiin ja menetelmiin. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaisi ilman kaavoitusta haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle eikä siihen siksi voida suostua. (MRL 137 §, MRL 171 §)

Rakentamisen määrä ylittää reilusti rakennusjärjestyksessä osoitetun enimmäismäärän asemakaava-alueen ulkopuolelle. Haetun tehokkuuden (20%) rakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla, ei lupakäsittelyssä. Samalle maanomistajalle/emätilalle on 2004 myönnetty kolme rakennuspaikkaa asemakaava-alueen viereen. Hakemusta ei siis voida perustella myöskään yhdenvertaisen kohtelun nimissä. Hakemukselle ei ole sellaisia erityisiä syitä, joiden perusteella hakemukseen voitaisiin suostua.

Käsittely

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Tapio Kuisma teki seuraavaan muutosesityksen:

Esitän, että lupa myönnetään seuraavin perusteluin; rakennuspaikka on sijainniltaan hyvä kovanmaan rakennuspaikka ja sijoittuu hyvin ympärillä olevaan rakennuskantaan, tontin koko on saman suuntainen ympärillä olevien rakennuspaikkojen kanssa, liitytään kunnallistekniikkaan ja alueella on valmis infra, mukaan lukien kevyenliikenteen väylä, etäisyys palveluihin ja kouluun on hyvä, rakentaminen sijoittuu pellonreunalle, jolloin ”arvokas kulttuurimaisema” säilyy ja rakentamisesta ei aiheudu haittaa sijaintinsa ja kokonsa takia kaavoitukselle.

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Juho Palokangas kannatti 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.

Suoritettuna nimenhuutoäänestyksessä annettiin 1 JAA-ääni (Petäkoski-Hult Tuula) ja 10 EI-ääntä (Rask Virva-Mari, Seppänen Tuija, Strömsholm Sari, Haapasalmi Anita, Kuisma Tapio, Lipsanen Tuomo, Majuri Markku, Palokangas Juho, Tolonen Kari, Viitanen Mikko).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 1-10 Tuomo Lipsasen muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin: rakennuspaikka on sijainniltaan hyvä kovanmaan rakennuspaikka ja sijoittuu hyvin ympärillä olevaan rakennuskantaan, tontin koko on saman suuntainen ympärillä olevien rakennuspaikkojen kanssa, liitytään kunnallistekniikkaan ja alueella on valmis infra, mukaan lukien kevyenliikenteen väylä, etäisyys palveluihin ja kouluun on hyvä, rakentaminen sijoittuu pellonreunalle, jolloin ”arvokas kulttuurimaisema” säilyy ja rakentamisesta ei aiheudu haittaa sijaintinsa ja kokonsa takia kaavoitukselle.

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

Otteet

Hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

toimistos sihteeri (rakennusvalvonta), tonttipäällikkö

Yhdyskuntalautakunta 03.12.2024 § 191
649/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus (HHO) pyytää yhdyskuntalautakunnan lausuntoa Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) valituksesta (diaarinumero 2452/2024), joka koskee päätöstä 2.10.2024 § 146. Lausunto tulee toimittaa hallinto-oikeudelle viimeistään 11.12.2024. Yhdyskuntalautakunta suostui hakemukseen rakentaa uusi omakotitalo ja talousrakennus tilalle 418-438-8-8 äänestyksen 1-10 jälkeen.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa antamaan valituksesta lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolten vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä. Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Pirkanmaan ELY-keskuksen vaatimus: Yhdyskuntalautakunnan päätös kumotaan ja hakemus hylätään.

Valitus perusteluineen on kokonaisuudessaan liitteenä. Tiivistelmä perusteluista:

- rakennuspaikka sijaitsee välittömästi asemakaavoitetun alueen läheisyydessä. Tarve ohjata rakentamista asemakaavoituksella on ilmeinen. Uuden asuinrakennuksen sijoittaminen yksittäisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle.
- Rakennuspaikka sijoittuu osin maakunnallisesti arvokkaaseen Hiidenvuolteen kulttuurimaisemaan. Sijainti avoimen peltomaiseman reunavyöhykkeellä on maisemallisesti herkkä eikä esitetty rakentaminen ole maisemalliselta kannalta sopivaa. Oikea suunnitteluväline ELY-keskuksen näkemyksen mukaan on kaava,

jossa maisema- ja muita arvoja tarkastellaan laajemmin kuin yksittäisen lupa-asian käsittelyssä on mahdollista.

- Rakentaminen edellyttää poikkeamista. Poikkeamiselle ei ole esitetty MRL 171 §:ssä edellytettyä erityistä syytä, eikä poikkeamista saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen ja suunnittelutarveratkaisun edellytykset eivät täyty, ja hakemus tulee hylätä.

Liitteet:

1. lausuntopyyntö valituksesta
2. ELY-keskuksen valitus liitteineen

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

Lisätietoja kaavasuunnittelija, kaavoituspäällikkö

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta viittaa tehtyyn päätökseen. Todetaan, että yhdyskuntalautakunta on käyttänyt harkintavaltaansa päätöksen mukaisesti.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	Lausunto ja pyydetyt asiakirjat lähetetään pdf-tiedostona HHO:lle viimeistään 11.12.2024.