

Lausunnon antaminen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valitusasiassa Tuljamontie 211 poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 03.12.2024 § 195

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Kivimäki, J. ja Kopra, T.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00514

Haettu toimenpide: Haetaan uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa rannalle, olemassa oleville loma- ja talousrakennuksille, joita ei ole luvitettu: saunarakennus 31,2 m², kesäkeittiö/katos 20,6 m², aitta 13,0 m².

Poiketaan kaavan rakennuspaikkojen määrästä, kaavan käyttötarkoituksesta ja kaavan etäisyysvaatimuksista.

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-413-3-4

Muodostettu: 23.10.1975

Omistaja: hakijat

Osoite: Tuljamontie 211

Laajuus: 2,510 ha

Hakijan perustelut:

"Vuonna 1973 Hilka ja Veikko Kopra ostivat Uusiniitty 1 nimisen tilan rakennuksineen ja maa-alueineen. Tilan koko tuolloin ollut noin 24 ha. Hilka ja Veikko viljelivät tilalla tuolloin pääasiassa perunaa. Vuonna 1974 nykyinen saunamökki pystytettiin Tuljamojärven rantaan. Ja samalla paikalla mökki edelleen sijaitsee. Vuonna 2016 nykyinen keittokatos rakennettiin ja sekin edelleen. 1990 päätila myytiin ja itselle jäi ainoastaan Uusiniitty 418-413-3-4 tila ja sillä sijaitsevat saunamökki ja keittokatos.

Edellisen kielteisen päätöksen pohjana oli tasavertaisuus näkökulma muiden maanomistajien osalta.

Tästä johtuen tiedustelisin tasavertaisuuden puitteissa, miten on kiinteistön 418-406-8-1 vedenrajaan rakennettu rakennus saanut luvan ja miten on voitu myöntää lupa täyttää järveä "jätemaalla" rannan muotojen muutokseen ja tilan koon kasvattamiseen. Ja jos naapurien kuulemisessa ei ilmennyt vastalauseita muutakuin Forsitin räjähdetaraston osalta. Heidänkin varastointi määränsä riippuu meidän luvasta ja sekin varmaan yhdenvertaisuuden osalta soviteltavissa."

Lähtötiedot

Aiempi käsittely:

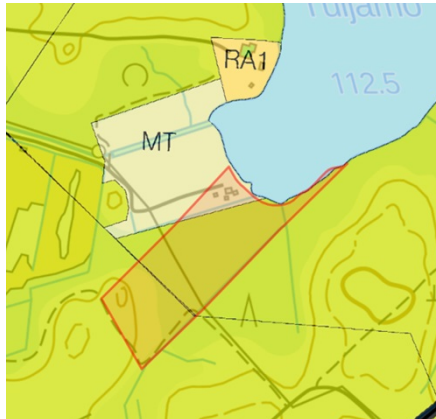
Suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös Kaav&RakJ 5.12.2016 § 46 (liitteenä):

Rakennuspaikkaa ei myönnetty. Päätettiin kuitenkin, että nykyiset rakennukset/rakennelmat saavat olla alueella 5 vuotta käytössä saunapaikkana, jos ne täyttävät turvallisuuden ja terveellisyysvaatimukset ja niille haetaan tilapäinen rakennuslupa. Suuria remontteja rakennukseen ei saa tehdä.

Tilapäinen rakennuslupa myönnettiin 2017 saunalle ja kesäkeittiölle 5 vuodeksi. Päätöksen mukaan rakennukset on poistettava kiinteistöltä ja loppukatselmus pidettävä luvan voimassaolon aikana. Tilapäinen rakennuslupa oli voimassa 28.02.2022 saakka. Rakennuksia ei ole purettu vaan nyt haetaan uutta lupaa.

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maaseutualue
- Strateginen yleiskaava: metsävyöhyke
- Rantaosayleiskaava (1993): Maa- ja metsätalousalue (MT). Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi rantaviivaa.



Ote yleiskaavayhdistyksestä. Hakemuksen kiinteistö merkitty punaisella.

Etäisyydet:

Kuntakeskukseen n. 14 km
Maantielle 2,7 km

Alueidenkäytön muu järjestäminen:

- Ei vesi- tai viemäriverkostoa.
- Hakijan mukaan rakennukset on rakennettu Uusiniitty-tilan talousrakennuksiksi 1974 ilman lupaa. Tila on myöhemmin erotettu omaksi tilakseen.
- Rantaosayleiskaavassa rakennuksille ei ole mitoitettu/merkitty rakennuspaikkaa.
- Lähialueella noin 290 m päässä sijaitsee räjähdevarasto, jonka suoja-alue on 2015 voimaantulleen asetuksen myötä kasvanut 458 m.
- Tukesin lausunnon mukaan räjähdevaraston toiminnanharjoittaja ja rakennuksen omistaja ovat sopineet, että väliaikaisen rakennusluvan ajan säilytettäviä räjähdemääriä pidetään kesäaikaan pienempänä, jotta räjähdevaraston suoja-alue on pienempi ja rakennusten käyttö turvallista. Rakennusten omistaja puolestaan sitoutui olemaan käyttämättä rakennuksia asumiskäyttöön tämän ajan ulkopuolella.
- Mikäli rakennuspaikka myönnettäisiin, räjähdevarastoa ei voisi käyttää siihen tarkoitukseen ja niille räjähdemäärille, mihin se on hankittu.
- Rakennuspaikan korkeusasemaa ei ole merkitty asemapiirrokseseen. Korkeusasema on alle +115, paikoin alle metrin järven pinnasta. Tuljamon vedenpinta on korossa +112,5. Rakennusten korkeusasema on hyvin matala eikä todennäköisesti täytä rakennuspaikkakelpoisuutta.

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomainen:

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. 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. Kiinteistö sijaitsee ranta-alueella, jossa jätevesien käsittelyllä asetetut vaatimukset on tullut täyttää 31.10.2019 mennessä.

Hakemuksen mukaan kiinteistö on kantoveden varassa. Hakemuksessa ei ole esitetty tarkempia tietoja rakennusten varustelutasosta tai pesujätevesien käsittelystä. Jätevesien käsittelyn vaatimusten mukaisuus tarkastellaan tarkemmin mahdollisen rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Tukes:

Lausunto on liitteenä. Tukes ei ota kantaa luvan myöntämiseen, vaan tuo ilmi asiaan vaikuttavia seikkoja mm. suojaetäisyyksiin ja räjähdetaraston luvitukseen liittyen.

Oy Forcit Ab:

Vastustamme kyseistä käyttötarkoituksen muutosta kiinteistölle 418-413-3-4 Uusiniitty. Syynä tähän on muutoksen todennäköisesti merkittävät vaikutukset kiinteistömme liiketoimintaan.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Forcitin huomautus kuvattu yllä. Muilla naapureilla ei huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 72 § ja 171 §
- MRL 14 § ja 15 § mukainen Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Valtioneuvoston asetus (1101/2015) räjähteiden valmistuksen, käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksista. Asetuksen muutos tullut voimaan 1.9.2015.

Suunnittelutarve ranta-alueella MRL 72 §

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 §

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

1. Asemapiirros
2. Sijaintikartta

3. Tukesin lausunto

Oheismateriaali: Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Toimivalta

Lempäälän kunnan hallintosäännön 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. Poikkeamiselle ei ole erityistä syytä eivätkä poikkeamisen edellytykset täyty.

Perustelut:

Hakemus koskee uuden loma-asunnon rakennuspaikan myöntämistä ranta-alueelle. Rantaosayleiskaavassa on ratkaistu rantarakentaminen. Rantaosayleiskaavassa ei ole mitoitettu rakennuspaikkaa tälle sijainnille. Rakentaminen poikkeaa kaavan rakennuspaikkojen määrästä, rakentamisen etäisyysvaatimuksista ja kaavan käyttötarkoituksesta. Hakija on esittänyt perusteluksi sen, että kyseessä on tilan vanha rantasaunan paikka. Rantasauna on kuitenkin erotettu tilasta omaksi kiinteistöksi. Samalla ei ole muodostettu uutta rakennuspaikkaa. Rakennukset on rakennettu ilman lupaa. Hakija esittää perusteluksi myös yhdenvertaisen kohtelun ja viittaa naapurille myönnettyyn rakennuslupaan. Hakijan mainitsemalla 418-406-8-1 tilalla on rantaosayleiskaavassa loma-asunnon rakennuspaikka (RA) eikä se siten ole verrattavissa nyt haettavaan rakennuspaikkaan. Hakijan perusteluita ei voida pitää lain tarkoittamana erityisenä syynä eikä poikkeamista voida myöntää.

Lisäksi todetaan:

Rakentaminen on kaavan vastaista ja uuden rakennuspaikan myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle. Poikkeamisen edellytykset eivät täyty eikä hakemukseen voida suostua.

Asiasta on tehty kielteinen päätös 2016, jolloin rakennuksille myönnettiin 5 vuoden väliaikainen rakennuslupa. Rakennuslupaa ei ole noudatettu eikä rakennuksia purettu määräaikaan mennessä.

Hakemukseen suostuminen rajaisi läheisen räjähdetaraston käyttöä ja siellä varastoitavaa räjähdemäärää.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

Hakija, ELY-keskus, Tukes, Forcit Oy

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta)

Yhdyskuntalautakunta 04.03.2025 § 22
652/10.03.00/2024

Valmistelija yleiskaavoittaja Antero Kortesmaa

Hämeenlinnan hallinto-oikeus (HHO) pyytää yhdyskuntalautakunnan lausuntoa luvan hakijoiden eli maanomistajien valituksesta, joka kohdistuu

yhdyskuntalautakunnan 03.12.2024 § 195 tekemään päätökseen. Yhdyskuntalautakunta ei myöntänyt lupaa loma-asunnon rakennuspaikalle. Päätös oli yksimielinen.

Valituksen diaarinumero hallinto-oikeudessa on 57/03.04.04.16/2025 ja lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 31.3.2025 asti.

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.

Vaatus:

- Haetaan päätökseen muutosta. Yksilöityä vaatimusta ei ole esitetty.

Valitus perusteluineen on kokonaisuudessaan liitteenä. Tiivistelmä perusteluista:

- Valittajat epäilevät, että kaikkia lupapisteessä viestiteltäviä asioita ei ole välitetty päätöksentekijöille.
- Yhdenvertaisuus: Olemme sopineet perikunnan osakkaiden kanssa, että ostamme heidän tonttinsa, jos lupa myönnetään.
- Forsit: Olen keskustellut heidän kanssaan, että heille sopii nykyinen sopimusratkaisu.
- Olemme valmiita korottamaan rakennuspaikan korkeutta.
- Lisäksi 40 vuoden aikana vesi ei ole tulvinut rakennuksille asti. Ei ole tarkoitus rakentaa loma-asuntoa vaan korjata vanha rantasauna.

Vastine:

- Vuosien 2016 ja 2024 päätöksissä on tarkasti perusteltu kielteinen päätös. Mikäli päätös olisi jollain keinolla voitu esittää myönteiseksi, olisi asiasta neuvoteltu ja pyydetty täydentämään hakemusta.
- Perusteluissa ei kerrota, miten lupapäätös ja tontin osto liittyvät yhdenvertaisuuteen. Päätöstä eivät ohjaa yksityisoikeudelliset sopimukset.
- Hakemukseen liitettyjä lausuntoja voi muuttaa vain niiden antaja.
- Vuonna 2016 rakennuksia oli uudistettu ilman lupaa, ja työ on jatkunut. Kaavoitusjaoston päätöstä viiden vuoden määräajasta ei ole noudatettu.

Liitteet:

1. lausuntopyyntö valituksesta
2. valitus liitteineen

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 29.1.2025 5 luvun 6 §:n 18 kohdan mukainen yhdyskuntalautakunnan lausunto.

Lisätietoja yleiskaavoittaja

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää antaa edellä olevan vastineen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksessa ei ole tuotu esille sellaisia seikkoja, joiden perusteella Lempäälän yhdyskuntalautakunnan päätös tulisi kumota. Yhdyskuntalautakunta pyytää kunnioittavasti, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntalautakunnan 1. varapuheenjohtaja Tapio Kuisma saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.11.

Otteet

Lausunto ja pyydetyt asiakirjat lähetetään pdf-tiedostona HHO:lle viimeistään 31.3.2025.

Tiedoksi

Johtava rakennustarkastaja