

Yhdyskuntalautakunnan vastine ja perustelut 27 valittajan valitukseen alueellisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan hyväksymisestä.

Valittajan vaatimukset:

"1. Yhdyskuntalautakunnan päätös on kumottava MRL 137§:n, 137§a ja 171§:n vastaisena. Rakentamisen edellytykset alueella tulee tutkia kaavoituksen keinoin."

"Kunnan kaavoituskatsauksen 2024 mukaan alueella on käynnistymässä Nurmen alueen osayleiskaavan päivitys, jonka tiimoilta ollaan parhaillaan aloittamassa perusselvitysten ja mitoitusperusteiden laatimista. Kaavatyön yhteydessä tehdään tarvittavat taustaselvitykset ja kuulemiset maankäyttö- ja rakennuslain vaatimalla tavalla. Näemme, että on tarkoituksenmukaista odottaa osayleiskaavan etenemistä, jotta kaavan tavoitteet tulevat myös hakemuksen mukaisella alueella huomioiduksi."

"2. Lahdenkyläntietä ei tule käyttää runkotienä. Näemme päätöksen Lahdenkyläntien käytöstä alueen runkotienä MRL:n vastaisena. (Kuva 1: kartalla Lahdenkyläntie ja Pirkkalantie. Kuva 2: kunnan laatima ideaalisuunnitelma runkotiestä Pirkkalantielle)."

Johdanto

Valitus jakautuu kahteen osaan. Ensimmäisen osan vaatimusten mukaan haettu rakentaminen pitää toteuttaa vasta tulevan osayleiskaavan ja siihen liittyvien selvitysten mukaan. Luvan myöntämisen edellytysten merkittävyyden kynnyks ylittyy, eikä lupaa voida siksi myöntää. Toinen osa käsittelee pääosin tehdyn lupapäätösten selvitysten puutteita erityisesti tieyhteyksien ja liikenteen määrän osalta.

Perustelu 1

"Lahdenkylän asukkaat (38 allekirjoitusta) antoivat asiasta muistutuksen (liite 2), jossa asukkaat vaativat, että näin merkittävä alueellinen maankäyttö (kuva 3: rakennettava alue) tulee ratkaista tulevassa osayleiskaavatyössä, jotta tarvittavat laajemmat perusselvitykset, vaikutusten arvioinnit ja kuulemiset toteutuvat ja myös kylän asukkailla on mahdollisuus tulla kuulluiksi ja vaikuttaa oman elinympäristönsä kehittämiseen. Alueella voimassa oleva osayleiskaava (1993) on kolmekymmentä vuotta vanha, jonka jälkeen lainsäädäntö on osin muuttunut, myös tästä syystä alueen maankäyttö tulee ratkaista tulevassa osayleiskaavatyössä, jotta kaavan tavoitteet tulevat myös hakemuksen mukaisella alueella huomioiduksi ja jotta alue sopeutuu kaavan mukaiseen kokonaisuuteen."

"Vaikka rakennuspaikat on nyt vähennetty kahdeksaan, on mielestämme kyse edelleen merkittävästä rakentamisesta, joka aiheuttaa merkittäviä ympäristö- ja muita vaikutuksia. Lahdenkylässä vakituisesti asuvien talouksien määrä kasvaa n. 25–30 % ja rakennetun pinta-alan kasvu on n. 25–30 %."

”Suunnittelutarveratkaisulla tavoiteltu rakentaminen on laajuudeltaan merkittävää, edellyttää perusteellisempaa harkintaa kaavoituksen yhteydessä ja siksi ko. alueen maankäyttö tulee ratkaista tulevan osayleiskaavatyön yhteydessä.”

Vastine:

Nurmen tuleva uusi osayleiskaava on kaavoitusohjelmassa, mutta se ei ole tullut vielä vireille. Osayleiskaavaa varten ei ole vielä laadittu lähtötason selvityksiä. Mikäli kunnassa ei ole määrätty voimassa olevaa kaavaa vanhentuneeksi, kunnan tulee noudattaa sitä, kunnes uusi kaava tulee voimaan. Mikäli rakentamisen katsotaan aiheuttavan yleiskaavoituksen vireillä ollessa merkittävää haittaa, kunnalla on mahdollisuus määrätä alueelle rakennuskielto. Kaavoitus ei ole vielä vireillä eikä rakennuskieltoa ole määrätty.

Päätöstä arvioitaessa tulee huomioida, että kaavoitus ja lupakäsittely sekä hakemus ja päätös ovat eri asioita. Alueellinen suunnittelutarve liittyy ensisijaisesti lupien käsittelyyn, ei asemakaavoitukseen. Lupahakemuksessa hakija hakee lupaa tai tässä tapauksessa kahdeksaa lupaa.

Lupahakemus on aina juridisesti hakijan tekemä ja haluama hakemus ja suunnitelma. Päätös koostuu kahdesta ”oikeustoimesta”, joita ovat hakijan hakemus ja toisena viranomaisen tekemä hakemuksen arviointi, päätösehdotus ja päätös.

On huomioitava, että suunnitelmakartta ei ole asemakaava eikä sillä ole vastaavia juridisia vaikutuksia. Käytännön syistä kunnasta on ohjattu suunnitelman tekemistä asemakaavan kaltaiseksi, jotta sen ymmärtäminen olisi helpompaa. Tämä menettelytapa helpottaa myös arviointia aiheuttaako hanke haittaa tulevalle kaavoitukselle. Hyvin laadittu alueellinen suunnitelma aiheuttaa vähemmän haittaa tulevalle kaavoitukselle kuin yksittäisten lupien myöntäminen. Suunnitelman mukainen kenties tehokkaampi asemakaava on arvioitu olevan mahdollinen tulevaisuudessa ja alueelle jää riittävä suunnitteluvara. Päätöshetkellä voimassa ollut maankäyttö- ja rakennuslaki sekä nykyinen rakentamislaki eivät kuitenkaan säätele riittävän hyvin alueellisen suunnittelutarveratkaisun käsittelyä, mikä on suuri puute sekä vanhassa että uudessa laissa. Tämä sääntelyn ja vertailukelpoisten oikeuskäsittelyjen puute antaa päättäjille enemmän harkintavaltaa.

Vaikuttavuuden arvioinnissa päälähtökohtana on alueella voimassa oleva osayleiskaava, jonka mukaan ja perusteella päätös on tehty. On tietenkin huomioitava myös muita asiaan vaikuttavia tekijöitä. Yleiskaavassa todetaan selvästi: ”Alueelle **voidaan rakentaa taaja-asutusta** kunnanhallituksen erikseen hyväksymän **yksityiskohtaisen suunnitelman mukaan**. Suunnitelmassa tulee osoittaa mm. rakennuspaikat, rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet, tiejärjestelyt sekä vedenhankinta- ja jätevesien käsittelyratkaisut.”

Osayleiskaavamerkintä ei siis vaadi asemakaavoitusta, vaan jopa kehottaa suunnittelemaan alueen tehdyllä tavalla. Vaikka osayleiskaava on laadittu jo vuonna 1993, niin sen määräys sopii erinomaisesti alueellisen suunnittelutarveratkaisun käyttämiseen. On tärkeää huomioida, että kaavamääräys antaa laajemmat oikeudet kuin pelkkä ”keskimääräinen” alueellinen suunnittelutarveratkaisu. Tämän vuoksi vanhan maankäyttö- ja rakennuslain (pätös on tehty MRL:n mukaan) aikaisen hallituksen esityksen yleispiirteiset perustelut eivät tarjoa suoraan tulkintaohjeita tähän tapaukseen. Lain perustelusta puuttuu esim. osayleiskaavan merkinnän ohjausvaikutus. Valitettavasti vuoden alusta voimaan tulleesta rakentamislaista puuttuvat myös tarkemmat säädökset asiasta. Lain sanamuodot alueellisen luvan käyttämiseen ovat hieman lieventyneet.

Todetaan vielä, että Lempäälän kunta ei ole todennut oikeusvaikutteista osayleiskaavaa vanhentuneeksi. Sen mukaisesti, sen antamin valtuuksin ja oikeuksin sekä luottamuksensuojaperiaatteen perustella ohjataan rakentamista yhdenvertaisesti.

Kunnasta on alkuvaiheessa ohjeistettu (ei luvattu) viitaten kaavamääräykseen hakemaan enintään kahdeksaa rakennuspaikkaa. Silloinkin suunnittelun tulee olla laadukasta ”asemakaavatasoista” suunnittelua, joka jättää riittävän suunnitteluvaraman tulevaisuuteen. Tarkoituksena on varmistaa, että suunnitelma ei aiheuta merkittävää haittaa nykyiselle ja tulevalle kaavoitukselle. Kunta edellytti, että suunnitelman laatii ammattitason suunnittelija, jolla on kokemusta kaavojen laadinnasta.

Perustelu 2 tiivistettynä

”Lisäksi myös suuri osa muistutuksista (liite 3) ja osa lausunnoista (liite 4) nostavat esiin liikenteen ongelmat: Lahdenkyläntien kestävyys ja liikenneturvallisuus. Tästäkään huolimatta asiaa ei ole tuotu päätösehdotuksessa esille eikä asiaa ole vaivauduttu mitenkään selvittämään. Tässä puuttuvat hyvän hallinnon ja valmistelun tunnusmerkit.”

Tiivistelmä:

Ongelma	Kuvaus
Lahdenkyläntie	Kapea vanha kulttuuriraitti
Liikenteen lisääntyminen	Arvioitu lisääntyvän n. 30 %, hakemuksessa ei arvioitu
Tien kantokyky	Ei selvitystä, ei riittävä raskaammalle liikenteelle
Ajoneuvojen kohtaamisongelmat	Kaksi henkilöautoa ei mahdu ohittamaan toisiaan
Kulttuurimaisema	Tie on osa kulttuurimaisemaa, merkittävä maisema- ja virkistysreitti
Liikenneturvallisuus	Vaarantuu, onnettomuuksien todennäköisyys kasvaa
Talviset ojaanajot	Useita ojaanajoja vuosittain tien kapeuden vuoksi
Suunnittelutarveratkaisu	Lisäisi merkittävästi liikennettä, haitallista naapurikiinteistöille
Tien leventäminen	Ei mahdollista, rakennuskanta kiinni tiessä
MRL vaatimukset	Ei tietoa, täyttyvätkö MRL 137§, 137a§ ja 171§ vaatimukset

Perusteluissa esitetään, että tie on kestänyt aiemminkin rakentamisesta aiheutuvan liikenteen. Tämä ei pidä paikkaansa.

Riittävä peruste ei ole myöskään se, että tulevassa osayleiskaavatyön suunnittelussa tutkitaan lisäksi mahdollisuus tieyhteyden muodostamiselle suunnittelualueen pohjoispuolelle

Näin laajan alueen rakentaminen vaatii maaperän tarkemmat tutkimukset, jotta voidaan olla varmoja, kuinka paljon alueen rakentaminen mahdollisine räjäytystöineen aiheuttaa merkittäviä liikenne-, ympäristö- ja meluhaittoja.

Vastine:

Valituksessa vaaditaan tarkempaa selvitystä varsinkin liikenteen suunnittelun osalta. Ottaen huomioon, että kyseessä ei ole asema- tai yleiskaavoitus, ei tarkempien selvitysten (liikennesuunnitelmien) vaatiminen ole mahdollista. Suunnitelmakartassa ja päätöksessä on

annettu jo liiankin suuri määrä ehtoja, joiden mukaan rakentaminen ja suunnittelu tulee toteuttaa. Asioita selvitetään jatkossa päätöksen mukaisesti lisää. Päätös on voimassa olevan osayleiskaavamukainen mukainen, ja lupakäsittely ei ole kaavoitusta.

Suunnitelmakartta, päätös ja niissä olevat monet ehdot sekä havainnekuva ohjaavat tarkasti rakentamista. Suunnitelmassa on pyritty sovittamaan haettu rakentaminen alueelle mahdollisimman hyvin. Rakennuspaikat eivät sijoitu Lahdenkyläntien varteen, vaan niille on oma erillinen rakennettava Penttilänrinne-niminen tie, jonka kautta liittymät rakennuspaikoille rakennetaan.

Alueen tieyhteydet on esitetty vanhassa osayleiskaavassa, joka sisältää useita mahdollisia kulkureittejä. Ideaalisuunnitelmassa käsitellään suunnitteluviran arviointia karttamuodossa. Tulevassa osayleiskaavassa päätetään tarkemmin alueen maankäytöstä.

Ideaalisuunnitelman sekä päätöspykälän tekstien avulla viranomainen arvioi lupahakemuksen hyväksyttävyyttä eli lain vaatimusten täyttymistä luvan myöntämiseksi. Näiden perustelujen (teksti ja kartta), jotka on esitetty ennen päätösehdotuksen tekemistä, perusteella tehdään lakien mukainen ja perusteltu päätösehdotus.

Esitetyt valituksen kohdat liittyen tien kehittämiseen eivät kuulu lupakäsittelyyn, vaan yleis- ja asemakaavatasoiseen laajaan suunnitteluun. Kunta ei voi edellyttää hakijalta laajoja valituksen mukaisia suunnitelmia. Alueen teiden ollessa yksityisteitä niiden parantaminen ja kehittäminen kuuluvat tiekunnalle. Tien käyttäjät osallistuvat tienkehittämisen ja ylläpidon maksuihin yksityistien tieyksikkölaskelman mukaisesti. Päätös on voimassa olevan osayleiskaavamukainen mukainen, ja lupakäsittely ei ole kaavoitusta. Uudet asukkaat tuovat alueelle aina sietämisvelvollisuuden piiriin kuuluvia asioita. Lahdenkyläntietä ei ole kunnassa määritelty vaaralliseksi tieksi oppilaille.

Voidaan yhtyä valituksen kuvailuun alueen kulttuuriympäristön ja historiallisen raitin merkittävydestä. Tiet ovat hiekkapäälysteisiä maisemateitä, jotka on rakennettu aikanaan toisenlaiseen käyttöön. Alueen asukkaat muuttavat alueelle nimenomaan maaseutumaisen kulttuuriympäristön takia.

Mikäli luvat myönnetään ja rakentaminen tehdään ennakkoluvan mukaisesti, päätöksen toteuttaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä tulevalle Nurmen osayleiskaavalle.

Kunnioitavasti

Lempäälän yhdyskuntalautakunta, Lempäälän kunta