

Lausunnon antaminen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valitusasiassa Lahdenkyläntie Penttilänrinne alueellinen suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen

Yhdyskuntalautakunta 03.12.2024 § 197

Valmistelija yleiskaavoittaja Antero Kortesmaa

Tunnistetiedot

Hakija: K&K yhteismetsä / Kuisma T.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00218

Huom. Penttilänrinne on alueen tulevan tien ehdotettu nimi

Hakemus

Haetaan uutta rakennuspaikkaa kahdeksalle omakotitalon rakennuspaikalle alueellisella suunnittelutarveratkaisulla.

Hakijan perustelut ovat alueellisen suunnittelutarveratkaisun selostuksessa liitteessä 2.

Suunnitelmakartta ja selostus on laadittu kunnan antamien kirjallisten ohjeiden perusteella.

Haettu alueellinen suunnittelutarveratkaisu (myöhemmin suunnitelma):

Kiinteistötunnus: 418-874-2-1 määräala

Omistaja: hakija

Osoite: Lahdenkyläntie noin 130. Hakemusta on käsitelty osoitteena 124.

Esitetty uusi osoite: Penttilänrinne

Koko suunnittelualueen pinta-ala on 62 658 m²

VL aluetta on 40 416 m²

AP aluetta on 16 558 m²

Tiealuetta 5 636 m², tiealueen leveys 12 m ja piirretyn tien 7 m.

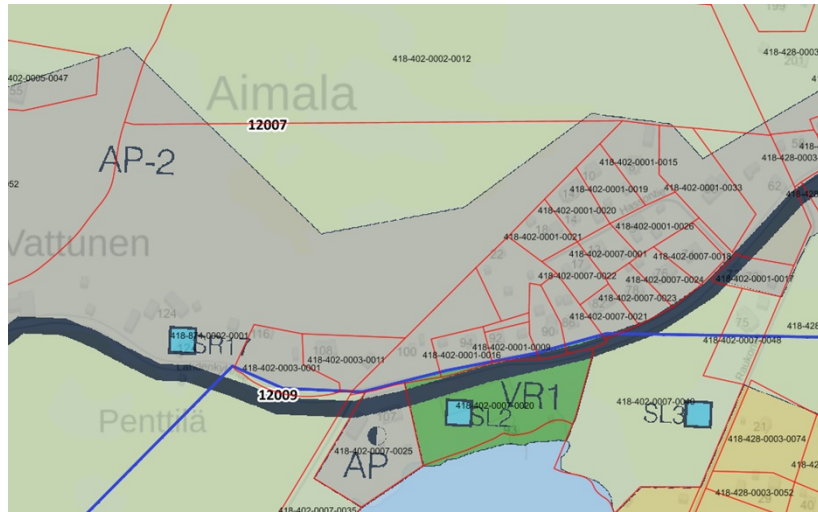
Rakennuspaikkojen lukumäärä on 8 pinta-alat hieman yli 2000 m² kpl.

Kaavatilanne:

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 (2017) mukaista maaseutualueutta ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Vesilahden kulttuurimaisema) ja maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Penttilän pihapiiri).

Yleisesti nähtävillä 1.12.2024 asti olevassa vaihemaakuntaehdotuksessa elonkirjo ja energia valtakunnallisen maisema-alueen VAMA 2021 mukaisesti tehtyä maakuntakaavan merkinnän selitystä on vähän muokattu päätöksen vahvistuttua. Käytännössä merkintä on pysynyt samana eli alue on nyt virallisesti valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Alue on pääosin oikeusvaikutteisen Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnokan osayleiskaavan (1993) mukaista pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-2), jossa rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². 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.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, suunnittelualueen ja yleiskaavan kaavamerkinnän rajat näkyvät tarkasti suunnittelualueen ohuilla viivoilla liitteessä 1. Sinisellä viivalla näkyy rantaosayleiskaavan puoleinen alue.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue kuuluu kulttuuriympäristön merkittävään arvoalueeseen ja se on kulttuuriympäristön merkittävä helmi.

Rakennusjärjestys:

24 §: Kiinteistö kuuluu rakennuspaikan koon alueeseen 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.

29 §: Valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi, maakunnallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi ja -maisema-alueiksi sekä paikallisesti arvokkaiksi alueiksi luokitelluilla alueilla on uudis-, lisä- tai uudestaan rakentamisen yhteydessä kiinnitettävä erityisesti huomiota siihen, ettei alueisiin liittyviä arvoja vaaranneta.

Suunnitelman muuttuminen - nykyinen tilanne:

Kuuleminen ja lausunnot on annettu liitekartan 5 mukaisesti.

Suunnitelmassa oli 12 rakennuspaikkaa. Tämän jälkeen on myyty, haettu ja käsitelty suunnitelmassa ja lupahakemuksessa osoitella Lahdenkyläntie 134 oleva nykyisen tien vieressä oleva rakennuspaikka. Päätös on tällä hetkellä hallinto-oikeudessa ratkaistavana. Pohjaesitys oli kielteinen, mutta päätös oli myönteinen.

Alueellista suunnittelutarveratkaisua on muutettu niin, että jo haettu paikka on jätetty suunnittelualueesta pois. Lisäksi suunnitelmasta on poistettu / muutettu VL alueeksi kolme rakennuspaikkaa. Näin ollen alueellinen suunnitelma käsittää 8 rakennuspaikkaa.

Palvelut ja yhteydet:

Nurmen koulu noin 2,3 km

Kuokkalan koulu noin 2,7 km

Hakkarin koulu noin 3,9 km

Kuntakeskus noin 5,4 km

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun oikeudelliset vaikutukset:

Tehty suunnitelma ei ole asemakaava. Asemakaavan tyyllisenä sitä on kuitenkin helpompi tulkita. Esimerkiksi alueen teihin ja virkistysalueisiin ei

tule kunnan lunastusvelvollisuutta tai oikeutta. Alueellista suunnitelmaa tulee kuitenkin noudattaa tarkasti, sillä sen perusteella tiivis rakentaminen mahdollistuu ja myöhemmässä vaiheessa asemakaavaksi muuttaminenkin on mahdollista kaavoituksen keinoin. Päätös on voimassa 10 vuotta.

Yleiskaavan käyttömahdollisuuksien lisääntyminen asemakaava-alueiden ulkopuolisten alueiden rakentamisen suorassa ohjaamisessa suhteessa yksittäisiin suunnittelutarveratkaisuihin parantaa maankäytön suunnitelmallisuutta ja edistää myös taloudellisten vaikutusten parempaa tunnistamista rakentamista koskevissa ratkaisuissa. Uuden rakentamisen vaikutuksia esimerkiksi tiestön tai vesihuollon rakentamiseen tunnistetaan yksittäisiin lupiin verrattuna paremmin ja ratkaisujen taloudelliset vaikutukset tulevat esille suunnitelmia koskevia päätöksiä käsiteltäessä.

Alueellista päätöstä ei voida tehdä siten, että rakentaminen johtaisi merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaisi haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia. Merkittävällä rakentamisella tarkoitetaan yleensä rakennusten kokoa ja lukumäärää.

Alueen asemakaavoittaminen tai alueellinen suunnittelutarvepäätös: Haettu alue on YKR-taajama-alue ja asemakaavan lievealuetta, jonka lisärakentaminen tulisi yleensä suunnitella asemakaavalla. Kyseisen alueen yleiskaavamerkinnän suositus kuitenkin mahdollistaa taaja-asutuksen (vanhan rakennuslain termi) erillisen yksityiskohtaisen suunnitelman mukaan. Tällainen suunnitelma voi olla rakennuslain aikainen palstoitussuunnitelma tai rakennuskaavaluonnos tai nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueellinen suunnittelutarveratkaisu tai 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain 47 §:n mukainen alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Haettavan alueen rakentaminen yksittäisillä luvilla ei pitäisi olla enää mahdollista. Alueellinen suunnittelutarve on lainsäädäntöön sisällytetty, mutta lähes käyttämättä jätetty työkalu yksittäisten luvan myöntämisen ja asemakaavoittamisen välissä.

Tehdyt selvitykset ja vaikutusten arviointi:

Alueellinen tarkastelu:

Alueen yleiskaavoitus on kaavoitusohjelmassa ja tullaan laatimaan muutaman vuoden kuluttua. Päätöksen valmistelija on tennyt yleisluontoisen tarkastelun alueen tavoittavuuden parantamisen mahdollisuuksista. Kartta on liitteenä. Se ei kuulu hakijan hakemukseen.

Hulevesiselvitys: Selostuksen kohdassa 5.4 on kerrottu hulevesistä. Varsinaista suunnitelmaa hulevesien johtamisesta alueelta ei ole. Asiasta annetaan ehto päätökseen.

Luontoselvitys:

Selostuksen kohdassa 3 kerrotaan lyhyesti alueen päätehakkuusta ja alueesta.

Rakennettavuus selvitys:

Selostuksen kohdassa 3 kerrotaan maaperäkartan tietoja alueelta.

Kulttuuriympäristön selvitys:

Selostuksen kohdassa 3 kerrotaan lyhyesti.

Arkeologinen selvitys:

Arkeologiaa ei ole esitetty selostuksessa. Suunnitelmakarttaan on viivarasterilla merkitty kiviröykkiöt, jotka eivät ole museoviraston 2022 tutkimusten perusteella varsinaisia suojelukohteita. Lahdenkyläntien välittömässä läheisyydessä maakuntamuseo on tehnyt maastokäyntejä, mutta ei varsinaisesti suunnitelma-alueella. Koko alueeseen liittyy sen topografian, maankäytön historian ja lähellä sijaitsevien kiinteiden muinaisjäännösten vuoksi arkeologista potentiaalia ja näin ollen arkeologinen selvitys olisi asemakaavoituksessa varmaan tehty. Maakuntamuseo ei ole kuitenkaan Lahdenkyläntie 134 päätöksen valituksessa hallinto-oikeuteen vedonnut enää arkeologiaan.

Infra-suunnittelu alueelle:

Lempäälän Vesi on selvittänyt alueen liittämistä verkostoon ja laatinut siitä suunnitelman. Suunnitelmaa ei ole päivitetty 8:lle rakennuspaikalle, mutta riittävällä liittymämaksulla kahdeksankin rakennuspaikan liittäminen saataneen kannattavaksi. Alueen muusta infra -suunnittelusta annetaan ehtoja päätökseen.

Rakentamisen sopiminen valtakunnalliselle kulttuurialueelle:

Selostuksessa on havainneviistokuvia rakentamisen sijoittumisesta alueelle metsän kasvamisen jälkeen. Selostuksen kappaleessa 7 ja suunnitelmakartassa on ehtoja rakentamiseen. Varsinaisia julkisivumalleja ei ole, mutta suunnitelmakartassa on massoitteokuva rakentamisesta. Rakenuksesta saa olla rinteenpuolelle vain kaksi kerrostasoa. Rakentamisen materiaali on jätetty vapaaksi.

Vaikuttavuuden arviointi:

Vaikuttavuutta on arvioitu selostuksen kappaleessa 6.

Todetaan vielä seuraavaa:

Kulttuuriympäristö:

- Kulttuuriympäristön arvoja on selvitetty mm. Lempäälän kulttuuriympäristöohjelmassa (Eija Teivas, 2004), valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnissa (VAMA, Ympäristöministeriö ja SYKE, 2021) ja Pirkanmaan maakuntakaavan (2017) selvityksissä, jotka on tehty yleiskaavan voimaantulon jälkeen.
- Hanke sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Vesilahden kulttuurimaisema-alueella. Sen keskeisiä arvoja ovat pitkät näkymät viljelysten yli ja vesistöille ja ne tulisi pitää avoimina. Hanke sijoittuu Lempäälän kulttuuriympäristöohjelman mukaiselle tärkeälle näkymälinjalle (näkyvä Uusi-Kierikalta koilliseen), tärkeän peltoalueen laidalle. Rakennettavat rakennukset saadaan sijoitettua haluttaessa kasvavan puuston suojiin niin etteivät ne häiritse maisemaa. Rakentamisen korkeuden tulee olla maltillinen ja kahteen tasoon sijoitettuna.
- Suunnittelualueen eteläpuolella on maakunnallisesti arvokas Penttilän pihapiiri, joka on merkitty osayleikaavaan suojelukohteena.

Tiedottaminen:

Alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisesta on tiedotettu seuraavasti:

- Naapureita on tiedotettu kirjeitse. Lisäksi on julkaistu kuulutus paikallisessa lehdessä 29.5-14.6.2024. Aineistot ovat olleet nähtävänä palvelukäytävällä ja ovat nähtävänä kaavoituksen verkkosivuilla edelleenkin.
- Annettiin 14 kpl naapurin huomautuksia, joista kaksi olivat nimilistoja. Naapurin huomautukset ja vastineet niihin ovat liitteessä 7. Oheismateriaalissa on sanalistamainen tiivistys huomautuksista.

- Annettiin 6 lausuntoa tai kommenttia. ELY-keskus, Maakuntamuseo, Lempäälä Seura, Lempäälän Vesi, Lempäälän infra, Nurkkilantien yksityistie. Todetaan, että maakuntaliitto ei antanut lausuntoa. Lausunnot ja vastineet niihin ovat liitteessä 6. Oheismateriaalissa on hyvin tiivis tiivistys lausunnoista.

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

- MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu 16.1 mukaisella suunnittelutarvealueella
- MRL 137a §:n mukainen alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella
- Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 § (rakennuspaikan koko, kaavamääräys, hajarakentamisen ohjeet ja rakennusjärjestys antavat kuitenkin perusteen myöntää rakennuspaikka 2000 m² määrälle.)
- Sovellettuna periaatteita: Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet 2010 ja maapolitiikan periaatteet ja Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma 2016.

Tulkintaa ohjaa myös muun muassa:

- MRL 42§ Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista
- MRL 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset tulee voida täyttää tulevassa yleiskaavoituksessa (yleiskaavoitus käynnistymässä alueella) ottaen huomioon myös varovaisuusperiaate.
- MRL 54§ mukaiset tulevan asemakaavan sisältövaatimukset tulee voida täyttää tulevassa (mahdollisessa) asemakaavoituksessa ottaen huomioon myös varovaisuusperiaate.

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 erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella MRL 137a §

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.

Alueellinen päätös ei 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.

Toimivalta:

Lempäälän kunnan hallintosäännön 1.7.2024 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 Teija Mäkelä
yleiskaavoittaja Antero Korttesmaa

Liitteet

- 1 Suunnitelmakartta 2024-11-27
- 2 Selostus 2024-11-27
- 3 Sijainti- ja kaavakartat
- 4 Ideaalisuunnitelma
- 5 Suunnitelmakartta 2024-05-21, jolla kuuleminen on tehty
- 6 Lausunnot ja vastineet
- 7 Naapurien muistukset ja vastineet

Oheismateriaali

- 1 Esittelyaineisto + arviointitaulukko
- 2 Kunnan laatimisoheje 2023

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen seuraavilla ehdoilla:
Ehdot tulee toteuttaa rakennuslupahakemuksessa ja suunnitelmissa sekä tarvittaessa sisällyttää rakennuslupapäätökseen.

Alueellinen suunnittelutarveratkaisu on suunnitelmakartta ja tämä päätös yhdessä. Suunnitelman selostus antaa tietoa päätöksestä.

Ehtoja:

- Rakennuspaikkojen tulee liittyä vesihuoltoverkkoon.
- Rakennuspaikat tulee myydä suunnitelmakartan mukaisesti tarkasti ja kiinteistö tulee erottaa ennen käyttöönotto tarkastuksen tekemistä. Tiealueen tulee jäädä kantatilalle. Penttilänrinne -tie tulee perustaa suunnitelman mukaisesti 12 metrin rasiiteeksi rakennuspaikoille.
- Rakennukset saavat näkyä rinteiden puolelta vain kahdessa tasossa suunnitelmakartan sivussa olevan havainnekuvan mukaisesti. Määräys on voimassa vaikka kellari- tai ullakkokerroksessa ei olisi rakennusoikeuteen laskettavaa tilaa.
- Rakennukset tulee sovittaa kulttuurimaisemaan suunnitelman määräysten mukaisesti. Erityisesti tulee huomioida sovittaminen, mikäli julkisivumateriaalina ei ole puu. Rakennukset eivät saa näkyä avoimena

maisemassa. Sopiminen valtakunnallisesti merkittävään maisemaan tulee arvioida erityisen tarkasti jokaisessa rakennusluvassa.

Rakennusluvasta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

- Viljelypalstat eivät kuulu rakennuspaikkoihin vaan maanomistaja voi ne vuokrata (VL alue). Alue on joskus ehkä tulevan mahdollisen asemakaavan virkistysaluetta, jos asemakaavoituksessa niin tuolloin päätetään.
- Tien ja hulevesien hallinnan rakentamissuunnitelma tulee esittää kunnalle hyväksyttäväksi. Tiealueen leveys tulee olla vähintään 12 metriä suunnitelman mukaisesti. Ajouradan leveys on noin 7 metriä. Erityisesti tulee huomioida Penttilänrinne -tien pohjoispuolen vanhan pellon kuivatuksen ja hulevesien ohjaaminen muuttuneessa tilanteessa rakentamalla riittävät ojaverkostot ja viivytysrakenteet. Samassa yhteydessä tulee sopia vesihuollon, sähkö- ja valokuitukaapelien rakentaminen alueelle. Erityisesti tulee huomioida, että tien mutka on ajettavissa rekka-autoilla muun muassa talontoimitusrekkojen takia. Hakija vastaa rakentamisesta tai rakennuttamisesta.
- Vanha yhteisen tierasitteen liittymisen paikka Lahdenkyläntiehen on muuttunut. Tierasitettä ei ole vielä perustettu yhteisen tien paikalle. Maanmittaustoimituksessa tulee perustaa rasite nykyisen liittymän ja suunnitelman mukaisesti ja käsitellä mahdollinen rasiteyhteys alueen pohjoispuolisille tiloille.

Edellytysten täyttyminen / Perustelut (MRL 137§ ja 137a § suunnittelutarvelupa)

- Peruste rakennuspaikkojen esittämiselle ja yhdenvertaiselle käsittelylle on tässä tapauksessa yksityiskohtainen suunnitelma eli alueellinen suunnittelutarvepäätös. Päätös täyttää ko alueella alueellisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset.
- Rakentaminen (suunnitelma) on yleiskaavan määräyksen ja suositusten mukaista ja ohjaamaa edellä tekstiosassa kerrotulla tavalla.
- Alueelle on laadittu yksityiskohtainen suunnitelma ja selostus. Lisäksi on tehty ideaalisuunnitelma alueen liittymisestä muuhun aluerakenteeseen.
- Rakentamiselle on annettu monia ehtoja, joilla varmistetaan lisäselvitykset ja rakentamisen soveltuvuuden tarkastelu rakennusluvassa.
- Haitta kaavoitukselle pienenee, kun on hyvä suunnitelma.
- Sijaitsee kohtuullisella etäisyydellä palveluista, vaikkakin tällä hetkellä tieyhteydet voisivat olla paremmat. Päätös tuo alueelle uusia asukkaita ja painetta tieyhteyksien parantamiseen. Olemassa olevat pienet hiekkatiet kuuluvat kuitenkin olennaisena osana alueen atmosfääriin.
- Suunnitelma on tehty lähes kunnan laatiman ohjeen ja palaverissa ohjeistetun mukaisesti.
- Alueellisella suunnittelutarvepäätöksellä voidaan alueelle rakentaa hieman enemmän. Aluetta tulee verrata yhdenvertaisesti vastaaviin kaavamääräysalueisiin. Määrä on aivan ehdoton maksimi. Vesihuollon järkevä ja kustannustehokas rakentaminen vaatii kuitenkin ko rakennuspaikkamäärän, jotta vesihuollon rakentaminen on kannattavaa.
- Suunnitelma täyttää kunnan hajarakentamisen edellytykset, mikäli rakentaminen tehdään suunnitelman ja ehtojen mukaisesti.

Edellytysten täyttyminen/Erityiset syyt/Perustelut (MRL 171 §, poikkeaminen, rakennuspaikan koko)

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan poikkeamisista, että

- on perusteltua myöntää poikkeaminen rakennuspaikan koosta. Oikeastaan rakennusjärjestys, hajarakentamisen periaatteet ja yleiskaava antavat siihen jo määräyksissään perusteen.

Yhteenveto: Ottaen huomioon annetut ehdot ja perustelut voidaan todeta, että rakentaminen täyttää edellytykset (MRL 137 §, 137a§ ja 171 §) ja kunnanvaltuuston hyväksymät hajarakentamisen periaatteet.

Tämän ennakkolupapäätöksen huomioiminen rakennuslupahakemuksessa:

Hakemuksessa haettuihin ja asemapiirroksessa esitettyihin asioihin voidaan tehdä pieniä perusteltuja muutoksia rakennusluvassa lukuun ottamatta päätöksessä annettuja tarkkoja tietoja / sitovia ehtoja tarkentuvan suunnittelun periaatteella. Tässä vaiheessa ei vielä ole esim. käytössä maaperätutkimusta, mikä vaikuttaa rakennuksen tarkkaan sijaintiin. Todetaan kuitenkin, että nyt on laadittu tarkka suunnitelma, joten poikkeamisiin suunnitelmasta ei pitäisi olla varsinaisia perusteita. Mikäli suunnitelmaa ei toteuteta aiheuttaa se haittaa tulevalle kaavoitukselle. Suunnitelma ei sido rakennusten paikkojen suunnittelua rakennusalan sisällä.

Voimassaolo

- Tämä päätös on voimassa kymmenen vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.
- Päätöksestä laskutetaan kaavoituksen ja rakennusvalvonnan taksojen mukaisesti.

Päätös Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunnan jäsen Tapio Kuisma oli poissa kokouksesta esteellisenä (osallisuusjävi) tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 17.33-17.45.

Otteet Hakija, ELY-keskus, lausunnon ja huomautuksen antaneet. Mikäli kyseessä on nimilista niin listan ensimmäiselle allekirjoittajalle tai listan jättäneelle toimitsijalle.

Tiedoksi toimistos sihteeri (rakennusvalvonta), tonttipäällikkö, yleiskaavoittajat

Yhdyskuntalautakunta 04.03.2025 § 23
497/10.03.00/2024

Valmistelija yleiskaavoittaja Antero Kortesmaa

Hämeenlinnan hallinto-oikeus (HHO) pyytää yhdyskuntalautakunnan lausuntoa valituksesta, joka kohdistuu yhdyskuntalautakunnan 03.12.2024 § 197 tekemään päätökseen. Yhdyskuntalautakunta myönsi alueellisen suunnittelutarveratkaisun kahdeksalle omakotitalon rakennuspaikalle kymmeneksi vuodeksi. Päätös oli yksimielinen.

Valituksia päätöksestä on jätetty HHO :teen kolme kappaletta, joista pyydetään lausuntoa. HHO on antanut oman diaarinumeron jokaiselle valitukselle, mutta lausuntopyyntö on tullut yhtenä pyyntönä, siksi lausunto annetaan myös yhtenä lausuntona. Jokaiseen valituksen perusteluihin vastataan erikseen liitteissä.

Valitukset:

1. Kalevi Aron kuolinpesä 36/03.04.04.16/2025 14+113 sivua.
Prosessiosoite: Asianajotoimisto Mercurius Oy

2. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
50/03.04.04.04.16/2025 4+13 sivua.
3. 27 valittajaa 53/03.04.04.04.16/2025 123 sivua.

Lausunnon antamiseen on saatu lisääaikaa 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.

Vaatimukset valituksittain tiivistettynä.

1. 1) kumoaa Lempäälän kunnan yhdyskuntalautakunnan tekemän päätöksen § 197; 2) ja velvoittaa Lempäälän kunnan korvaamaan Valittajan oikeudenkäyntikulut myöhemmin ilmoitettavan oikeudenkäyntikululaskun mukaisesti korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden päätöksestä lukien.
2. Päätös on kumottava ja hakemus hylättävä.
3. 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. Näemme, että on tarkoituksenmukaista odottaa osayleiskaavan etenemistä.
2) Lahdenkyläntietä ei tule käyttää runkotienä. Näemme päätöksen Lahdenkyläntien käytöstä alueen runkotienä MRL:n vastaisena.

Liitteet:

1. Valitus 1
2. Valitus 2
3. Valitus 3
4. Lausuntopyyntö valituksista
5. Vastine valitukseen 1
6. Vastine valitukseen 2
7. Vastine valitukseen 3

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

Lisätietoja yleiskaavoittaja

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää antaa liitteenä olevat kolme vastinetta annettuihin valituksiin Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ja toteaa, että valituksissa ei ole tuotu esille sellaisia seikkoja, joiden perusteella Lempäälän yhdyskuntalautakunnan päätös tulisi kumota.
Käsittely	Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Tuomo Lipsanen ehdotti, että esityslistan liitteenä olevasta vastineesta 2 poistetaan yksi lause vastineen toiseksi viimeisestä kappaleesta.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voiko lautakunta hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti antaa liitteenä olevat kolme vastinetta annettuihin valituksiin Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ja totesi, että valituksissa ei ole tuotu esille sellaisia seikkoja, joiden perusteella Lempäälän yhdyskuntalautakunnan päätös tulisi kumota.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntalautakunnan 1. varapuheenjohtaja Tapio Kuisma oli poissa kokouksesta esteellisenä (osallisuusjäävi) tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 16.13-16.35.

Otteet

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