

Lastusten osayleiskaava, kaava 12021, rakennuskielto, valitus

Yhdyskuntalautakunta 09.04.2024 § 60

Valmistelija yhdyskunnan palvelualue, yleiskaavoittaja Antero Kortesmaa

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 63 §) edellyttää, että kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Vaihmalan ranta-alueen asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Lastusten osayleiskaava on kaavoitusohjelman 2024 A-ryhmässä perusselvitysten aloittamiseksi.

Lastusissa osayleiskaavan tavoitteena on erityisesti ohjata Lastusissa tapahtuvaa pientalorakentamista niin, että tuleva rakentaminen voitaisiin sijoittaa tarkoituksenmukaisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti kestävästi kunnan ja alueiden tarpeita tukevalla tavalla. Tuleva kaava on oikeusvaikutteinen ja sen eri osissa voidaan rakentamista ohjata eri tavoilla eri oikeusvaikutuksin.

Alue on yksityisessä omistuksessa. Kunta omistaa alueelta maita koulun läheltä vain vähäisessä määrin.

Yleiskaavatilanne:

Alueella on voimassa Lastusten osayleiskaava 2001, Lempäälän rantaosayleiskaava 1993, Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava 2001 ja Lempäälän yleiskaava 1981. Tarkemmin kaavoitettava-alue ja yleiskaavatilanne on esitelty liitteessä 1.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön (14.6.2023) 5 luvun "Toimielinten tehtävät ja toimivallan jako" 6 §:n "Yhdyskuntalautakunnan tehtävät ja toimivalta" kohdan 21 mukaan, kaavan vireilletulosta päättäminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettaminen, toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Liite: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lisätietoja

yleiskaavoittaja Antero Kortesmaa, puh. 050 383 9286,
antero.kortesmaa@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunna jäsen Tapio Kuisma ei osallistunut esteellisenä (intressijäävi, merkittävä maanomistaja) tämän pykälän käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Kunnanhallitus 09.12.2024 § 285

Valmistelija yleiskaavoittaja Sini Suontausta

Lastusten alueelle on pantu vireille Lastusten osayleiskaavan laatiminen (kaavanro 12021). Lastusissa osayleiskaavan tavoitteena on erityisesti ohjata Lastusissa tapahtuvaa pientalorakentamista niin, että tuleva rakentaminen voitaisiin sijoittaa tarkoituksenmukaisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti kestävästi kunnan ja alueiden tarpeita tukevalla tavalla. Lastusten osayleiskaavassa varaudutaan pitkällä aikavälillä maantien 130 (Helsingintie) liikennöitävyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen. Osayleiskaavalla tullaan ohjaamaan liittymien paikat, rinnakkaistieverkosto ja jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä muut yhteystarpeet ja varmistetaan, että tarvittaville liikenteellisille ratkaisuille löytyy tulevaisuudessa riittävät varaukset ja alueen maankäytön suotuista kehittyminen on mahdollista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisesti, kun yleiskaavan laatiminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja 128 §:ssä tarkoitettun toimenpiderajoituksen. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella. Jos kunta on määrännyt 1 momentissa tarkoitettun rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen, ne ovat voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleiskaava, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

MRL 38 §:n mukaan yleiskaavaan laatimisvaiheeseen liittyvien kieltojen ja rajoitusten käyttö on kunnan omassa harkinnassa. Laissa mainittujen rakennuskiellon ja toimenpiderajoitusten tarkoituksena on estää suunnittelun kohteena olevan alueen muuttaminen suunnitteluprosessin aikana ja sellaisten kaavoitusmenettelyjen aikaisten muutosten estäminen, joista voi aiheutua haittaa kaavoituksen toteuttamiselle, kuten uusien liikenneyhteyksien, yritysalueiden ja asutuksen järjestämiselle. Toimenpiderajoitus ja rakennuskielto antavat viranomaiselle paremmat mahdollisuudet ohjata alueiden käyttöä tulevan yleiskaavan hengen mukaisesti.

Yleiskaavan laatimisvaiheeseen liittyvä toimenpiderajoitus pitää sisällään maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaisen velvollisuuden hakea maisematyölupa maanrakennustöihin, puiden kaatamiseen tai muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin. Lupa toimenpiteisiin eli maisematyölupa voidaan myöntää tietyin edellytyksin, mikäli toimenpide ei tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle tai turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Toimenpiderajoituksella varmistetaan, että alueella säilyy suunnitteluvaramm. virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien osalta.

Lastusten osayleiskaava-alueelle on tarkoituksenmukaista osoittaa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimisen ajaksi liitekartassa

esitetulle alueelle, jotta voidaan varmistua, ettei kaavoituksen aikaiset maankäytön muutokset aiheuta haittaa kaavoituksen toteuttamiselle etenkin tuleville liikenteellisille järjestelyille.

Lastusten Kyläyhdistys ry:n asiantuntemusta hyödynnetään heti osayleiskaavan valmistelun alkuvaiheessa, mm. mahdollisten rakennuspaikkojen kartoittamisessa koulun läheisyydestä ja hyvälle rakennuspaikoille

Suppea vaikutusten arviointi

Kuntastrategian mukaisesti Lastusten osayleiskaava ja sen valmisteluun liittyvä rakennuskielto edistävät Lastusten kylän elinvoimaa sekä luovat monipuolisia sijoittumispaikkoja yrityksille, missä hyödynnetään Helsingintien kulkuyhteyksien luomat mahdollisuudet.

Talouden osalta jokin yksittäinen yksityisen investointi voi jäädä toteutumatta tai metsähoitopide lykkääntyä, jos nähdään, että toimenpide tuottaa huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle.

Rakennuskielto antaa kaavoittajalle työrauhaa yleiskaavan valmisteluun ja mahdollisuuden vaikuttaa alueella tapahtuviin toimenpiteisiin.

Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n kohdan 12 mukaan kunnanhallitus päättää rakennuskiellon ja MRL:n 128 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen määräämisestä ja pidentämisestä, kun asema- tai yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille.

Liite: Kartta rakennuskieltoalueesta

Lisätietoja: yleiskaavoittaja Antero Korttesmaa,
antero.korttesmaa@lempaala.fi ja yleiskaavoittaja Sini Suontausta,
sini.suontausta@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus määrää vireillä olevan Lastusten osayleiskaavan liitekartassa esitetulle alueelle MRL 128 §:n tarkoittaman toimenpiderajoituksen sekä MRL 38 §:n rakennuskiellon yleiskaavan laatimisen ajaksi.

Tällä päätöksellä alueet ovat MRL:n 38§:n perusteella rakennuskiellossa 9.12.2029 saakka.

Tämä päätös määrätään MRL 202§:n nojalla tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Käsittely

Keskustelun kuluessa esittelijä teki seuraavan lisäyksesityksen tämän pykälän selostusosaan: Ennen alaotsikkoa "Suppea vaikutusten arviointi" viimeiseksi kappaleeksi lisätään teksti: "Lastusten Kyläyhdistys ry:n asiantuntemusta hyödynnetään heti osayleiskaavan valmistelun alkuvaiheessa, mm. mahdollisten rakennuspaikkojen kartoittamisessa koulun läheisyydestä ja hyvälle rakennuspaikoille"

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, että voiko kunnanhallitus hyväksyä yksimielisesti esittelijän antaman lisäyksesityksen tämän pykälän selostusosaan. Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän antaman lisäyksesityksen yksimielisesti.

Keskustelun kuluessa Pasi Huhtala teki seuraavan muutosehdotuksen: Toimenpiderajoitus ei koske tavanomaista maa- ja metsätalouden elinkeinoharjoittamista, mukaan lukien talousmetsän hoito ja harvennushakkuut metsänhoitosuunnitelman mukaisesti. Metsähoitotoimenpiteet tulee toteuttaa suunnitelman mukaisesti ottaen huomioon ympäristö- ja maisemasuojelulliset näkökohdat. Rakennuskiellolla ei rajoiteta sijoittamislupien myöntämistä kylän- ja koulun elinvoimaa parantavissa rakentamishankkeissa.

Keskustelun kuluessa Pauliina Österberg kannatti Pasi Huhtalan tekemää muutosehdotusta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiassa tuli äänestää. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Pasi Huhtalan muutosehdotusta äänestävät EI. Kunnanhallitus hyväksyi ehdotukset yksimielisesti.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 6 JAA-ääntä (Huhtala Anita, Kuisla Johanna, Niemi Veijo, Päivänen Maria, Virtanen Kari, Nurmela Piia) ja 4 EI-ääntä (Aspila Riina, Huhtala Pasi, Rajamäki Minna, Österberg Pauliina).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 6-4 pohjaehdotus on voittanut äänestyksen ja se tulee näin kunnanhallituksen päätökseksi. Puheenjohtaja totesi, että pohjaehdotuksessa otetaan huomioon esittelijän kokouksessa tekemä lisäyksesitys tämän pykälän selostusosaan.

Päätös

Kunnanhallitus määräsi vireillä olevan Lastusten osayleiskaavan liitekartassa esitetyille alueille MRL 128 §:n tarkoittaman toimenpiderajoituksen sekä MRL 38 §:n rakennuskiellon yleiskaavan laatimisen ajaksi.

Tällä päätöksellä alueet ovat MRL:n 38§:n perusteella rakennuskiellossa 9.12.2029 saakka.

Tämä päätös määrätään MRL 202§:n nojalla tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta klo 16:25 tämän pykälän päätöksenteon jälkeen.

Otteet

Rakennuskieltoalueen kiinteistöjen omistajat

Tiedoksi

yleiskaavoittajat Suontausta ja Korttesmaa

Valmistelija yleiskaavoittaja Antero Kortesmaa

Hämeenlinnan hallinto-oikeus (HHO) pyytää Lempäälän kunnan lausuntoa maanomistajien valituksesta, joka kohdistuu kunnanhallituksen 9.12.2024 § 285 tekemään päätökseen Lastusten osayleiskaavan laatimiseen liittyvän rakennuskieltoalueen ja toimenpiderajoituksen määrittämisestä. Päätös määrättiin tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Valitus kohdistuu osalle kiinteistöä 418-438-1-30.

Valituksen diaarinumero hallinto-oikeudessa on 155/03.04.04.16/2025 ja lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 24.3.2025 asti.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa antamaan valituksesta lausunnon, vastata oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Vaatus

- Päätös rakennuskieltoalueen määrittämisestä kiinteistölle 418-438-1-30 on kumottava.

Vaatusuksen perustelut lyhyesti:

- Kiinteistölle kohdistuva 12,5 ha suuruinen rakennuskieltoalue on perusteeton ja tarpeettoman suuri yleiskaavan laatimisen vuoksi.
- Kielto aiheuttaa haittaa metsänhoitosuunnitelman mukaisille metsänhoitotöille.
- Suunniteltu uusi kallionlouhinta-alue sijaitsee tarkoituksenmukaisimmalta osaltaan rakennuskieltoalueella.
- Lastusten osayleiskaavan laatiminen tulisi keskeyttää ko alueella, koska se rajoittaa kallioaineisten ottoa ja ottolupien myöntämistä.

Vastine:

- Päätöksessä on eritelty rakennuskiellon määrittämisen tarve tarkasti.
- Helsingintien varrelle kohdistuu tällä hetkellä useita hankkeita ja kyselyitä, mikä tekee kokonaisuuden hallitsemisesta haastavaa. Rakennuskielto ilmaisee alueen nykyisille ja tuleville toimijoille suunnitelmallisuuden tarpeen.
- Rakennuskieltoalue liittyy Marjamäen eteläosan osayleiskaavan rakennuskieltoalueeseen sekä Helsingintien koko tieosuuden kehittämistarpeen selvitykseen, mikä on parhaillaan laadinnassa. Tieosuutta ei ole kehitetty suunnitelmasolla riittävästi yli 20 vuoteen, ja kehittämisen tarve on ilmeinen. Tieosuudella on vaarallisia paikkoja. Lastusten osayleiskaavassa varaudutaan muun muassa liittymäjärjestelyiden ja rinnakkaistievarauksen esittämiseen. Rakennuskieltoalue on koko määrätylelle alueelle hyvin tarpeellinen.
- Viime vuonna osayleiskaavan alueelle tehtiin muun muassa lepakkokartoitus ja tänä vuonna tehdään luontoselvitys. Näin saadaan lisää tietoa esimerkiksi metsänhoitosuunnitelman mukaisten hakkuiden arvioimiseksi.
- Valitukseen ei ole liitetty metsänhoitosuunnitelmaa eikä uudesta kallionlouhinta-alueesta ole tiedotettu kunnan ympäristövalvontaan. On myös epäselvää, minkä kautta uudelle louhokselle kuljettaisiin. Mikäli ympäristölupahakemus on tekeillä ja siihen on tehty selvityksiä, ne olisi hyvä toimittaa kuntaan jo tässä vaiheessa. Alueen länsipuolella on lomarakennuksia alle 300 metrin päässä, joten meluarvojen alittaminen voi olla vaikeaa. Voimassa olevassa osayleiskaavassa ei ole varausta maanottoalueeseen Helsingintien vieressä.
- Rakennuskieltopäätökseen liittyvällä valituksella ei voida keskeyttää osayleiskaavan laatimista. Osa kiinteistöistä kuuluu Lastusten

osayleiskaavan alueeseen ja siten kaava-alue rajoittuu kiinteistön alueeseen.

- Osayleiskaavan laatimisessa huomioidaan maakuntakaavan ohjausvaikutus. Maakuntakaavassa ko alue on kaavoitettu ehdolliseksi teollisuus- ja varastoalueeksi ja lounaispuolelle Helsingintietä ehdolliseksi työpaikka-alueeksi kaupunkiseuden läntisellä yritysalueiden kehittämisvyöhykkeellä.

Lempäälän kunnan hallintosäännön 29.1.2025 5 luvun 1 §:n kohdan 14 mukaan kunnanhallitus päättää rakennuskiellon ja RakL:n 53 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen määräämisestä ja pidentämisestä, kun asema- tai yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille (AKL 43 § ja 53 §).

Huomio: Lait ja hallintosääntö ovat muuttuneet rakennuskieltopäätöksen jälkeen.

Liitteet: Rakennuskieltopäätökseen liittyvä kartta rakennuskieltoalueesta, rakennuskieltoalue maakuntakavassa ja kohdealue, hallinto-oikeuden lausuntopyyntö ja valitus.

Lisätietoja: yleiskaavoittaja Antero Kortesmaa,
antero.kortesmaa@lempaala.fi

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää antaa edellä olevan vastineen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksessa ei ole tuotu esille sellaisia seikkoja, joiden perusteella Lempäälän kunnanhallituksen päätös tulisi kumota. Kunnanhallitus pyytää kunnioittavasti, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkää valituksen.
Päätös	Kunnanhallitus päätti antaa edellä olevan vastineen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksessa ei ole tuotu esille sellaisia seikkoja, joiden perusteella Lempäälän kunnanhallituksen päätös tulisi kumota. Kunnanhallitus pyytää kunnioittavasti, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkää valituksen.
	Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta klo 16:28 tämän pykälän päätöksenteon jälkeen.
Otteet	Lausunto ja pyydetyt asiakirjat lähetetään pdf-tiedostoina viimeistään 23.3.2025 mennessä HHO:lle.
Tiedoksi	Yhdyskuntalautakunta, ympäristöpäällikkö, liikenneinsinööri, yleiskaavoittajat