

Valmistelija kaavasuunnittelija

Osoite: Lepomäentie 27
Hakija: Kassinen, P., Maaninka, L., Maaninka, T. ehdollisella
ostotarjouksella
Lupapiste-tunnus: LP-418-2025-00464

Kiinteistön tiedot
Kiinteistötunnus: 418-423-1-23
Kiinteistön nimi: Lepola
Muodostettu: 8.1.1951
Laajuus: 5300 m²
Omistaja/myyjä: Koivisto, P. ja Hölli, S.

Hakemus

Haetaan lupaa rakentaa yksikerroksinen paritalo 350 k-m² ja
yksikerroksinen talousrakennus 70 k-m².

Hakijan perustelut:

- Rakennuspaikka sijaitsee hyvin lapsiystävällisellä ja rauhallisella
asuinalueella ja muiden lapsiperheiden läheisyydessä. Alueelta on
hyvät kulkuyhteydet myös julkisen liikenteen puolesta.
Läheisyyteen juuri valmistuva uusi koulu luo hyvät puitteet
opiskelulle ja julkisen liikenteen mahdollisuus jatko-opiskeluihin ja
harrastuksiin liikkumiseen. Rakennukset liitetään
kunnallistekniikkaan ja niiden arkkitehtillinen ilme mukailee alueen
vanhaa rakennuskantaa. Puuston osalta kaadetaan vain
rakentamisen edellyttämä ja muutoin suojapuusto säilytetään
ennallaan. Rakentaminen ei ole kaavan vastaista vaan mukailee
pientalovaltaisen alueen arvoja, sekä ei mielestämme haittaa
valmistuvan kaavan rakentamista olemassa olevan rakennuspaikan
vuoksi.
- Lisäksi subjektiivisia perusteluja, jotka esitetään kokouksessa.

Lähtötiedot

Kaavatilanne

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Kasvutaajamien
kehittämisyöhyke, maaseutualue
- Strateginen yleiskaava: taajaman läheinen kylämiljö/kehittyvä
nauhataajama, vieressä merkittävä monipalvelukeskittymä
- Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava:
 - o Pientalovaltainen asuntoalue (AP). Rakennusten tulee olla
muodoltaan, materiaaaliltaan ja väriltään luontoon ja
ympäristöön soveltuvia. Alueelle saa sijoittaa myös
asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä
sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua,
raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin
verrattavia ympäristöhaittoja. Alue on tarkoitettu
asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn
kunnallistekniikan rakentamiseen. Rakennettaessa alueelle,
missä ei ole alueellista vesihuoltoverkostoa, tulee
rakennuspaikan olla vähintään 5000 m² suuruinen.

- Alueella on vireillä Marjamäen eteläosan yleiskaavoitus. Alueelle on asetettu rakentamis- ja toimenpiderajoitus kaavan laatimiseksi.

Muu alueiden käytön järjestäminen

- Suunnittelutarvealuetta
- Kunnan meluselvityksen perusteella päiväajan melutaso ei ylitä 55 dB eikä yöajan melutaso 45 dB ennustetilanteessa
- Alueella vesijohto ja viemäriverkosto
- Muodostaa oman emätilansa
- Ostotarjouksen mukaan asuinrakennus on asuinkelvoton. Kyseessä on 1-asuntoinen omakotitalo. Paritalon rakentaminen ei ole korvaavaa rakentamista.
- Lepomäentie on hyvin kapea
- Viimeisimmät suunnittelutarveratkaisut/poikkeamiset Lepomäentiellä ovat joko ajalta ennen rakennuskieltoa tai rakennuskiellon ajalta siten, että niistä on jo aikaisempi päätös olemassa

Lausunnot

Kaavoitusviranomaisen: Hakemuksen mukaisten suunnitelmien perusteella nyt haetaan korvaavana rakentamisena sijoittamislupaa paritalolle ja talousrakennukselle. Vanhan asuinrakennus ja talousrakennus puretaan. Uudet rakennukset ovat yksikerroksisia, moderneja, lapekattoisia ja varsin suurikokoisia: asuinrakennus on 15x28 m pitkä ja talousrakennus 6x24 m. Julkisivut ovat oletettavasti vaakalaudoitettuja. Julkisivukuvissa ei ole tarkemmin selitettä julkisivumateriaalille tai värille. Rakennukset sijoittuvat keskelle 5300 m² kokoista kiinteistöä.

Kiinteistöllä 418-423-1-23 (Lepomäentie 27) on voimassa Marjamäen oikeusvaikutteinen osayleiskaava (2007), missä alueet ovat osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Alueella on vireillä Marjamäen eteläosan osayleiskaavan laatiminen. Kunnanhallitus määräsi (30.1.2023/ § 31) vireillä olevan Marjamäen eteläosan osayleiskaavan alueelle RKL 53 §:n tarkoittaman toimenpiderajoituksen sekä RKL 43 §:n rakentamisrajoituksen yleiskaavan laatimisen ajaksi. Laissa mainittujen rakentamisrajoituksen ja toimenpiderajoitusten tarkoituksena on estää suunnittelun kohteena olevan alueen muuttaminen suunnitteluprosessin aikana ja sellaisten kaavoitusmenettelyjen aikaisten muutosten estäminen, joilla vaikeutetaan yleiskaavoituksen toteuttaminen, kuten asuinalueen ja siihen liittyvien virkistys-, viheryhteyksien ja kulkureittien järjestäminen sekä kulttuuri- ja luonnonarvojen turvaaminen.

Alue kuuluu Lepomäen mäkitupalaisalueeseen, missä on pieniä punaisia mökkejä tiiviisti yhdessä. Etenekin Lepomäentien alkupäässä on vanhoja mäkitupia, jotka reunustavat tietä. Alueelle on rakentunut jonkin verran uudempaa rakennuskantaa, mutta nämä ovat pääosin saatu hyvin istumaan ympäristöönsä rakennuksen muodon, värityksen ja materiaaliensa ansiosta. Kuten alueen voimassa olevan yleiskaavan määräyksessä todetaan, että rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Hakemuksen mukaiset suunnitelmat eivät ota ympäristönsä ominaispiirteitä riittäväällä tavalla huomioon, sillä rakennusten suuri koko, muoto ja kattomuoto sekä niiden sijoittaminen tontilla eivät sovi ympäröivään rakennuskantaan. Sijoittamislupaa ei tule myöntää ennen kuin voidaan varmistua ettei uudet rakennukset heikennä kulttuuriarvoja ja rakennetun ympäristön kauneutta (AKL 5 § mom. 3, Alueiden käytön

suunnittelun tavoitteet: rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen).

Rakennukset ovat sijoitettu ison 5300 m² kokoisen kiinteistön keskelle, mikä ei tontin käytön kannalta ole taloudellista tai tehokasta. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi, jolloin tavoitteena on tontin tehokkaampi käyttö ja huomattavasti pienempi tonttikoko. Suunnitteluratkaisujen tulisi tukea alueen kaavallista kehittämistä pitkällä aikavälillä. Rakennusten sijoittaminen tontin reunaan mahdollistaisi kiinteistön jakamisen useampaan tonttiin ja parantaisi infrastruktuurin hyödyntämistä. Tämä olisi linjassa sekä yleiskaavan tavoitteiden että maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n 2 momentin kanssa, jossa korostetaan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Sijoittamislupaa ei tule myöntää ennen kuin voidaan varmistua ettei uusi rakennuspaikka vaikeuta tulevaa kaavoitusta ja sen tavoitteita rakennusten sijoittelun ja tontin koon suhteen.

Osayleiskaava-alueelta on valmistunut lepakkoselvitys, missä on kiinteistö määritelty korkean potentiaalin lepakkoalueeksi, missä on huomattava todennäköisyys löytyä luonnonsuojelulain 78§:n ja EU:n luontodirektiivin mukaisesti suojattavia kohteita sekä EUROBATs-sopimuksen mukaisia tärkeitä siirtymäreittejä sekä saalistusalueita. Korkean potentiaalin alueilla on suositeltavaa huomioida lepakot rakennusten purkuluvissa. Alueilla tulisi myös varmistua siitä, että metsätaloustoimissa, ei hävitetä tai heikennetä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä saalistusalueita, tutkimatta asiaa. Suosittelemme tarkastamaan potentiaaliset luonnonpiilot (kolopuut, repsottavat kaarnanaluset, halkeamat) ennen kuin puu kaadetaan ja toisaalta, että potentiaalisia saalistusalueita ei hakattaisi tavalla, joka tuhoaa tai heikentää kohteen niin totaalisesti, että se menettää merkityksensä (esim. avohakkuu). Kohteiden hakkuusuunnitelmien laatimiseen on suositeltavaa osallistaa lepakkoasiantuntija.

Lepomäentien osalta tulee varautua asemakaavoituksen myötä sen muuttumiseen katualueeksi ja siten sen leventämiseen. Rakennuksia ei saa sijoittaa 12 metriä lähemmäksi nykyisen Lepomäentien keskiliinjaa.

Osayleiskaavatyötä varten kevään ja kesän aikana 2025 laaditaan alueelle luonto-, liito-orava, viitasammakko- sekä sudenkorentoselvitykset. Luontoselvitys raportti valmistuu lokakuun loppuun mennessä. Kaavaluonnos valmistellaan tämän jälkeen. Ennen kuin voimme varmistua, ettei alueella ole mahdollisia luontoarvoja (esim. liito-oravaa) suunnitelmalle ei tule myöntää sijoittamislupaa (AKL 5 § mom. 4, Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet: luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen).

Lempäälän ympäristönsuojeluviranomainen: Vesihuolto tulee järjestää hakemuksen mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen vesihuoltoverkkoihin. Kiinteistö sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueella.

Ympäristönsuojelu yhtyy kaavoitusviranomaisen lausuntoon (1.8.2025) lepakkoselvityksen ja alueella tehtyjen lepakkohavaintojen huomioimiseksi sekä tekeillä olevan luontoselvityksen huomioimiseksi.

Lempäälän Vesi: Kiinteistöllä olemassa olevat vesi- ja viemäri liittymät. Liittymismaksu maksettu 240 kerrosneliömetriin asti. Rakennushankkeessa

tämän yli menevistä neliöistä peritään taksojen mukaiset liittymismaksut. Liitteenä kartta, jossa osoitettu liittämispaiikka vesi- ja viemäriverkkoon.

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei huomautettavaa.

Hakija on toimittanut vastineen kaavoitusviranomaisen lausuntoon. Hakija ei kuitenkaan muuttanut suunnitelmiaan muuten kuin siirtämällä rakentamista kauemmaksi tien keskilinjasta. Suunnitelma ei vastaa kaavoitusviranomaisen lausuntoa.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 5 §:n mukaan toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. +358444863418

kaavasuunnittelija Pinja Hakonen puh. +358503839656

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Liitteet

- sijaintikartta
- asemapiirros
- julkisivuluonnokset 2 kpl (asuinrakennus ja talousrakennus)
- hakijan vastine

Oheisaineisto

- hakijan perustelut (ei julkaista internetissä)

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Poikkeamiselle ei ole edellytyksiä (RakL 57 §). Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella eivät täyty (RakL 45 ja 46 §).

Perustelut: Hakemuksen mukainen rakentaminen ei riittävästi huomioi voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä, jotka koskevat ympäristöön sopeutumista ja sitä, että alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Hanke aiheuttaa siten haittaa voimassa olevan yleiskaavan toteutumiselle. (RakL 45§ kohta 10.) Alueella on vireillä kaavoituskatsauksen mukainen yleiskaavoitus, jonka laatimista varten on asetettu rakentamis- ja toimenpiderajoitus. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi olennaista haittaa kaavan laatimiselle. (RakL 46 § kohta 1.) Hankkeeseen suostuminen edellyttäisi poikkeamista rakentamisrajoituksesta. Kaavoitusviranomaisen katsoo, ettei sijoittamislupaa pidä myöntää, ennen kuin voidaan varmistua, ettei rakentaminen aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle, kulttuuriarvoille ja rakennetun ympäristön kauneudelle tai luontoarvoille. Koska kaavan selvitykset ovat kesken, ja koska hakemuksen mukainen rakentaminen on tulevan asemakaavoituksen ja yhdyskuntarakenteen kannalta epäedullista eikä rakennettuun ympäristöön sopivaa, näistä asioista ei voida varmistua. Poikkeaminen aiheuttaisi siten haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle eikä poikkeamiselle ole edellytyksiä. (RakL 57 § kohta 1.)

Käsittely

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Heli Tiensuu teki seuraavan muutosehdotuksen:

- Haettavalla sijoittamisluvalla tehdään korvaavaa rakentamista. Tilanne ei olennaisesti muutu, vaikka alueella on olemassa oleva rakennuskielto.

- Hanketta tukevat hyvä infra, vesi ja viemäri sekä tiet. Läheisyys palveluihin, koulu, päiväkotit ja kaupat.
- Kolmelle sukupolvelle asunto - rakennetaan paritalo ja tukee perheen arkea.
- Kunnalta on kysytty käyttääkö etuosto-oikeutta, mutta ei ole käyttänyt sitä. Joten esitän, että sijoituslupa myönnetään.

Lautakunnan 2. varapuheenjohtaja Matti Kärki kannatti Heli Tiensuun tekemää muutosehdotusta.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotukseen on tehty kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Heli Tiensuun muutosehdotus on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Heikki Havukainen, Anu Nevalainen, Virva-Mari Rask, Sampo Ropponen, Meeri Silen) ja 5 EI-ääntä (Matti Kärki, Pirkko Harsia, Veijo Niemi, Heli Tiensuu, Juho Palokangas).

Puheenjohtaja totesi, että äänestys päättyi tasatilanteeseen 5-5. Puheenjohtaja totesi, että tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee päätöksen (Kuntalaki 104 § 2 mom.), joten Heli Tiensuun tekemä muutosehdotus on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin:

- Haettavalla sijoittamisluvalla tehdään korvaavaa rakentamista. Tilanne ei olennaisesti muutu, vaikka alueella on olemassa oleva rakennuskielto.
- Hanketta tukevat hyvä infra, vesi ja viemäri sekä tiet. Läheisyys palveluihin, koulu, päiväkotit ja kaupat.
- Kolmelle sukupolvelle asunto - rakennetaan paritalo ja tukee perheen arkea.
- Kunnalta on kysytty käyttääkö etuosto-oikeutta, mutta ei ole käyttänyt sitä.

Merkittiin pöytäkirjaan, että esittelijä kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä jätti yhdyskuntalautakunnan päätökseen eriävän mielipiteen.

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

Otteet

hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

toimistos sihteeri, tonttipäällikkö, kaavasuunnittelija

Kunnanhallitus 20.10.2025
588/10.03.00/2025

Valmistelija yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa

Yhdyskuntalautakunnan esittelijä (kaavoituspäällikkö) on esittänyt edellä olevan sijoittamis- ja poikkeamislupahakemuksen hylkäämistä, koska hakemukselle ei ole ollut rakentamislain 45, 46 ja 57 § mukaisia edellytyksiä. Hanke aiheuttaa haittaa paitsi vireillä olevalle ja tulevalle

kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle, myös voimassa olevan yleiskaavan toteuttamiselle. Yhdyskuntalautakunta on tehnyt päätösesityksestä poikkeavan päätöksen. Kunnanhallituksen tulee huolehtia, että lainalaisuus sekä hallinnon oikeusperiaatteet toteutuvat kunnan hallinnossa.

Päätöksen laillisuuden arviointi

Poikkeamisluvan käsittely perustuu kokonaisharkintaan. Tämä tarkoittaa, että päätösharkinta koostuu laillisuusharkinnasta ja tarkoituksenmukaisuusharkinnasta. Laillisuusharkinta perustuu lakiin, oikeuskäytäntöön ja kunnan ratkaisukäytäntöön.

Tarkoituksenmukaisuusharkinta tapahtuu aina lain rajoissa, eli vasta sen jälkeen, kun poikkeamisen oikeudelliset edellytykset on todettu olevan olemassa. Tämä tarkoittaa sitä, että jos poikkeamisluvan lailliset edellytykset täyttyvät, harkintavaltaa voidaan käyttää siihen, että lupaa ei myönnetä.

Julkisen toiminnan lakisidonnaisuuteen sisältyvä yleinen lähtökohta on, että päätöksen tekijä tuntee sovellettavan lain sisällön, sillä muutoin lain tarkoin soveltaminen ei ole mahdollista. Lempäälän yhdyskuntalautakunnan päätöksenteko nojaa kunnan viranhaltijoiden valmistelu- ja esittelytyöhön. Viranhaltijan valmistelussa tutkitaan päätettävän asian lailliset edellytykset ja huolehditaan valmistelumenettelyn laillisuudesta. Käytännössä valmistelijalla ja esittelijällä on Lempäälän kunnassa laajin osaaminen arvioida erityisalaansa liittyvän päätettävän asian laillisuutta.

Luottamushenkilöllä on oikeus tehdä esittelijän esityksestä poikkeava esitys. Tämä oikeus ei poista laillisuusvelvoitetta. Myöskään poikkeamislupaan liittyvä tarkoituksenmukaisuusharkinta ei poista laillisuusvelvoitetta. Tarkoituksenmukaisuusharkintaan perustuva, rajallinen poliittinen liikkumatila alkaa vasta lainmukaisuusharkinnan jälkeen, ja myös tarkoituksenmukaisuusharkintaan perustuvan päätöksenteon tulee olla lainmukaista ja perustelua. Siksi ilman poikkeamislupaan liittyvän säädöksen (RakL 57 §) mukaisten edellytysten täyttymistä ei poikkeamislupaa voida myöntää tarkoituksenmukaisuusharkintaan perustuen.

Kyseessä oleva päätös tehtiin esittelijän esityksestä poikkeavasti. Esittelijä esitti, että hakemus hylätään, sillä se ei täytä rakentamislain 57, 45 ja 46 § mukaisia edellytyksiä. Lopullisessa päätöksessä hakemukseen suostuttiin perusteluin: Haettavalla sijoittamisluvalla tehdään korvaavaa rakentamista. Tilanne ei olennaisesti muutu, vaikka alueella on olemassa oleva rakennuskielto. Hanketta tukevat hyvä infra, vesi ja viemäri sekä tiet. Läheisyys palveluihin, koulu, päiväkotit ja kaupat. Kolmelle sukupolvelle asunto - rakennetaan paritalo ja tukee perheen arkea. Kunnalta on kysytty käyttääkö etuosto-oikeutta, mutta ei ole käyttänyt sitä.

Päätöksen perustelujen mukaan haettu rakentaminen on korvaavaa rakentamista eikä olennaisesti muuta olemassa olevaa tilannetta. Perustelussa ei huomioida sitä, että hakemuksen mukaisen kaksiasuntoisen rakennuksen rakentaminen lisää alueen asuntojen määrää, kasvattaa rakennustehokkuutta ja asettaa rakennuspaikalle lisävaatimuksia mm. tarvittavan pysäköinnin määrän suhteen. Ei ole varmaa, että kiinteistölle voitaisiin kaavoituksessa osoittaa näin paljon rakennusoikeutta. Perusteluissa ei huomioida myöskään, että kaksiasuntoisen rakennuksen rakentaminen ei ylipäänsä ole Lempäälän rakennusjärjestyksen 25 § mukaista. Poikkeamista rakennusjärjestyksestä

ei ole perusteltu. Perusteluissa ei huomioida myöskään, että olemassa oleva rakennus on hakemuksen mukaan käyttökelvoton. Käyttöarvonsa menettäneen rakennuksen tapauksessa kyseessä ei ole olemassa oleva rakennuspaikka. Hakemuksen mukaista rakentamista voidaan siis tuskin pitää korvaavana rakentamisena, joka ei muuta olemassa olevaa tilannetta. Päätöstä on perusteltu myös alueen hyvällä infralla, vesi- ja viemärijohdoilla sekä teillä, mutta perusteluissa ei ole huomioitu alueeseen kohdistuvaa rakentamispainetta, sijaintia taajamassa asemakaava-alueen lievealueella ja kaavoituksen tarvitsemää suunnitteluvaraa mm. katualueen muodostamisen suhteen. Päätöksen perustelu perheen arjen tukemisesta on subjektiivinen perustelu, jolla tuetaan yksittäisten henkilöiden, ei yleistä etua. Perustelu etuosto-oikeuden käyttämisestä ei ole asian kannalta merkittävä. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen ei velvoita kuntaa myöntämään poikkeamista.

Päätöksen perusteluissa ei siten ole otettu kantaa päätösesityksen perusteluihin, joiden mukaan hakemuksen mukainen rakentaminen ei riittävästi huomioi voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä, jotka koskevat ympäristöön sopeutumista ja sitä, että alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Hanke aiheuttaa siten haittaa voimassa olevan yleiskaavan toteutumiselle. (RakL 45§ kohta 10.) Alueella on vireillä kaavoituskatsauksen mukainen yleiskaavoitus, jonka laatimista varten on asetettu rakentamis- ja toimenpiderajoitus. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi olennaista haittaa kaavan laatimiselle. (RakL 46 § kohta 1.) Hankkeeseen suostuminen edellyttäisi poikkeamista rakentamisrajoituksesta. Hakemuksesta annettujen lausuntojen mukaan lupaa ei pidä myöntää, ennen kuin voidaan varmistua, ettei rakentaminen aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle, kulttuuriarvoille ja rakennetun ympäristön kauneudelle tai luontoarvoille. Koska kaavan selvitykset ovat kesken, ja koska hakemuksen mukainen rakentaminen on tulevan asemakaavoituksen ja yhdyskuntarakenteen kannalta epäedullista eikä rakennettuun ympäristöön sopivaa, näistä asioista ei voida varmistua. Poikkeaminen aiheuttaisi siten haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle eikä poikkeamiselle ole edellytyksiä. (RakL 57 § kohta 1.)

Haittaa kaavoitukselle arvioidaan voimassa olevan yleiskaavan, alueen maankäytön ohjaustarpeen ja vireillä olevan kaavoituksen näkökulmasta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa kiinteistön alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP, jossa rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliiltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Rakennettaessa alueelle, missä ei ole alueellista vesihuoltoverkostoa, tulee rakennuspaikan olla vähintään 5000 m² suuruinen.

Alueella on vireillä Marjamäen eteläosan osayleiskaava, jonka tavoitteena on muodostaa Ideaparkin alueesta alakeskus palveluineen sekä toimivine asuin-, työpaikka- ja viheralueineen. Alueelle tavoitellaan tiiviimpää asumista Ideaparkin läheisyyteen ja pientalovaltaisempaa asumista Kuivaspään, eli päätöksen kohteena olevan alueen, suuntaan. Uusia työpaikka-alueita on tavoitteena osoittaa Helsingintien varteen laajentaen nykyisiä työpaikka-alueita kaakon suuntaan. Osayleiskaavassa varaudutaan pitkällä aikavälillä maantien 130 (Helsingintie) liikennöitävyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen.

Kiinteistön alueella on voimassa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus Marjamäen eteläosan osayleiskaavan laatimiseksi kunnanhallituksen 30.1.2023 § 31 päätöksellä. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus on voimassa 30.1.2028 saakka. Rakentamisrajoituksen ja toimenpiderajoitusten tarkoituksena on estää suunnittelun kohteena olevan alueen muuttaminen suunnitteluprosessin aikana ja sellaisten kaavoitusmenettelyjen aikaisten muutosten estäminen, joilla vaikeutetaan yleiskaavoitusta, kuten asuinalueen ja siihen liittyvien virkistys-, viheryhteyksien ja kulkureittien järjestämistä sekä kulttuuri- ja luonnonarvojen turvaamista. Päätöksen mukaan Marjamäen eteläosan osayleiskaava-alueella on tarkoituksenmukaista osoittaa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimisen ajaksi.

Päätöksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee siis alueella, jossa on käynnissä kunnan strategian mukaisia maankäytön muutoksia. Alue on jo voimassa olevassa yleiskaavassa tunnistettu tarvitsevan asemakaavatasoista suunnitelmaa. Alueen rakentaminen tulee ratkaista kaavoituksella siksikin, että alue on jo muodostunut taajamaksi. Kun huomioidaan hankkeen sijainti taajamassa asemakaava-alueen lievealueella, Lempäälän väestönkasvu ja Marjamäen alueeseen kohdistuvat maankäyttö- ja rakentamispaineet sekä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, tulee alueen rakentamisen perustua kaavoitukselliseen tarkasteluun. Aluetta koskevissa päätöksissä tulee huomioida käynnissä olevan ja tulevan kaavoituksen suunnitteluväli.

Yleiskaavoittajan lausunnossa tuodaan ilmi, miten hakemuksen mukainen rakentaminen vaarantaa AKL 5 § mukaisen alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista yleiskaavatyössä (rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen, luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen sekä yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuus ja tarkoituksenmukaisuus). Rakennuskiellosta poikkeamisen vaikutukset olisivat siis sellaisia, joita rakennuskiellon asettamisella on nimenomaisesti pyritty välttämään.

Hakemukseen on suostuttu sellaisenaan, eikä päätöksessä ole asetettu rakentamislupalle ehtoja, joilla pyrittäisiin ohjaamaan rakentamisen sopeutumista ympäristöönsä, huomioimaan alueen mahdollisia luontoarvoja tai lieventämään rakentamisen vaikutuksia tulevalle kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle.

Yhdyskuntalautakunnan päätöksessä ei oteta huomioon yhdenvertaisuutta. Vastaavia lupia ei voitaisi myöntää muille vastaavassa tilanteessa oleville ilman, että alueen asuntojen määrä kasvaa hallitsemattomasti; että kaavoituksen suunnitteluväli pienenee; ja että alueen rakennetun ympäristön ominaispiirteitä menetetään. Vastaavien lupien myöntäminen kaavan selvitysten ollessa kesken aiheuttaisi alueella huomattavia muutoksia, mikä häiritäisi oleellisesti kunnan strategian ja kaavoituskatsauksen mukaista yleiskaavan laatimista ja vaarantaisi alueen rakennetun ympäristön arvojen, luontoarvojen ja virkistystarpeiden turvaamista.

Päätös ei näin ollen täytä rakentamislain 57 § mukaisia poikkeamisen edellytyksiä tai 45 ja 46 § mukaisia sijoittamisen edellytyksiä. Päätöksellä ei ole ollut laillisia edellytyksiä.

Lisäksi esittelijän päätösesityksestä poikkeavaa päätöstä ei ole perusteltu hallintolain 45 § edellyttämällä tavalla (pätöksessä on mainittava sovelletut säännökset), mikä sellaisenaan on peruste päätöksen kumoamiselle ja uudelleen käsittelylle. Mutta koska poikkeamisen

edellytykset eivät täyty, on asian käsittelyn pitkittämisen välttämiseksi vaadittava päätöksen kumoamista.

Kunnanhallituksen asema

Kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallituksen tulee muun muassa vastata kunnan hallinnosta ja valvoa kunnan etua. Kunnanhallituksen tulee valvoa ja varmistaa, että lainalaisuus sekä hallinnon oikeusperiaatteet toteutuvat kunnan hallinnossa. Viranomaisella on velvollisuus noudattaa lakia ja yksityisellä on vastaavasti oikeus odottaa, että viranomainen myös toimii näin.

Lempäälän hallintosäännön 5 luvun 1 § mukaan kunnanhallitus vastaa myös mm. strategisesta suunnittelusta, asunto- ja maankäyttöpolitiikasta ja sen ohjaamisesta sekä kaavoituksesta.

Kaiken virkatoiminnan on perustuttava lakiin. Myös luottamushenkilöt hoitavat tehtäviään lain nojalla ja virkavastuun alla. Rikoslain 40 luvun 11 §:n mukaan virkarikossäännöksiä sovelletaan myös julkista luottamustehtävää hoitavaan henkilöön. Rikosoikeudelliseen vastuuseen viranhaltija tai luottamushenkilö voi joutua toimiessaan tehtävässään lain tai virkavelvollisuuksien vastaisesti taikka laiminlyömällä tehtäviään. Esittelijä vastaa aina päätöksestä, jollei hän ole ilmoittanut eriävää mielipidettä. Eriävän mielipiteen ilmoittanut vapautuu päätöksen tuottamasta oikeudellisesta vastuusta.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Virkavastuulla toimiva yhdyskuntalautakunnan esittelijä on jättänyt päätöksestä eriävän mielipiteen, mikä tarkoittaa, että esittelijän näkemyksen mukaan päätös on lainvastainen. Kunnanhallituksen tulee varmistaa, että kunnan hallinnossa toteutuvat oikeusperiaatteet ja että hallinnon toiminta on lainalaista. Kunnanhallitus vastaa myös mm. strategisesta suunnittelusta ja kaavoituksesta. Kunnanhallituksen tulee päättää valittaa päätöksestä varmistaakseen, että asiassa päädytään lainmukaiseen ratkaisuun. Kunnanhallituksen tulee päättää valittaa päätöksestä siitakin syystä, että päätös aiheuttaa haittaa kunnanhallituksen asettaman rakennuskiellon tavoitteille ja vireillä olevalle kaavoitukselle.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 § mukaan kunnanhallitus johtaa kunnan toimintaa ja vastaa kuntalain 39 §:ssä säädetyistä tehtävistä sekä mm. maankäyttöpolitiikasta ja kaavoituksesta. Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 8 § mukaan kunnanjohtaja voi päättää asian ottamisesta kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, puh. +358444863418, yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, puh. +358503839608, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Oheisaineisto:
Valituskirjelmä (ei julkaista esityslistavaiheessa)

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää valittaa yhdyskuntalautakunnan päätöksestä hallinto-oikeuteen edellä mainituin perustein.

Päätös

Tiedoksi

Hämeenlinnan hallinto-oikeus, yhdyskuntalautakunta