

Suunnittelutarveratkaisu (137 §) osalle kiinteistöä 272-432-16-38 (lupatunnus 272-2024-94)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.05.2024 § 84
400/10.03.00.01/2024

Valmistelija

lupatarkastaja Minna Torppa

Sijaintikartat, ote alueen kaavatilanteesta, KTJ-kartta, asemapiirros ja ilmakuva alueesta.

Liite A Kartat (lupatunnus 272-2024-94)

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on noin 2000 m²:n suuruinen erottamaton määräala Kokkolan kaupungin Lohtajan kylän osasta Heikkilä -nimistä tilaa RN:o 16:38 (272-432-16-38-M602). Kahdesta palstasta muodostuvat tilan kokonaispinta-ala on 18,504 ha.

Rakennuspaikaksi haettu määräala sijaitsee toisella tilan palstoista (noin 7,22 ha) ja se on hakijoiden omistuksessa. Määräalan lainhuutotodistus on hakemuksen liitteenä.

Rakennuspaikaksi haettu määräala on rakentamaton ja se rajautuu Lohtajan keskustan asemakaava-alueeseen. Kulku rakennuspaikaksi haetulle määräalalle on hankkeen asemapiirroksen mukaan tarkoitus järjestää uuden liittymän kautta Treevintieltä, joka on edellä mainitussa asemakaavassa katu (kiinteistöhallinnollisesti osa kaupungin omistamaa tilaa Kirkkovainio RN:o 16:103).

Hanke:

1-kerroksinen omakotitalo, 165 k-m², sekä talousrakennus 67 k-m².

Haettu ratkaisu:

Hankkeelle haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaista ratkaisua rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

"Haemme suunnittelutarveratkaisua alueelle, jota ei ole kaavoitettu sen vuoksi, koska olemme saaneet alueen häälahjaksi. Naapurissa on talo, joten sähkö ja vesi ovat lähellä! Kohde sijoittuu metsään lähelle peltoa. Vieressä kulkee asfaltoitu tie, joka on kaupungin. Matkaa kohteesta palveluihin on, päiväkotia 500m, alakoulu 1km, kauppa 1,2km, yläkoulu 1,5km. Paikka on rauhallinen, mutta kuitenkin lähellä kaikkea.

Perusteluina siihen miksi juuri tuohon, eikä esimerkiksi tien toiselle puolelle kaupungin kaavoitetulle alueelle on se, että saimme kyseisen alueen häälahjaksi."

Naapurien kuuleminen:

Hakija on toimittanut selvityksen siitä, että osa naapureista on tietoisia hankkeesta. Hankkeesta ei ole näiltä naapureilta saatu kirjallisia muistutuksia.

Yksi naapureista on kuultu uudelleen ko. naapuritalille johtavan – ja hankkeesta aiheutuvan vesijohdon siirtämistarpeen vuoksi. Myöskään uudelleen kuulemisen yhteydessä tällä naapurilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Lisäksi kaupunkialueita on kuultu naapurin ominaisuudessa viran puolesta. Saadussa vastauksessa todetaan, ettei kaupungilla rajanaapurin ominaisuudessa ole huomauttamista itse rakentamiseen, mutta maanomistajana kulku tontille ei voi tapahtua VL-alueen (asemakaavassa) läpi kaupungin maalla. Kulku tulisi ensisijaisesti järjestää kantakiinteistön 272-432-26-38 Heikkilä kautta lähimpään yksityistiehen.

Hakija on antanut vastineen huomautukseen:

”Kaupungin puolesta liitteenä tullut ehdotus ensisijaisen tieliittymän tekemisestä latonevantien kautta verrattaen alkuperäiseen ehdotukseen Treevintien kautta ei ole järkevää. Jos kulku tontille toteutetaan Treevintien kautta, menee metsäpohjaa tien alle n. 50 metrin verran. Kaupungin ehdottaman tien tekemiseen metsäpohjaa tuhoutuu n. 200 metrin matkalta, mikä on huomattavan iso ero alkuperäiseen suunnitelmaan verrattuna. Tämä on mielestämme turhaa maapohjan ylimääräistä tuhoamista, ainoastaan sen takia, että kaupunki haluaa meidän kulkevan tontille lähimmän yksityistien kautta. Tämä ainoastaan sen takia, koska emme ole ostaneet kaupungin omistamaa tonttia/maksaneet kaavoituksesta.

Mikäli kyseessä on kustannukset tienkorjaamiseen/luovutukseen sellaiseen liittyen, niin osallistumme näihin samalla tavalla kuin muutkin asukkaat. Emme näe mitään suurempaa merkitystä/syytä sille, minkä vuoksi liittymää ei voisi tehdä Treevintien kautta ja pienemmällä metsäalueen tuhoamisella.

Tien paikka tullaan muuttamaan asemapiirroksessa kohtaan jonka infrasuunnittelija oli esittänyt lausunnossaan.”

Valmistelijan huomautus. Kaupunkialueiden vastauksessa naapurin kuulemiseen ei ollut liitteenä tarkempaa ehdotusta vastauksessa esille tuodusta ensisijaisen kulkuyhteyden linjauksesta. Viitteellinen linjausesimerkki on lähetetty hakijoille kaupunkialueilta saadun vastauksen jälkeen valmistelijan toimesta -lähinnä havainnollistamaan sitä mitä ensisijaisella kulkuyhteydellä kantatilan kautta on vastauksessa naapurin kuulemiseen tarkoitettu.

Kaavallinen tilanne:

Kahdesta palstasta muodostuvan kantatilan alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Lohtajan keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty rakennuslain aikaan kunnanvaltuustossa 14.3.1988, mutta jota ei ole vahvistettu. Osayleiskaavassa koko kantatilan alue on maa -ja metsätalousvaltaista aluetta. Nyt kyseessä oleva

erottamaton määräala sijaitsee tilan toisella palstalla, joka rajautuu Lohtajan keskustan asemakaava-alueeseen. Lohtajan kunnanvaltuuston 21.6.2004 hyväksyvän Keskustan asemakaavanmuutos käsittää koko keskusta-alueen. Kaavamerkinnot ja määräykset tarkemmin liitteessä A Kartat.

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Hakemuksesta on pyydetty kaavoittajan -, infrasuunnittelijan -, Kannuksen vesiosuuskunnan -, Kokkolan Veden -, sekä kaupunkialueet -vastuualueen lausunto.

Kaavoittaja toteaa kielteisessä lausunnossaan seuraavan:

"Rakennuspaikka sijoittuu aivan asemakaavoitetun alueen naapuriin. Viereisellä kiinteistöllä on kaupungin vapaita tontteja. Rakentamisen tulisi sijoittua sinne.

Rakentamista kyseisen kiinteistön alueelle ei voida puoltaa, koska asiaa ei tule ratkaista yksittäisellä lupaharkinnalla vaan kaavoituksen kautta. Vastaavissa tilanteissa on laadittu asemakaava, kuten esimerkiksi Kälviällä, jossa rakentamista on toivottu asemakaava-alueen reunalle ja sen vuoksi kyseiselle alueelle laaditaan asemakaava.

Kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi myös tässä tapauksessa tulee menetellä näin."

Tarkennuksena kaavoittajan lausuntoon voidaan todeta, että Kälviän alueelle sijoittuvalla asemakaavatyöllä tarkoitetaan ehdotusvaiheessa olevaa Isokedontien länsipuolen asemakaavatyötä, jolla laajennetaan olemassa olevaa asemakaava- aluetta. Kaupunginhallituksen päätöksellä (14.3.2022 § 108) käynnistetyn asemakaavatyön kaavaehdotus oli nähtävillä 9.11. – 11.12.2023 välisen ajan. Yksityisen hakemuksesta ja yksityiselle maalle kohdistuvan asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen peltoalueelle uutta asuinrakentamista.

Infrasuunnittelijan ehdollisessa lausunnossa todetaan, että "Tonttiliittymää ei voida rakentaa esitetyn asemapiirustuksen mukaisesti, kulmaan kaavassa merkityn viheralueen läpi vaan se tulee sijaita liitekuvan mukaisesti tien suoralla osuudella. Tonttiliittymän leveys max. 6m."

Kannuksen vesiosuuskunnan lausunnossa todetaan seuraavaa: "Suunnitteilla oleva asuinrakennus talousrakennuksineen on mahdollista liittää Kannuksen vesijohtoverkostoon.

Suunnittelutarveratkaisussa tulee kuitenkin huomioida nykyisten vesijohtojen sijainti siten, että alueella tulevat muut rakenteet eivät aiheuta niille haittaa tai estä niiden mahdollisia korjaus- / saneeraustöitä. Olemassa olevia vesijohtolinjoja ei voi jättää kiinteiden rakenteiden alle tai välittömään läheisyyteen, vaan ne tulee siirtää hakijan toimesta yhteisesti hyväksytyyn paikkaan, jossa ne eivät aiheuta Kannuksen vesiosuuskunnalle lisäkustannuksia."

Kokkolan Veden lausunnossa todetaan seuraavaa:

”Kiinteistö 272-432-16-38 sijaitsee jätevesiviemärin toiminta-alueen ulkopuolella. Kiinteistö voi kuitenkin halutessaan liittyä Kokkolan Veden jätevesiverkostoon. Liitoskohta esitetty liitteessä. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa rakentamis- ja liittymiskustannuksista aina jätevesiviemärin liitoskohtaan asti.”

Kaupunkialueiden antamassa kielteisessä lausunnossa todetaan seuraavaa:

”Suunnittelutarveratkaisua koskeva rakennuspaikka rajoittuu Lohtajan kunnan kaavoittamaan alueeseen. Kokkolan kaupungilla ei ole tietoa, onko kyseessä olevalle yksityiselle maanomistajalle tarjottu mahdollisuutta osallistua kaavoitushankkeeseen tai onko maanomistaja mahdollisesti kieltäytynyt alueen kaavoittamisesta kustannuksiin vedoten.

Pääsääntöisesti kunnat kaavoittavat vain omistamiaan maita. Kunnan kaavoittaessa poikkeuksellisesti yksityisiä maita tulee maanomistajan ottaa osaa kaavoituksesta aiheutuviin infran rakentamisen kustannuksiin, mikäli kaavasta on maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kustannusten perimiseen käytetään maankäyttö- ja rakennuslain sallimia menetelmiä, esim. maankäytösopimuskorvausta.

Hakemuksessa esitetylle alueelle ei kaupunkialueet -vastuualueen mielestä tulisi sallia rakentamista, koska tällöin rakennuspaikan omistaja saisi kaavoituksen tuomat hyödyt, mutta ei osallistuisi millään tavalla kaavan aiheuttamiin kustannuksiin.

Alueen rakentamismahdollisuudet tulisi tutkia maanomistajan aloitteesta ja maanomistajan kustannuksella mahdollisesti käynnistettävässä kaavassa, jonka hyväksymisen edellytyksenä on maanomistajan osallistuminen kaavoituksesta aiheutuviin ja olemassa olevasta kaavasta aiheutuneisiin kustannuksiin.

Suunnittelutarveratkaisua koskevaa rakennuspaikkaa ei ole vielä muodostettu itsenäiseksi kiinteistöksi lohkomalla. Maanmittauslaitoksen tulee tällaisessa tapauksessa pyytää kaupungilta lausuntoa, voiko alueen muodostaa rakennuspaikaksi. Kaupungin lausunto tulee tässä tapauksessa olemaan kielteinen, jolloin alue tulisi lohkoa maa- ja metsätalousalueeksi.”

Saadut lausunnot on niihin liittyvien kartta- ja kuvamateriaalin vuoksi koottu oheisaineistoksi.

Oheisaineisto A Hakemuksesta annetut lausunnot

Hakija on antanut lausuntoihin vastineet.

Hakijan laatimat vastineet (2 kpl) on koottu yhteen oheisaineistoksi. Oheisaineisto B Hakijan vastineet annettuihin lausuntoihin

Valmistelu

Alue johon suunnittelutarveratkaisua haetaan, on sekä maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa -, että voimassa olevan

rakennusjärjestyksen mukaista suunnittelutarvealuetta. Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Lohtajan keskustan osayleiskaava.

Keski-Pohjanmaan 29.11.2021 hyväksytyssä viidennessä vaihemaakuntakaavassa Lohtajan keskustan alue on taajamatoimintojen aluetta sekä keskustatoimintojen alakeskus. Lisäksi alue on osa maakunnallisesti tai seudullisesti arvokasta maisema-aluetta (IV vaihemaakuntakaava). Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomio yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja avoimilla alueilla sään ääri-ilmiöiden ja tulvariskien minimoimiseen. Lisäksi suunnittelussa tulee korostaa taajamien omaleimaisuutta sekä ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen huomioimista. Keskustatoimintojen alakeskus -merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset elinvoimaisten keskustatoimintojen alakeskuksen kehittämiseksi ja seudullisten kaupan palveluiden sijoittumiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen taajama- ja maisemakuvaan sekä luonto- ja kulttuuriympäristön arvoihin. Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaan maisema-alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueidenkäytön suunnittelussa tulee varmistaa maisema – ja kulttuuriarvojen sekä perinnebiotooppien ja muiden alueelle ominaisten luontoarvojen säilyminen alkutuotannon toiminta- ja kehittämisedellytyksiä vaarantamatta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueen erityispiirteet ja tarpeen mukaan antaa niiden säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä ja suunnitteluohjeita. Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa palvelukeskukseksi merkityn Lohtajan alue ja sille laaditun osayleiskaavan päivitystarve on mainittu Maankäytön ohjauksen avaintemassa 9.2. Merkinnällä on osoitettu yleiskaavoitetut alueet, joilla on yleiskaavan päivitystarve.

Rakennuspaikaksi haettu määräala rajautuu asemakaava-alueeseen ja etäisyys pohjavesialueen rajaan on noin 600 m. Määräalalla ei sijaitse muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Etäisyys lähimpään historialliseen ajan kiinteään muinaisjäännökseen (Lohtajan mestauskivi, kohde 429500007) on noin 380 m. Kyseessä olevalla kantatilan palstalla puusto on kokonaisuudessaan poistettu vanhojen ilmakuvien perusteella tarkasteltuna ennen vuotta 2008, lukuun ottamatta tilan kaakkoisosaa, johon nyt kyseessä oleva määräala sijoittuu.

Nyt kyseessä olevan alueen läheisyydessä sijaitsee 3 kpl asemakaava-alueeseen rajautuvaa rakennettua tilaa, mutta näille kaikille on rakennettu omakotitalot ennen nykyisen asemakaavan hyväksymistä vuonna 2004. Kyseessä olevia rakennuksia ei näy vuonna 2004 hyväksytyn asemakaavamuutoksen pohjakartalla, koska kaavan pohjakartta on hyväksytty maanmittaushallituksessa 28.8.1986.

Valmistelun aikana hakemusta on muutettu siten, että liittymä on siirretty infrasuunnittelijan lausunnon mukaisesti pohjoisemmaksi Treevintien päätteen tuntumaan tien suoralle osuudelle. Hanketta

koskeva uusi, liittymän osalta päivitetty asemapiirros on toimitettu 6.5.2024. Hakemuksen liitteenä olevasta asemapiirroksesta on syytä huomata, että merkinnät AP-, sekä tiedot käytetystä, sallitusta ja jäljelle jäävästä rakennusoikeudesta kerrosneliömetrimäärän ja tehokkuusluvun muodossa ovat virheelliset. Kyseessä ei ole asuinpienalojen tontti vaan asemakaava-alueen ulkopuolinen määräala, jolla ei todellisuudessa ole rakennusoikeutta lainkaan.

Asemakaavan lievealueelle kohdistuvaa lupahakemusta on arvioitava tulevan asemakaavan laatimisen näkökulmasta. Lievealueelle kohdistuu rakentamispainetta asemakaavoitetun taajaman läheisyyden takia ja lievealue on myös toiminnallisesti yhteydessä taajamaan. Tällaisella alueella tullaan todennäköisesti laatimaan asemakaava rakentamisen järjestämiseksi alueella. Maankäyttö- ja rakennuslaki lähtee siitä, että erityisesti asemakaava-alueiden lievealueilla rakentaminen tulee ratkaista yksittäisten luparatkaisujen sijaan kaavoituksella. Mikäli lupia yleisesti hyväksyttäisiin asemakaavoitetun alueen lievealueelle, tulisi suunnittelematon rakentaminen laajenemaan hallitsemattomasti. Tällaiselle alueelle ei ole ilman tarkempaa suunnittelua perusteita myöntää lupia rakentamiselle. Myös rakennusvalvontaviranomaisen on luparatkaisuja tehdessään otettava huomioon, ettei yksittäistapaukselliseen harkintaan perustuvilla ratkaisuilla kavenneta kunnan suunnitteluvaraa tulevassa kaavoituksessa, jotta kaavan laatiminen - kaavan lainmukaiset sisältövaatimukset ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioiden - olisi mahdollista (varovaisuusperiaate). Valitsevassa oikeuskäytännössä em. varovaisuusperiaatteen noudattamatta jättäminen on katsottu haitan aiheuttamiseksi asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, mikä on ehdoton luvan myöntämisen este. Koska tulevan kaavan ratkaisuihin - esim. rakennuspaikkojen tarkoituksenmukaisesta sijoittumisesta toisiinsa nähden, tiestön, vesihuollon ja sähkölinjojen taloudellisesta ja tarkoituksenmukaisesta sijoittumisesta, sekä vapaa-alueiden riittävydestä - ei ole riittävästi tietoa, tulee hakemukseen suhtautua kriittisesti.

Lohtajan keskustan asemakaava-alueella on vapaana yhteensä 24 kpl omakotitalotonttia ja 2 kpl rivitalotonttia. 6 kpl näistä omakotitalotonteista sijoittuu nyt kyseessä olevan määräalan läheisyyteen Treevintien ja Peräläntien välisen alueen kortteleihin. Lähin vapaana oleva omakotitalotontti (pinta-alaltaan 1492 m²) sijoittuu rakennuspaikaksi haetun määräalan rajasta vain noin 30 metrin päähän Treevintien varrelle, osoitteeseen Treevintie 23.

Maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamisia ja suunnittelutarveratkaisuja koskevassa lupaharkinnassa ja päätöksenteossa sovelletaan hallinnossa asioivien tasapuolisen kohtelun ja kansalaisten yhdenvertaisuuden varmistamiseksi hallintolain 6 §:n (6.6.2003/434; Hallinnon oikeusperiaatteet) ja Suomen perustuslain 6 §:n (11.6.1999/731; Yhdenvertaisuus) säännöksiä. Esimerkiksi Suomen perustuslain 6 § koskee kansalaisten yhdenvertaisuutta. Säännökseen sisältyy mielivallan kieltö ja vaatimus yhdenvertaisesta kohtelusta samanlaisissa

tapauksissa. Maankäytön suunnittelussa yhdenvertaisuuden periaate edellyttää, ettei maanomistajia ja muita oikeuden haltijoita aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen alueen rakentamista koskevat säännökset huomioon ottaen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Alueella, jolla sijaintinsa vuoksi on rakentamispainetta ja asemakaavan laatimistarve, ei yhdenvertaisuutta voida varmistaa muutoin kuin asemakaavan laatimisen kautta.

On syytä muistaa, että kielteinen suunnittelutarveratkaisu ei merkitse sitä, etteikö anotulle paikalle koskaan voisi rakentaa. Sitä vastoin kielteinen päätös merkitsee usein sitä, ettei rakentamisen edellytyksistä ole vielä riittävää suunnittelutietoa, tai että tarvitaan toimenpiteitä ennen kuin rakentamisedellytykset ovat olemassa. Tämä tarkoittaa, että rakentaminen edellyttää suunnittelua ja tässä tapauksessa nimenomaisesti asemakaavataso suunnittelua.

Edellä esitetystä johtuen, sekä viitaten hakemuksesta saatuihin lausuntoihin voidaan todeta, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, eikä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia edellytyksiä rakentamiselle siten ole olemassa. Yksittäisen luparatkaisun sijaan asia tulee ratkaista asemakaava-aluetta laajentamalla - kuten Kälviällä on menetelty, jolloin myös maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan turvata.

Päätösesityksen perustelut

Hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle, tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska:

- määräala rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen, jolloin alueella on sijaintinsa vuoksi rakentamispainetta, sekä maankäytön yhteensovittamisen tarvetta
- yksittäisellä luparatkaisulla myönnetty rakentaminen kaventaa tulevan asemakaavoituksen suunnittelumahdollisuuksia
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuuloita_tästä

Kaupunkilupapäällikkö Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia edellytyksiä rakentamiselle ei ole olemassa, koska:
 - määräala rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen, jolloin alueella on sijaintinsa vuoksi rakentamispainetta, sekä maankäytön yhteensovittamisen tarvetta
 - yksittäisellä lupaharkinnalla myönnetty rakentaminen kaventaa tulevan asemakaavoituksen suunnittelumahdollisuuksia
 - maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu,

2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen,

3. että päätös on maksullinen (620 euroa).

Käsittely

Puheenjohtaja Haimakainen esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. myöntää haetun suunniteluratkaisun maankäyttö- ja rakennuslain nojalla 137 §:n nojalla erityisten edellytysten täytyessä.
Lautakunta päättää myös MRL:n 136 §:n mukaisten edellytysten rakennusluvan myöntämiselle asemakaava-alueen ulkopuolella täyttyvän esitetyn materiaalin perusteella.

Perustelut:

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myönteinen suunnittelutarveratkaisu jättää riittävän suunniteluvaran mahdolliselle tulevalle asemakaavoitukselle. Hanke kytkeytyy luontevasti vuonna 2004 valmistuneeseen asemakaavaan, mahdollistaen vaivattoman liittymisen katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Alueella ei ole rakentamispaineita, sillä hankkeen välittömässä läheisyydessä asemakaava-alueella edelleen kuusi rakentamatonta rakennuspaikkaa. Rakennusoikeuden suuruuden osalta ja sijainniltaan hanke on kaavoituksen ja muun alueidenkäytön kannalta soveltuvaa rakentamista. Myönteinen ratkaisu tämän hankkeen kohdalla ei vaaranna maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, koska lautakunnan tehdessä kokonaisharkintaa suunnittelutarveratkaisujen osalta se kohtelee samanlaisia tapauksia samalla tavalla, mutta erilaisia tilanteita niiden erot huomioon ottaen. Yhdenvertainen kohtelu ilmenee selkeimmin myönnettävänä rakennusoikeuden määränä eikä tämä hanke vaaranna sitä. Lautakunta korostaa, että jokaista suunnittelutarveratkaisua arvioidaan itsenäisesti, eikä sillä ratkaista muiden maanomistajien maankäyttöä.

2. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta, minkä aikana tulee hakea rakennuslupa varsinaista rakentamista varten.
3. Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.
4. Tämä päätös on maksullinen (620 euroa).

Jäsenet Lassila ja Hietaharju kannattivat Haimakaisen vastaesitystä.

Äänestys

Koska oli tullut pohjaesityksestä poikkeava esitys, jota kannatettiin, asiassa tuli suorittaa äänestys. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys oli JAA ja puheenjohtaja Haimakaisen esitys oli EI.

Äänestyksen tulos: Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys (JAA) sai kaksi (2) ääntä, puheenjohtaja Haimakaisen vastaesitys (EI) sai seitsemän (7) ääntä ja yksi (1) äänesti tyhjää. Näin puheenjohtaja Haimakaisen esityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite B Äänestyslista

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. myöntää haetun suunniteluratkaisun maankäyttö- ja rakennuslain nojalla 137 §:n nojalla erityisten edellytysten täytyessä.

Lautakunta päättää myös MRL:n 136 §:n mukaisten edellytysten rakennusluvan myöntämiselle asemakaava-alueen ulkopuolella täyttyvän esitetyn materiaalin perusteella.

2. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta, minkä aikana tulee hakea rakennuslupa varsinaista rakentamista varten.
3. Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.
4. Tämä päätös on maksullinen (620 euroa).