

## Saarikontie 65 Poikkeamislupa käsittely 2

Yhdyskuntalautakunta 12.04.2022 § 53

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-417-2-9 määräala
Lupapistetunnus	LP-418-2021-01472
Hakija	Vicinanza D. esisopimus
Omistaja/myyjä	Maijala P.
Osoite:	Saarikontie 65
Pinta-ala	1,8 ha

Rakentamisen kerrosala on hakemuksen mukaan

- omakotitalo 200 kem<sup>2</sup>, kerrosluku 2, asuntojen lkm 1
- talousrakennus 35 kem<sup>2</sup>, kerrosluku 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on

- 0 kem<sup>2</sup>

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- maaseutualue
- kasvutaajamien kehittämisvyöhyke

Yleiskaava: Rantaosayleiskaava

- MT = maa- ja metsätalousalue  
Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Suositus: Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä olemassa oleviin tilakeskuksiin.
- ohjeellinen saunan rakennusala  
(huom. Ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa. Merkinnällä on merkitty talouskeskuksiin liittyvät saunat / tulevat saunat)
- Ohjeellinen ulkoilu- ja retkeilyreitti -kaavamerkintä menee alueella tien vieressä.
- M = maa- ja metsätalousvaltainen alue (pieni alue koilliskulmassa)

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- on

Etäisyydet palveluihin:

- Nurmen koululle noin 1,5 km
- Hakkarin koululle noin 4,1 km
- Kanavan koululle noin 6,1 km
- kuntakeskukseen noin 5,2 km

Liikenteellinen sijainti:

- yksityistien varrella
- maantielle 0,6 km

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Kunta on hoitanut kolmen naapurin kuulemisen ja hakija muut. Kahdella naapurilla on huomautettavaa. Naapurikiinteistöt 7:27 ja 1:14 vastustavat hanketta. Samansisältöiset kuulemiset ovat liitteessä 4.

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Omakotitalo - Rakennetaan 2 kerroksinen hirsitalo, autotalli sekä maalämpökaivo. Liitetään kunnan viemäri- ja vesiverkostoon. Kiinteistöltä ei ole tarkoitus kaataa puita. Maaperää muokataan mahdollisesti rakennuksen alta siltä osin kuin, mitä maaperämittauksesta saatu data suosittelee.

1,8 hehtaarin tontin yleiskaavasta poiketen, haemme rakennusoikeutta yhdelle vähintään 200m<sup>2</sup> omakotitalolle ja 35m<sup>2</sup> autotalli/varastorakennukselle suunnittelutarveratkaisulla.

Rakentamisen vaikutuksen merkittävyys on vähäinen. Talo tulee yli 60 metrin päähän rannasta. Metsän sivustalle, jotta luonto- sekä maisemiarvot säilyvät ennallaan. Nykyinen viemäri- ja vesiverkosto sekä tie ovat aivan tontin rajan vieressä.

Muita huomioita:

- Maijalalle (myyjä) myönnettiin lupa omakotitalolle yhdyskuntalautakunnassa 14.12.2021 osoitteeseen Yrjöläntie 14 Nurmen kylässä. Paikat sijaitsevat eri emätiloilla.
- Emätila 418-417-2-2x Katila 1920-2007 62 ha. Alueelta on erotettu vain loma-asunnon paikka vuonna 2017. Alueen maat sijaitsevat rakentamisen kannalta pääosin huonosti rakentamiseen soveltuvilla alueilla.
- Lääninhallitus on myöntänyt alueelle vuonna 1988 poikkeamislupa saunatuvalle (rakennuspaikka). Hanke on rauennut. Myöhemmin tehtyyn rantaosayleiskaavaan paikka on merkitty ohjeellisen saunan paikkana (ei rakennuspaikka). Merkinnällä on merkitty talouskeskuksiin liittyvät saunat / (tulevat saunat). Rakennuslaissa (tulkinta) ja maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännöksissä oli, että maataloon liittyvä sauna voi sijaita talouskeskuksen rakentamisalueen ulkopuolella jonkin matkan päässä. Kauempana sijaitsevat saunat on merkitty ohjeellisella saunan rakennusalalla. Ohjeellisia saunan paikkoja on laajassa kaavassa vähän. Tämän järven rannalla niitä on kuitenkin jopa kolme.

Rantaosayleiskaavan mitoituslaskennassa pienelle järvelle olisi voinut tulla yksi rakennuspaikka. Järven omistus jakaantui kuitenkin kolmelle tilalle kuten nykyäänkin. Kaavan mitoitukseen on laitettu ohjeelliset saunan paikat Pyhälän (Kokki -tila) (eniten rantaviivaa) ja Maijalan (Katila -tila) omistamille tiloille. Kaavakarttaan on lisäksi piirretty saunan paikka Tupalan (Laurila -tila) omistamalle tilalle, vaikka rantaviivaa on vain vähän. Tästä asiasta on keskustelua kaavaluonnoksen asiapapereissa.

Kokin tilakeskus on noin 200 metrin ja Katilan noin 400 metrin päässä järvestä. Laurilan tilaan liittyvä tilakeskus ei sijaitse tällä emätilalla (1959).

- Tuleva alueen kehittäminen:  
(Jos koko järvelle tehtäisiin ranta-asemakaava ja maanomistajat olisivat yksimielisiä, voitaisiin harkita yhden rakennuspaikan kaavoittamista ”saunapaikkojen” sijaan. Mikäli yksi rakennuspaikka jostain syystä myönnettäisiin, tulisi se sijaita Kokin tilalla)

Järven tulevaisuutta voidaan parhaiten suunnitella tulevassa osayleiskaavassa (ajankohtaa ei ole tiedossa). Asutuksen laajentuessa Nurmen alueella Pirkkalantien pohjoispuolella järvellä voisi järvellä olla myös kylää yhdistäviä yhteiskäyttötarpeita - laituri - kävelypolku).

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

- MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus, rakennuspaikan koko, käyttötarkoitus, alueelle muodostuu taajaa-asutusta ranta-alueelle)
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 72.1 §:n säännöksistä (suunnittelutarve ranta-alueella, rantavyöhykkeelle rakentaminen oikeusvaikutteisen yleiskaavan sellaisen kaavamerkinnän alueella, jossa ei ole lain tarkoittamaa erityistä määräystä rakennusoikeudesta/-paikoista)
- Sovelletuna periaatteita: Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet 2010 ja maapolitiikan periaatteet ja Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma 2016 ja rakennusjärjestys.

Lisäksi MRL 171§ tulkintaa soveltaen ohjaa muun muassa

- MRL 42§ Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista

Kielto rakentaa rantavyöhykkeelle ja ranta-alueelle.

Suunnittelutarve ranta-alueilla (MRL 72 §) eli poikkeaminen kiellosta rakentaa ranta-alueilla (MRL 171)

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske: 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista; 2) maanpuolustuksen tai rajavallvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista; 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista; 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 / edellytykset

- 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. (5) Hankkeen tulee voida täyttää myös rakennusluvan edellytykset (MRL asemakaavan ulkopuolella 136 § § Tarkemmin rakennusluvan edellytyksiä tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä.

Liitteitä 4 ja oheismateriaalia 2 (arviointitaulukko, HHO ja KHO päätös 1.2.2022 läheiselle paikalle)

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö p. 044 486 3418  
Lisätietoja: Kaavasuunnittelija p. 050-3839 286

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 171). Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole.

Kiellosta rakentaa ranta-alueille 72 § poikkeaminen (rannan suunnittelutarve) ja poikkeaminen rantaosayleiskaavasta.

- Alue sijaitsee rantavyöhykkeellä, jonka rakentaminen on ratkaistu rantaosayleiskaavassa. Rakennuspaikat on kohdistettu kaavassa RA ja AP alueille mitoituslaskelman mukaan järvikohtaisessa tarkastelussa. Lamminjärvelle ei ole kohdistettu ollenkaan rakennuspaikkoja. Lamminjärven rannalla on kuitenkin kolme ohjeellista ns. tilasaunan paikkaa (ei itsenäisiä rakennuspaikkoja).

Päätös olisi yhdenvertaisuuden vastainen. Ei ole erityistä syytä poiketa rakennuskiellosta.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 171 §)

Päätös ei täytä kohdan 1 ja 4 edellytyksiä.

- Yllä olevan lisäksi todetaan yleiskaavan merkinnän vastaisuus. Aluetta ei ole kaavoitettu rakentamiseen vaan MT = merkinnällä on osoitettu alueet, jotka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista.
- Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti kaikille muillekin pitäisi voida myöntää vastaavanlaisia poikkeamia ja näin ollen Yhteisvaikutukseltaan luvan myöntäminen saattaa helposti johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ranta-alueiden läheisyydessä ja siten saattaa aiheuttaa merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Haettu rakennuspaikka sijaitsee kokonaisuudessaan rantavyöhykkeellä ja rantaosayleiskaavan alueella. Rakentaminen kohdentuu pellolle vain 50 metrin päähän rannasta. Mikäli peltoalueet aiotaan joskus ottaa rakentamiskäyttöön, tulee se tehdä suunnitelmallisesti. Rakennuspaikan sijainti ja ympäristön olosuhteet huomioiden tulee alueen rakentaminen ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla mahdollisessa uudessa yleiskaavassa ja/tai asemakaavassa. Tulevalle kaavoitukselle pitää jättää suunnitteluvara erilaisiin maankäytöllisiin vaihtoehtoihin. Hakemus vaikeuttaa nykyisten yleiskaavojen toteuttamista. Myös rakennusjärjestys ja hajarakentamisen periaatteet ohjaavat rakentamista peltoalueiden ulkopuolelle.

Mikäli alueelle myönnettäisiin jostain syytä rakennuspaikka, tulisi se myöntää naapurille, joka omistaa enemmän rantaviivaa.

Lisäksi todetaan yleiskaavan vastaisuus. Aluetta ei ole tarkoitettu taajaan-asutukseen. Rakennuspaikan alue ulottuu rantaan asti.

Hallinto-oikeus / Korkein hallinto-oikeus on antanut Lempäälälle vastaavasta tapauksesta kielteisen päätöksen 1.2.2022. Päätös on oheismateriaalina 2.

Hajarakentamisen periaatteet:

- Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hajarakentamisen periaatteiden kohtia kolme, viisi ja yhdeksän.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana lautakunnan jäsen Tapio Kuisma ehdotti asian palauttamista valmisteluun hakijan pyynnöstä.

Lautakunta oli yksimielinen asian palauttamisesta valmisteluun.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti palauttaa asian valmisteluun.

Otteet

päätöksen julkipano  
ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija  
ote (päätös + liitteet) ELY-keskus (ympäristö)

Yhdyskuntalautakunta 16.11.2022 § 164  
297/10.03.00/2022

Hakija on toimittanut uuden asemapiirustuksen, jossa rakennusten paikkoja on siirretty. Naapurin kuulemiset on tehty uudelleen.

Hakemuksen muutokset aikaisempaan:

Rakennuksen paikka on asemapiirustuksessa siirretty noin 50 metrin päästä noin 90 metrin päähän rannasta.

Naapurit on kuultu uudestaan.

Tilojen 7:27 ja 1:14 omistajat ovat jättäneet saman sisältöisen huomautuksen kuin aikaisemmin. Huomautus on liitteessä 4.

Hakija ei ole antanut vastinetta huomautuksiin.

Haetun rakennuspaikan ulkorajat ovat pysyneet samana.

Osayleiskaavassa rakentaminen on yhä rantaosayleiskaavan MT-alueella. Nyt ohjeellinen ulkoilu- ja retkeilyreitti -kaavamerkintä menee rakennusten kohdalla. Havainnekuvat rakentamisesta ovat samat.

Vaikutukset päätösesitykseen:

Rakennukset on siirretty kauemmaksi rannasta lähemmäksi tietä.

Toteamus: Tilakeskuksen saunapaikka rantaosayleiskaavassa on haetun rakennuspaikan alueella rannassa. Rakennuspaikka on pääosin peltoaluetta ja ulottuu rantaan asti. Järven rantaa on haetulla rakennuspaikalla noin 200 metriä.

MT = maa- ja metsätalousalue

Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi rantaviivaa.

Ulkoilu- ja virkistysreittiä ei käytännössä voida tulevaisuudessa rakentaa tien ja järven väliin.

Liitteitä 5 ja oheismateriaalia 2 (arviointitaulukko, HHO ja KHO päätös 1.2.2022 läheiselle paikalle)

Liitteet 1-4 ovat samat kuin käsittelyssä 1. Liitteessä 5 on uusi asemapiirustus.

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija p. 050-3839 286

Päätösehdotus annetaan lähes samansisältöisenä kuin aikaisempi ehdotus.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n kohdan 18 mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristövalvontaa kultuaan 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

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää olla suostumatta hakemukseen. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 171). Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole.

Kiellosta rakentaa ranta-alueille 72 § poikkeaminen (rannan suunnittelutarve) ja poikkeaminen rantaosayleiskaavasta.

- Alue sijaitsee rantavyöhykkeellä, jonka rakentaminen on ratkaistu rantaosayleiskaavassa. Rakennuspaikat on kohdistettu kaavassa RA ja AP alueille mitoituslaskelman mukaan järvikohtaisessa tarkastelussa. Lamminjärvelle ei ole kohdistettu ollenkaan rakennuspaikkoja. Lamminjärven rannalla on kuitenkin kolme ohjeellista ns. tilasaunan paikkaa (ei itsenäisiä rakennuspaikkoja).

Päätös olisi yhdenvertaisuuden vastainen. Ei ole erityistä syytä poiketa rakennuskiellosta.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 171 §)

Päätös ei täytä kohdan 1 ja 4 edellytyksiä.

- Yllä olevan lisäksi todetaan yleiskaavan merkinnän vastaisuus. Aluetta ei ole kaavoitettu rakentamiseen vaan MT = merkinnällä on osoitettu alueet, jotka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista.
- Ulkoilu- ja virkistysreittiä ei käytännössä voida tulevaisuudessa rakentaa tien ja järven väliin.
- Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti kaikille muillekin pitäisi voida myöntää vastaavanlaisia poikkeamia ja näin ollen Yhteisvaikutukseltaan luvan myöntäminen saattaa helposti johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ranta-alueiden läheisyydessä ja siten saattaa aiheuttaa merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

- Haettu rakennuspaikka sijaitsee kokonaisuudessaan rantavyöhykkeellä ja rantaosayleiskaavan alueella rajoittuen pitkältä matkalta rantaan. Rakentaminen kohdentuu pellolle 90 metrin päähän rannasta. Mikäli peltoalueet aiotaan joskus ottaa rakentamiskäyttöön, tulee se tehdä suunnitelmallisesti. Rakennuspaikan sijainti ja ympäristön olosuhteet huomioiden tulee alueen rakentaminen ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla mahdollisessa uudessa yleiskaavassa ja/tai asemakaavassa. Tulevalle kaavoitukselle pitää jättää suunnitteluvara erilaisiin maankäyttöisiin vaihtoehtoihin. Hakemus vaikeuttaa nykyisten yleiskaavojen toteuttamista. Myös rakennusjärjestys ja hajarakentamisen periaatteet ohjaavat rakentamista peltoalueiden ulkopuolelle.

Mikäli alueelle myönnettäisiin jostain syystä rakennuspaikka, tulisi se myöntää naapurille, joka omistaa enemmän rantaviivaa.

Lisäksi todetaan yleiskaavan vastaisuus. Aluetta ei ole tarkoitettu taajaan-asutukseen.

Hallinto-oikeus / Korkein hallinto-oikeus on antanut Lempäälälle vastaavasta tapauksesta kielteisen päätöksen 1.2.2022. Päätös on oheismateriaalina 2.

Hजारakentamisen periaatteet:

- Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hजारakentamisen periaatteiden kohtia kolme, viisi ja yhdeksän.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

päätöksen julkipano  
ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija  
ote (päätös + liitteet) ELY-keskus (ympäristö)  
ote (päätös + liitteet) huomautuksen antaneille