

Lepomäentie 21 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 07.02.2023 § 26
94/10.03.00/2023

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen sekä vanhan loma-asunnon purkamiseen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-423-1-19
Lupapistetunnus	LP-418-2022-01346
Hakija / ostaja	Kyöstäjä M., Laine E. (kauppa 16.11.2022, lainhuuto lepäämässä)
Osoite:	Lepomäentie 21
Pinta-ala	1450 m ²

Rakentamisen kerrosala on hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 130-140 kem², kerrosluku 1,
- talousrakennus (autokatos/varasto) 15 kem², kerrosluku 1
- = Hakija: Rakennusoikeuden (174m²) rajoissa pysytään.

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on

- 19 kem² sauna lupa 1975-16. Saunarakennus säilytetään ja siirretään uuteen paikkaan.
- Mökki 18 kem² puretaan (vuodelta 1919 ehkä). Rakennuksessa ei ole savupiippua?. Purettavaa rakennusta ei ole merkitty piirustukseen.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Maaseutualue =
Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke =
Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen

mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Yleiskaava: Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava 12013

- AP =

Pientalovaltainen asuntoalue.

Merkinnällä on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asutokerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaailtaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä 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:n suuruinen.

Asemakaava:

- ei ole

Lempäälän kulttuuriympäristöohjelma

- ei ole merkintää

Kunnallistekniikka:

- Vh-verkko on noin 50 m päässä rakennuspaikasta. Rakennus liitetään vh-verkkoon.

Etäisyydet palveluihin:

- Moision koululle (oppilaaksiottoalue) noin 3,8 km
- Hakkarin koululle noin 5,0 km
- kuntakeskukseen noin 6,0 km

Liikenteellinen sijainti:

- maantielle noin 1,0 km
- yksityistien varrella

Viranomaisten lausunnot:

- Ympäristönsuojelu pitää tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisellä voidaan parhaiten varmistaa hyvälaatuisen talousveden riittävyys ja asianmukainen jätevesien käsittely. Lempäälässä porakaivoissa mm. arseenipitoisuus ylittää yleisesti terveysperusteisen raja-arvon. Sään ääri-ilmiöiden (esim. kuivuus) ennustetaan lisäävän kiinteistökohtaisen talousveden hankinnan haavoittuvuutta talousveden riittävyyden ja laadun osalta. Koska kiinteistö ei sijaitse Lempäälän Vesi Oy:n vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, kiinteistöllä ei ole vesihuoltolain mukaista liittämisvelvollisuutta vesihuoltoon. Suunnittelutarveratkaisuhakemusta koskevaan päätökseen on hyvä lisätä vesihuoltoon liittymistä koskeva ehto.
- Lempäälän Vesi lausuu vuonna 2019 (uutta lausuntoa ei pyydetty): Ohessa lausunnon karttaliite. Kiinteistö sijaitsee Rantoisten vesihuolto-osuuskunnan alueella ja sopimus, maksut yms. asiat tulee hoitaa osuuskunnan kanssa. Asianomistajan tulee hoitaa tarvittavat maanomistajien luvat vesi- ja viemäriputkien sijoittamiselle. Teknisesti vesi- ja viemärijohtoon liittyminen on mahdollista.

Valmistelija: Lempäälän Vesi vastaa nykyisin alueen vesihuollosta. Rakennusluvassa 10.6.2022 oli naapurien suostumukset vesihuollon vetämiselle naapurin tilan kautta.

Naapurien kuulemiset

- Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.
- Naapuri 1:23 on antanut suostumuksen autokatos/varaston rakentamiseen 7,5 metrin ja pihasaunan 8,5 metrin etäisyydelle aittarakennuksesta.
Huom: Aittarakennus sijaitsee 4 metriä leveän kirvesvarren takana rajan viereen rakennettuna.
- Naapuri 1:37 on antanut suostumuksen autokatoksen/varaston rakentamiselle 2 metrin ja saunarakennuksen 3 metrin etäisyydelle yhteisestä rajasta.
Huom: Etäisyydet on kirvesvarresta ja saunan osalta myös pohjoisemmasta rajasta.
- Yksityistiekuntaa ei ole kuultu tässä vaiheessa poikkeamisesta. Hakijan mukaan: Jos rakennettavan autokatoksen etäisyys tien keskiviivaan jää alle 12 metriin, tähän haetaan lupa tienhoitokunnalta ennen rakennuslupavaihetta. Julkisivukuvaa ei ole, koska talon toimittaja ja malli kilpailutetaan vasta kesällä.
Huom. Hakija on laittanut havainnekuvat, jotka ovat liitteessä.

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Rakennuspaikalle rakennetaan omakotitalo yhteen kerrokseen, kerrosalaltaan 130-140 m². Lisäksi rakennetaan autokatos- ja varastorakennus, lämpimän varaston pinta-ala maksimissaan 15m². Rakennuspaikalla oleva saunarakennus 19m² säilytetään, mutta se siirtyy uuteen paikkaan. Rakennusoikeuden (174m²) rajoissa pysytään. Rakennuspaikalla oleva lomarakennus puretaan.
- Etäisyydet naapurin rajoihin muutamassa kohdassa alle 5 m tontin haastavan muodon vuoksi. Suostumukset on haettu ja ne ovat liitteenä

Muita huomioita:

- Kiinteistölle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu 13.8.2019 ja rakennuslupa 10.6.2022. Paikka on myyty nykyisille hakijoille ja rakentamisen suunnitelmat ovat muuttuneet niin paljon, että uusi ennakkolupa on tarpeen.
- Alueelle on päätetty rakennuskiellon asettaminen kunnanhallituksen kokouksessa 30.1.2023 ja se astuu voimaan heti.
- Naapuriin on myönnetty lupa talousrakennukselle vuonna 2021 lähelle Lepomäentietä vaarallisen S-mutkan taakse kohtaan, johon tämänkin rakennuspaikan liittymä siirtyy. Rakennus näyttää jo valmiilta, mutta tarkastuksia ei ole tehty. Rakennus on kuitenkin laitettu jo kunnan pohjakarttaan. Liittymä siirretään vaarallisemmasta kohdasta tähän kohtaan tien vastakkaiselle puolelle.
- Alue sijaitsee YKR - taajama-alueella (yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä). Alueen rakentaminen tulisi tehdä asemakaavoituksella.
- Tila on lohottu vuonna 1932. Pihapiiri oli hieno. Nykyinen mökki on RHR:n mukaan rakennettu vuonna 1919. Nykyään rakennuksessa ei

kuitenkaan ole esim. savupiippua eikä rakennuksen kivijalkaa ole näkyvissä. Voi olla, että rakennus ei ole alkuperäinen. Liitteessä on 2 kuvaa rakennuksesta. Tässä luvassa rakennus haetaan purettavaksi.

- Rakennuspaikan rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus on $1450 \text{ m}^2 \times 0,12 = 174 \text{ kem}^2$.

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

- MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu 16.1 mukaisella suunnittelutarvealueella
- MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus Rakennuspaikkaa koskeva MRL:n vaatimus: minimitonnikoko 2000 m²
MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 14 §:n säännöksistä (rakennusjärjestyksen vastaisuus, lähelle naapurin rajaa rakentaminen, lähelle yksityistietä rakentaminen)
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus, rakennuspaikan koko, määräys että alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi).
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus kunnanhallituksen 30.1.2023 määräämistä MRL 128 §:n tarkoittamasta toimenpiderajoituksesta sekä MRL 38 §:n mukaisesta rakennuskiellosta (yleiskaavan laatiminen).
- Sovelletuna periaatteita: Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet 2010 ja maapolitiikan periaatteet ja Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma 2016.

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
- MRL 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset tulee voida täyttää tulevassa yleiskaavoituksessa (valmisteilla oleva yleiskaavoitus) ottaen huomioon myös varovaisuusperiaate.

Rakentamisen erityiset edellytykset MRL 137 § / edellytykset

- 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
- 3) On sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
- 4) Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (ehdoton este).
- (5) Hankkeen tulee voida täyttää myös rakennusluvan edellytykset (MRL asemakaavan ulkopuolella 136 §. Tarkemmin rakennusluvan edellytyksiä tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä.
- (6) Kunnanvaltuuston hyväksymät hajarakentamisen periaatteet.

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 1 (arviointitaulukko)

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Antero Korttesmaa p. 050-3839 286

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 1.1.2023 5 luvun 6 §: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

Suurimmat muutokset aikaisempaan lupatilanteeseen verrattuna:

- Yleiskaavoitus on käynnistynyt ja alueella on rakennuskielto
- Lepomäentien päähän on myönnetty lupia rakentamiselle (liikenne).
- Naapuriin on rakennettu talousrakennus vastakkaiselle puolelle lähelle tietä.
- Olemassa oleva lomarakennus puretaan eikä muuteta talousrakennukseksi.
- Haetaan enemmän rakentamista ja poikkeamisia etäisyyksistä.
- Rakennuksen ja terassien pohja-ala on suurempi.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

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

Todetaan: Hakija toteaa: ”Jos rakennettavan autokatoksen etäisyys tien keskiviivaan jää alle 12 metriin, tähän haetaan lupa tienhoitokunnalta ennen rakennuslupavaihetta. Julkisivukuvaa ei ole, koska talon toimittaja ja malli kilpailutetaan vasta kesällä.” (Havainnekuvat talomallista ovat liitteenä)

Todetaan: Aikaisempi suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupa ovat jääneet vanhoiksi. Rakennuslupa 2022-130-R on vielä voimassa. Rakennusvalvonta rauettaa ko luvan.

Tässä luvassa päätetään osaltaan myös vanhan rakennuksen purkaminen. Tarkemmin asiaa käsitellään rakennusluvassa tai purkamisluvassa.

- Rakennuspaikka tulee liittää vesihuoltoverkostoon.
- Rakennuslupa- ja asemapiirustusta tulee parantaa mm. kunnan pohjakartalla ja liitekartassa olevilla punaisilla täydennyksillä (rakentamisen etäisyydet).
- Tiekohda on vaarallinen. Heti S-mutkan jälkeen on rakenteilla / rakennettu naapurin puolelle aika lähelle tietä talousrakennus, joka aiheuttaa vielä tarkempaa suunnittelua liittymälle ja rakennuksen etäisyydelle tiestä.
- Nykyinen käytössä oleva liittymä tulee poistaa ja siirtää turvallisempaan paikkaan asemapiirustuksen mukaisesti. Tulee myös varautua mahdolliseen Lepomäentien parantamiseen.
- Poikkeamisia vaadituista etäisyyksistä ei myönnetä tässä vaiheessa vaan asia siirretään rakennuslupa- ja poikkeamislupaan. Tarkemmin jäljempänä.
- Lupa myönnetään 1 vuoden kestoiseksi 2 vuoden maksimajan sijaan.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Paikka on vanha rakennuspaikka ja sitä käytetään nykyään loma-asumiseen. Kyseessä on siksi jonkinlaisesta korvaavasta rakentamisesta.
- Rakennus liitetään vesihuoltoon.
- Paikalle on jo myönnetty ennakkolupa ja rakennuslupa on voimassa.

Edellytysten täytyminen/Erityiset syyt/Perustelut (MRL 171 §, poikkeaminen)

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan poikkeamisista, että

- Poikkeaminen rakennuspaikan koon vaatimuksesta (yleiskaava ja MRL): Rakennuspaikka ei täytä edes suoraan laista tulevan rakennuspaikan suuruutta. Alueella on jo taaja-asutusta ja siksi tässä tapauksessa pienempi rakennuspaikka aiheuttaa jopa vähemmän haittaa tulevalle yleis- ja asemakaavoitukselle ja on siksi perusteltua myöntää poikkeaminen rakennuspaikan koosta.
- Poikkeaminen useista etäisyysvaatimuksista (etäisyyksiä ei ole mitoitettu asemapiirustukseen). Valmistelija on asemapiirustukseen lisännyt tiedot punaisella arvioituna piirustuksesta): Koska rakentamisen suunnittelu on vielä kesken eikä yksityistiekunnalta ole pyydetty lausuntoa ja asemapiirros on puutteellinen, niin tässä vaiheessa ei voida arvioida ja myöntää poikkeamia. Todetaan, että rakentaminen tulisi voida sijoittaa ilman useita poikkeamia rakentamisesta alle 5 metrin etäisyydelle rajoista tai alle 12 metrin päähän Lepomäentiestä. Ohjaavana päätöksenä todetaan, että aivan erityisestä syystä rakennusluvassa voidaan harkita jonkun vähäisen poikkeamisen myöntäminen.
- Poikkeaminen 31.1.2023 päätetystä rakennuskiellosta ja nykyisen yleiskaavan määräyksestä, että alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi: Alueen yleiskaavallinen suunnittelu on käynnistynyt. Kaavoituksella voidaan suunnitella tarkemmin ja järkevästi muun muassa tieyhteyksiä ja vesihuoltoverkostoja. Ottaen huomioon, että alueelle on voimassa oleva rakennuslupa sekä muut edellä todetut perustelut niin tässä tapauksessa katsotaan erityiset syyt poikkeamiselle olevan.

Yhteenveto: Ottaen huomioon annetut ehdot ja perustelut voidaan todeta, että rakentaminen täyttää edellytykset (MRL 137 § 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.

Voimassaolo

Tämä päätös on voimassa vuoden siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

päätöksen julkipano

ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija

ote (päätös + liitteet) ELY-keskus (ympäristö)