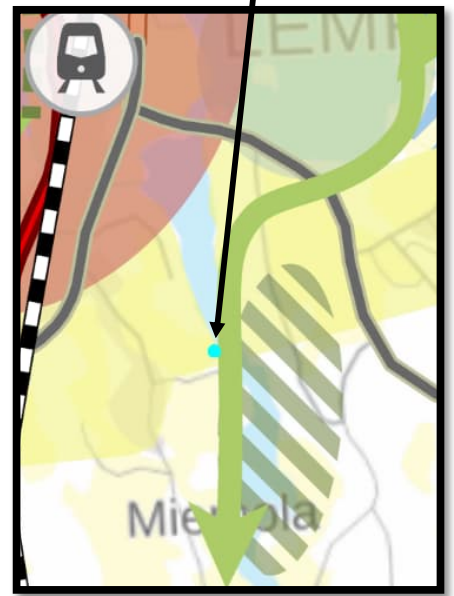
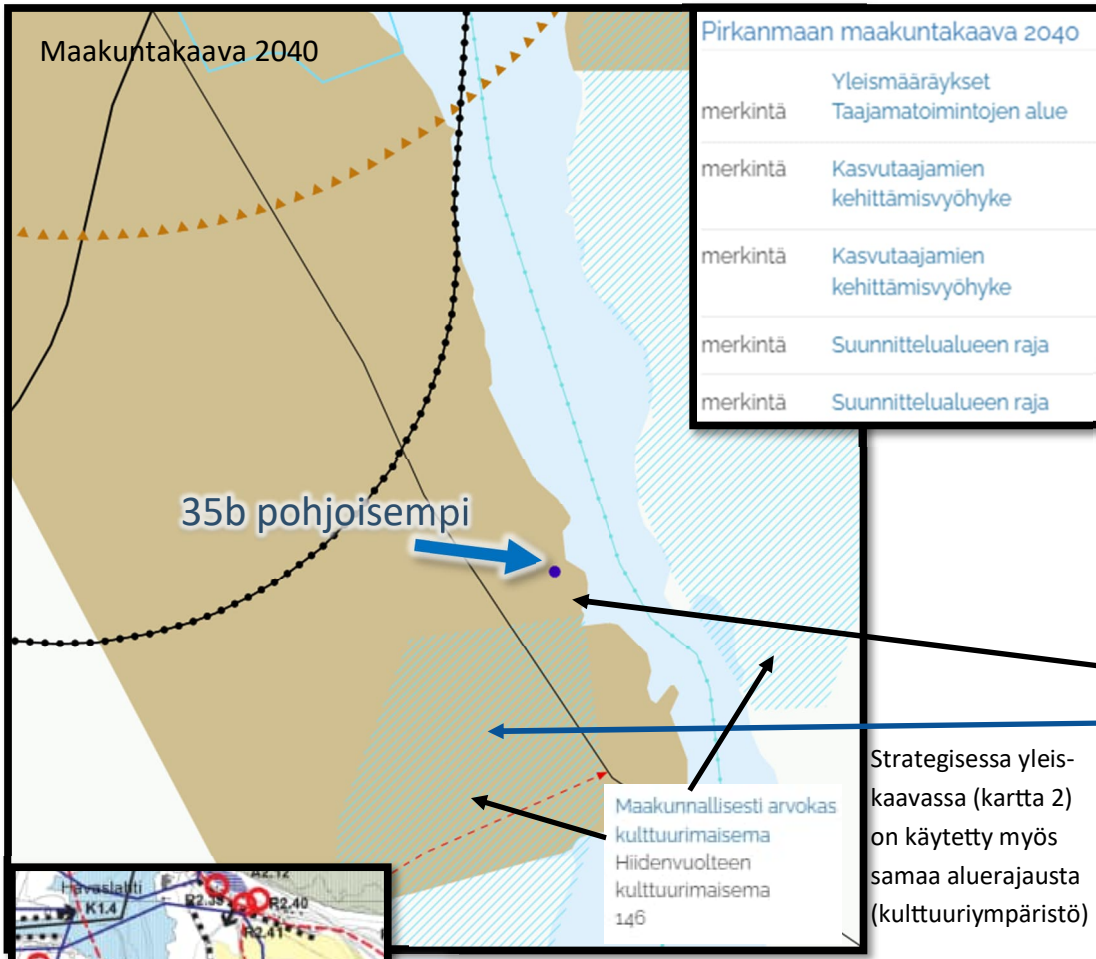
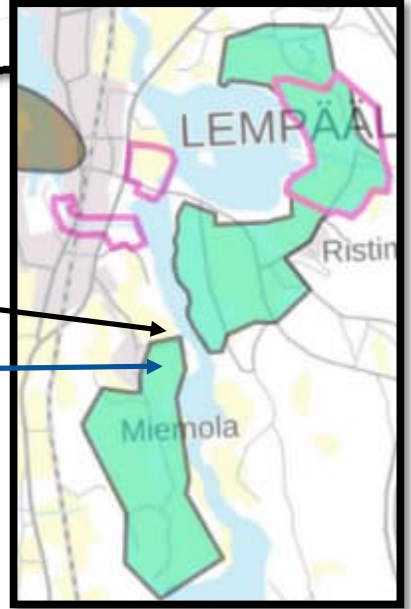


Strateginen yleiskaava
2040 kartta 1





Kulttuurimaisema-
aluetta on selostettu
tarkemmin kohdassa
muuta huomioita.



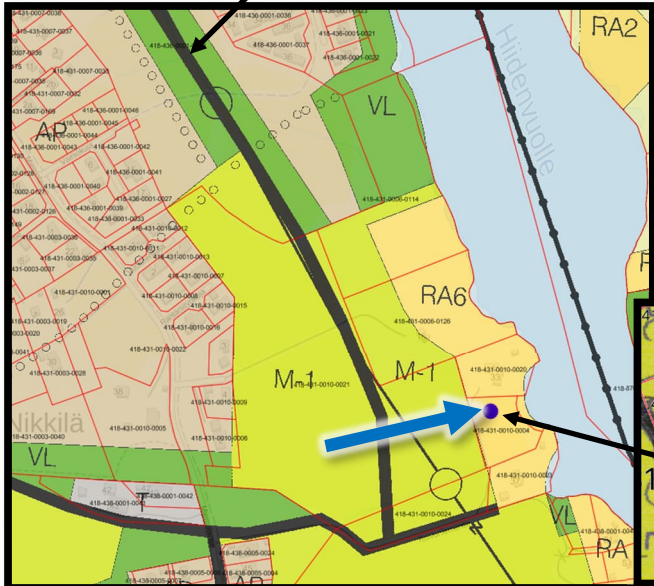
Strategisessa yleis-
kaavassa (kartta 2)
on käytetty myös
samaa aluerajausta
(kulttuuriympäristö)



Kulttuuriympäristöohjelma 2006

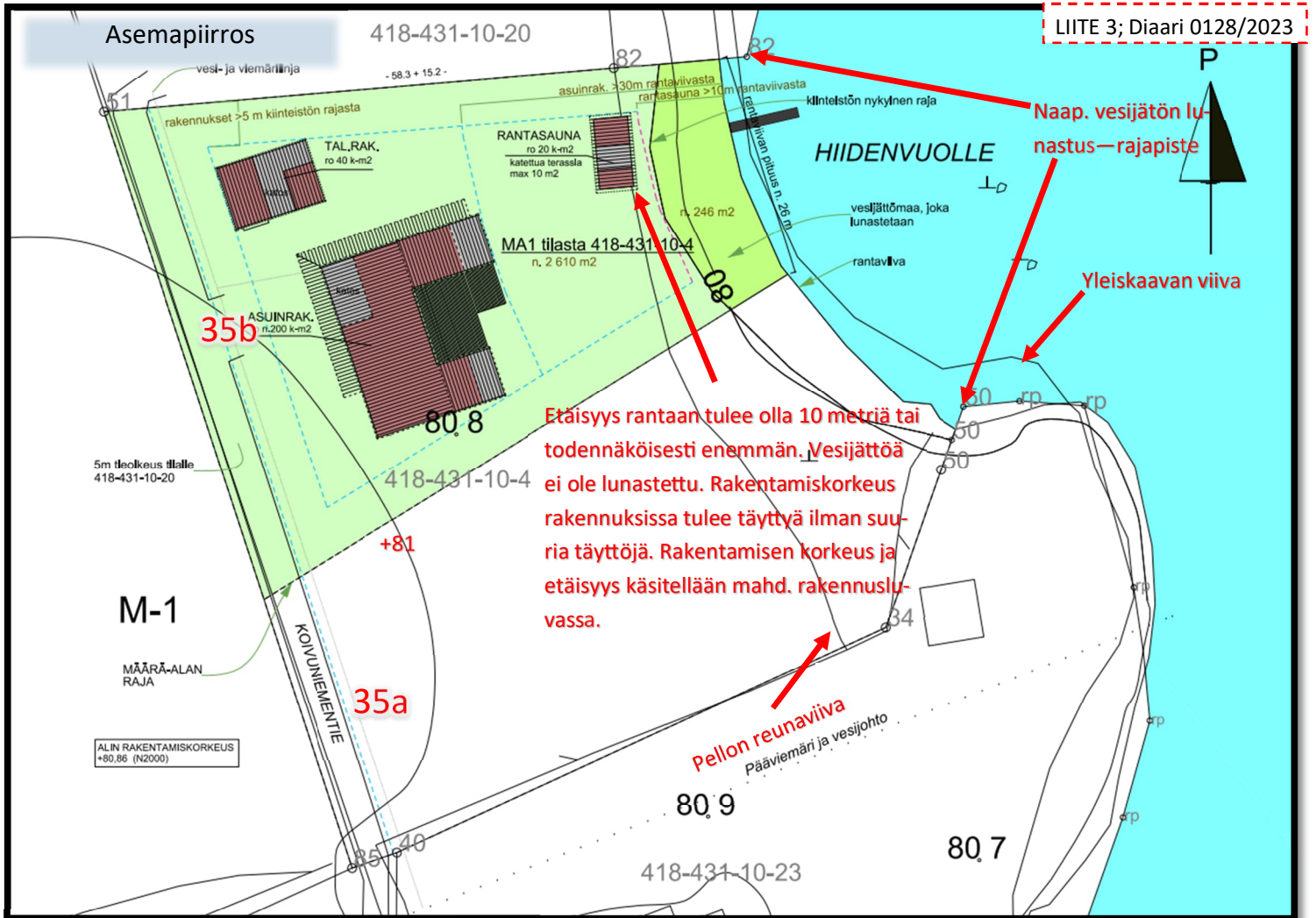
Valmistelija: Kokoojatie on kaavoitettu niin pehmeään ja alavaan paikkaan, että sitä ei tultane rakentamaan ainakaan tuohon kohtaan.

Yleiskaavayhdistelmä—epävirallinen



Asemakaavayhdistelmä—epävirallinen



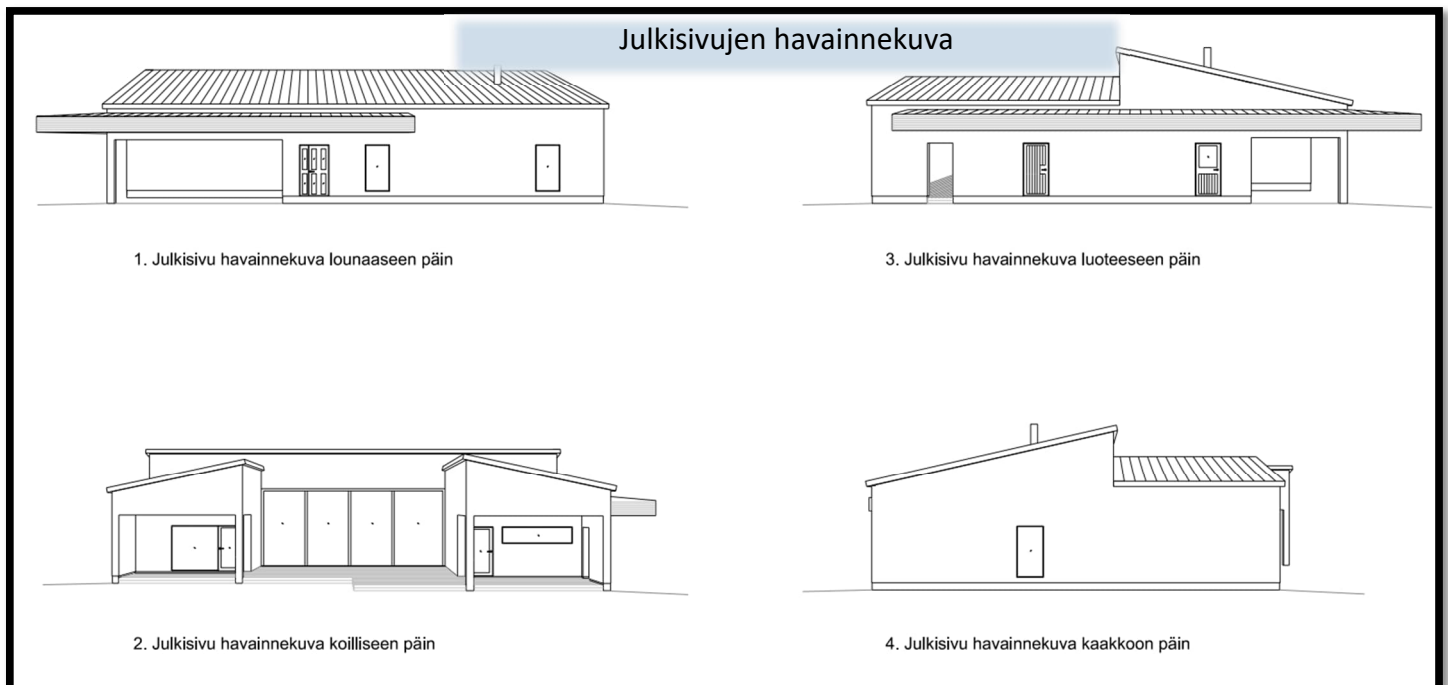


Punaisella on valmistelijan lisäyksiä

Vaalean vihreällä on esitetty mahdollinen vesijättöalue. Oikea vesijättöalue määritetään maanmittaustoimituksessa. Toimituksessa määritetään uudelleen myös "nykyinen" karttaan merkitty rantaraja, koska vesirajaa ei ole koskaan virallisesti käyty. Näiden rajojen erotus on tuleva lunastettava vesijättöalue, jonka toimitusinsinööri päättää arkisto- ja maastotutkimuksella. Rekisterissä oleva pinta-ala on yhteensä 4878 m². Nykyisten rajojen mukaan pinta-ala on noin 5200 m² + tuleva vesijättöalue.

Rakennuksen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus. Vanajaveden rannalla alin rakentamiskorkeus on vähintään +80,90, joka on siis alempi kuin lattiakorkeus.

Alimmalla tulvien kannalta hyväksyttävällä rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä ylintä korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita ei siis lattiakorkeutta.



Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

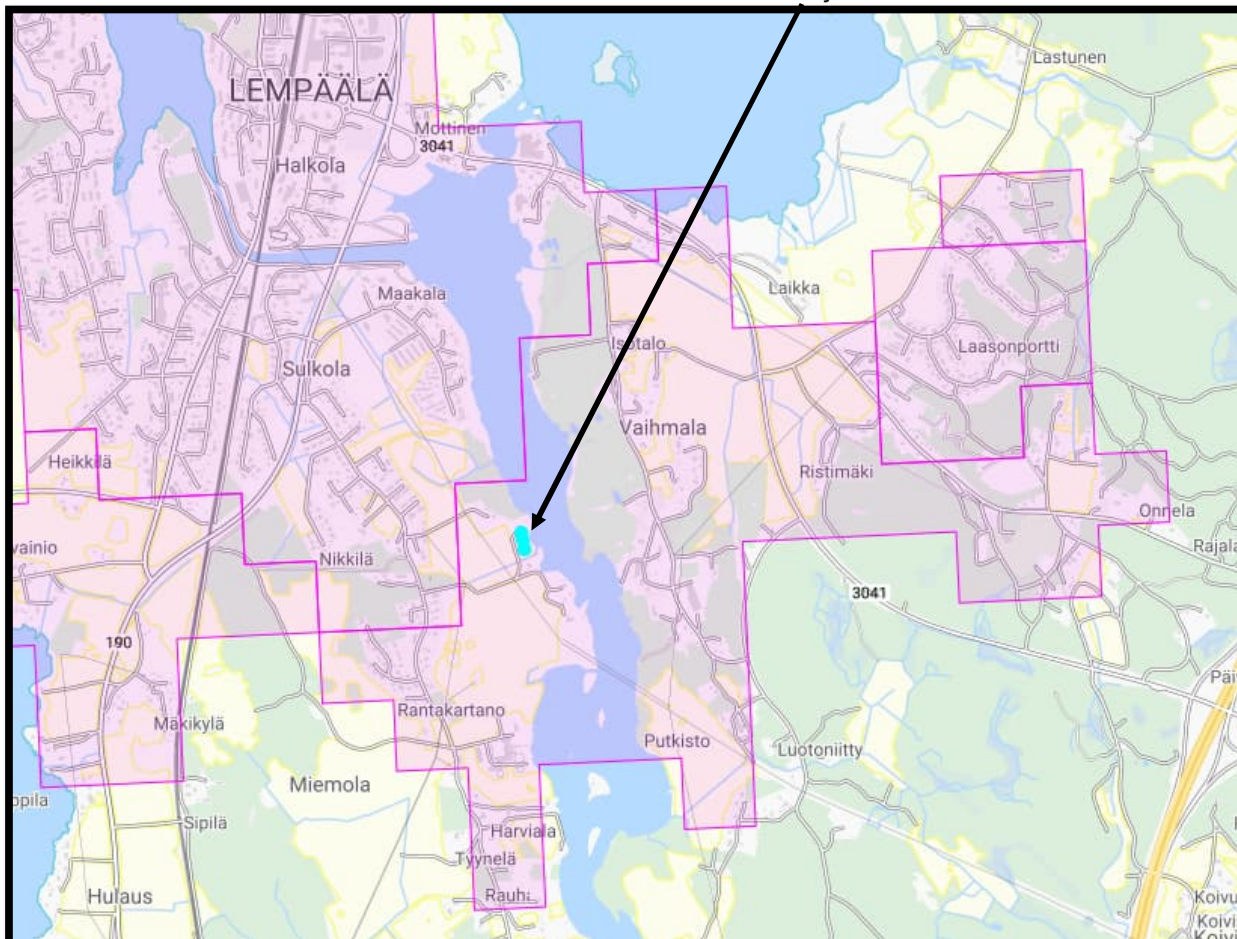
Haetaan lupaa rakentaa RA6-alueelle tilasta 418-431-10-4 muodostettavalle uudelle määrä- alalle pysyvään asumiseen tarkoitettu yksikerroksinen asuinrakennus (200 kem) sekä talousrakennus (40 kem) ja rantasaunan (20 kem). Haetaan poikkeusta rakennusoikeuden määrään (RA 130 kem +40 kem + 20 kem) edellä esitetyn mukaisesti, vastaamaan nykyaikaisen asuinrakennuksen tarpeita.

Muodostuva rakennuspaikka vastaisi näillä poikkeuksilla Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen luvun 5 momentin 27 § kohdan RAKENTAMINEN RANTAOSAYLEISKAAVAN PIENTALOVALTAISILLA ASUNTOALUEILLA muodostaen noin 10 % rakennusoikeuden tontin pinta-alasta. Asemapiirroksessa esitetyt rakennusten etäisyydet rannasta sekä rajoista noudattavat myös rakennusjärjestyksen normeja ranta-alueen asuinrakentamisesta.

Nykyinen lohkomaton tila 418-431-10-4 on kooltaan 4878 m² ja se sijaitsee yleiskaavan 418-12009 RA6-alueella. Tilan alalle kohdistuu kaavassa kaksi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa. Uusi muodostettava määräala jakaisi nykyisen tilan kahteen kooltaan yhtä suureen alaan, joiden rantaviivan pituudet muodostuisivat myös toisiinsa nähden vastaaviksi. Vesijättö noin 246 m² lunastetaan ennen rakennusluvan hakemista. Haetaan poikkeusta vaadittuun ranta-viivan pituuteen. Muodostuva rantaviivan pituus tulisi olemaan 26 m.

Uudella muodostettavalla määräalalla sijaitsee vesi- ja viemärilinja sekä kiinteistölle 418-431-10-20 johtava yksityistie, joka johtaa myös haettavalle uudelle rakennuspaikalle. Rakennuspaikka sijaitsee Miemolassa, joka on kunnan strategisesti kehitettävän nauhataajaman alueella ja asuinrakentaminen ei siten aiheuta haitallista yhdyskuntarakenteen hajautumista. Alue sijaitsee kunnan palveluiden välittömässä läheisyydessä ja on ympäristöltään sekä rakennuskannaltaan kehittyvä pientalovaltainen asuinalue. Liikenneyhteydet alueelle ovat hyvät mukaan lukien julkinen liikenne sekä kevyen liikenteen väylät. Lempoisten koulu sijaitsee noin 2 km etäisyydellä. Rakennuspaikka ei sijaitse strategisessa yleiskaavassa määritellyllä kulttuuriympäristön merkittävällä arvoalueella. Viereisillä rannassa sijaitsevilla kiinteistöillä on olemassa olevia asuinrakennuksia ja haettu uusi asuinrakennus sopeutuu maisemaan ja ympäristöön hyvin. Haettu rakennuspaikka on tasainen vanha peltoala, joka laskee loivasti rantaa kohti. Paikka ei maisemallisesti erotu ympäristöstään erityisesti ja vesistö on rakennuspaikan kohdassa kapeahko. Vastarannalla sijaitsee golf-kenttä. Suunnitellun rakentamisen maisemallinen vaikutus on vähäinen. Rakennuspaikan eteläpuolella on jo olemassa oleva ranta-tontille rakennettu asuinrakennus ja pohjoispuolella ranta-tontille rakenteilla oleva vapaa-ajan rakennus.

Haetulla rakennuspaikalla on erinomaiset puitteet vakituiseen asumiseen tiivistyväällä alueella, jossa on jo olemassa hyvät ja turvalliset kulkuyhteydet, palvelut ovat lähellä sekä kunnallistekniset ratkaisut olemassa. Voimassa olevan yleiskaavan mukaiseen vapaa-ajan rakentamiseen rakennuspaikka vastaavasti on taas varsin keskeinen ja ympäristö on yleisilmeeltään nykyään taajamaa. Maisemallisesti asuinrakentaminen ei juurikaan eroa vapaa-ajan rakentamisesta kyseisellä paikalla ja soveltuu ympäristöön luontevasti.

SIJAINTI YKR –Taajamassa

Tampere 17.2.2023

RAJANAAPURIN KUULEMINEN / NOKELAINEN [REDACTED] /POIKKEAMISLUPA-SUUNNITTELUTAR-
VEMENETTELYN VASTUSTAMINEN

[REDACTED] ovat kääntyneet puoleeni otsikkoasiassa. Lempäälän kunta on 2.2.2023 päivätyllä kirjeellä pyytänyt naapurin lausuntoa [REDACTED] okelaisen poikkeamismenettelystä ja suunnittelutarvemennettelystä. Nokelaiset hakevat poikkeusta rakennusoikeudesta, käyttötarkoituksesta ja rantaviivan pituudesta.

Lausunto

Päämieheni vastustavat Nokelaisten vaatimusta ja vaativat, että heille ei myönnetä poikkeamislupaa ja siten rakennuslupaa haetulle rakennushankkeelle.

Perusteet

Viitaharjut viittaavat kaikkeen siihen, mitä he ovat esittäneet kunnalle toimitetussa lausumassaan (Huomaus 6.1.2023) [REDACTED] Vuolteen hakemuksen johdosta.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa on kaavamerkintä RA6.

Nokelaisen hakemus on kunnan rakennusjärjestyksen vastainen. Rakennusjärjestyksen mukaan muun muassa:

- Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 500 m² tai 5 000 m². Tämän rakennuspaikan suunniteltu koko olisi vain 2 610 m².
- Vesistöön rajoittuvan rannan suoraan mitatun rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä. Tämän rakennuspaikan suunniteltu rantaviivan pituus olisi enintään 26 metriä.
- Suunniteltu rakennushanke ylittää huomattavasti yleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden. Päärakennuksen osalta haettu ylitys on yli 46 %.

Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksen liitteessä 2 mainitulla alueella (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö). Mitä hakija on esittänyt sen varmistamiseksi, että tällaiseen alueeseen liittyviä arvoja ei vaaranneta? Jos tämän kysymyksen suhteen ei ole esitetty mitään, tulee hakijan hakemus hylätä jo pelkästään sillä perusteella.

Miten ylipäätään hakija on perustellut vaatimiaan poikkeamisia rakennusjärjestyksestä?

Hakemus koskee myös käyttötarkoituksen muuttamista. Kunta toteaa omana kantanaan tältä osin:

LEXIA

"Lempäälässä on n. 1000 loma-asunnon rakennuspaikkaa. Asia liittyy yhdyskuntarakenteeseen, yleiskaavaan ohjaamisvaikutukseen ja yhdenvertaiseen kohteluun. Asia tulisi ratkaista aluekohtaisella yleis- tai asemakaavoituksella."

Näin ollen käyttötarkoituksen muutoksesta ei tule päättää tässä menettelyssä.

Tämä asia on ratkaistava yhdessä toisen, kunnassa vireillä olevan Jouni Vuolteen hakemuksen kanssa. Nämä kaksi hakemusta ovat kumpikin vastoin kunnan rakennusjärjestystä. Kyseessä on yksi kiinteistö 418-431-10-4, pinta-alaltaan noin 5 200 m². Rantaviivaa kiinteistöllä on noin 50 metriä. Tosiasiassa tälle kiinteistölle ollaan hakemassa yhteensä 450 kem suuruista rakennusoikeutta yhteensä kuuteen eri rakennukseen. Tämä mitä suurimmalla todennäköisyydellä vaarantaa maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Mikäli hakijan hakemus hyväksytään, toteutuuko tällöin kuntalaisten yhdenvertaisuus? Entä kuinka monta rantarakennuspaikkaa ko. kantatilalle on vuosien saatossa muodostunut?

Näiden kummankin hankkeen (Nokelaisen ja Vuolteen) osalta kulku kummallekin rakennuspaikalle on suunniteltu tapahtuvan keskeltä päämieheni omistamia kiinteistöjä – siis halkaisten päämieheni omistaman alueen keskeltä kahtia. Mikäli vastoin päämieheni käsitystä näille hankkeille näytettäisiin vihreää valoa, tulee hankkeen toteuttamisen ehdoksi asettaa se, että Vuolle ja Nokelainen rakentavat kustannuksellaan tien rakennuspaikoilleen muualta kuin päämieheni omistamien kiinteistöjen keskeltä.

Vuolteen poikkeamislupa-suunnittelutarvemenettelyhakemus

: ovat aiemmin pyynnöstä toimittaneet lausumansa Vuolteen hakemukseen. Viitaharjut vastustavat myös tätä hakemusta.

Vuolteen hakemuksen liitteen mukaan Vuolteen naapurissa olevalle rakennuspaikalle olisi suunnitelmissa 130 kem suuruinen asuinrakennus. Tosiassa ko. rakennusta ollaan suunnittelemassa 200 kem suuruiseksi. Vuolteen hakemuksen liitteet ovat siten tiedoiltaan puutteelliset.

Päämieheni esittävät lisäksi jo aiemmin esitetyn lisäksi Vuolteen hakemuksen osalta kaikki ne seikat, jotka edellä on esitetty Nokelaisen hakemuksen osalta.

Lopuksi

Päämieheni toteavat, että mikäli Vuolteen ja/tai Nokelaisen hakemus hyväksytään, tulevat he valittamaan päätöksestä.

Lempäälä

Laati

Kari Koskinen
asianajaja

VASTINE KIRJEESEEN RAJANAAPURIN KUULEMINEN/NOKELAINEN /POIKKEAMISLUPA-SUUNNITTELUTARVEMENETTELYN VASTUSTAMINEN

Huomautuskirjeessä esitetty väite rakennuspaikan sijoittumisesta Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen liitteen 2 mukaiselle alueelle (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö) ei tulkintamme mukaan pidä paikkaansa. Kyseinen alue rajautuu haetun rakennuspaikan eteläpuolelle.

Huomautuskirjeessä esitetään, että hakemuksessa ei ole perusteltu poikkeamista. Näkemyksemme mukaan olemme esittäneet perustelut hakemuksen yhteydessä. Alla ote hakemuksen perustelujen yhteenvedosta:

Haetulla rakennuspaikalla on erinomaiset puitteet vakituiseen asumiseen tiivistyväällä alueella, jossa on jo olemassa hyvät ja turvalliset kulkuyhteydet, palvelut ovat lähellä sekä kunnallistekniset ratkaisut olemassa. Voimassa olevan yleiskaavan mukaiseen vapaa-ajan rakentamiseen rakennuspaikka vastaavasti on taas varsin keskeinen ja ympäristö on yleisilmeeltään nykyään taajamaa. Maisemallisesti asuinrakentaminen ei juurikaan eroa vapaa-ajan rakentamisesta kyseisellä paikalla ja soveltuu ympäristöön luontevasti.

Huomautuskirjeessä todetaan rakennuspaikkojen vähimmäiskoosta. Kirjeessä kuitenkin viitataan rakennusjärjestyksen lukuun 4 *rakentaminen asemakaava alueen ulkopuolella*. Näkemyksemme mukaan oikea vertailukohta olisi luku 5 *Rakentaminen ranta-alueilla*. Rakennuspaikka ei sijaitse haja-asutusalueella.

Huomautuskirjeessä otetaan kantaa myös emätilatarkasteluun. Yleisesti emätilatarkastelu ei näkemyksemme mukaan ei ole nykypäivänä useimmissa tapauksissa relevanttia ja toiseksi, kyseinen alue on alun perin kaavoitettu yhden maanomistajan maille. Kaavassa esitetään rakennuspaikat ja poikkeuslupahakemuksessamme käsitellään erityisesti käyttötarkoituksen muutosta ja rakennusoikeuden muutosta vastaamaan soveltuvaa asuinrakentamista.

Huomautuskirjeessä otetaan kantaa tieoikeuteen ja kyseenalaistetaan huomautuskirjeen laatijan kiinteistön läpikulku. Kuitenkin, kyseinen Koivuniementien haara on jo olemassa ja kulku olemassa olevalle kiinteistölle 418-431-10-20 nykyhetkellä käytössä. Käsityksemme mukaan, huomautuksen laatijan kiinteistöllä 418-431-10-23 on olemassa kyseinen tierasite. Hakijana kuitenkin ymmärrämme mahdollisesti tarvittavan tien parantamisen ja soveltuvuuden varmistamisen tulevaan käyttöön ja siihen liittyvät kustannukset osana mahdollista rakennushanketta.

Yhteenvedona hakija haluaa korostaa, että tässä poikkeuslupahakemuksessa tulisi ensisijaisesti käsitellä sitä, minkälaista rakentamista kyseiselle alueelle ja rakennuspaikalle tulee. Kaavassa esitetään RA-rakennuspaikat, jonka perusteella rakennuspaikka on jo olemassa ja tässä yhteydessä ei ole mielekästä kyseenalaistaa rakennuspaikan olemassaoloa, vaan käyttötarkoituksen muutosta ja siihen liittyviä poikkeamistarpeita.