

Koivuniementie 35b (pohj) poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 07.03.2023 § 44
128/10.03.00/2023

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon, talousrakennuksen ja rantasaunan rakentamiseen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-431-0010-0004, määräala
Lupapistetunnus	LP-418-2022-00469
Hakija	Nokelainen L. ja T. (esisopimus)
Myyjä	Vuolle J.
Osoite:	Koivuniementie 35b
Pinta-ala 35b (pohj)	Asemapiirroksessa n. 2610 m2 Tämä päätös
Pinta-ala 35a	Asemapiirroksessa n. 2610 m2 Viereinen
Yhteensä 35a+35b	Kiinteistörekisterissä 4878 m2 tarkemmin selostettu liitteessä 3.

Rakentamisen kerrosala on hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 200 kem2, kerrosluku 1
- talousrakennus 40 kem2, kerrosluku 1
- rantasauna 20 kem2, kerrosluku 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on

- 0 kem2

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Taajamatoimintojen alue=
Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

- 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: 12009 Rantaosayleiskaava, joka sisältää myös harjuosayleiskaavan ja Kelhon osayleiskaavan

- RA= Loma-asuntoalue
Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat ja suunnitellut omarantaiset loma-asuntoalueet. Luku RA-merkinnän jälkeen osoittaa, kuinka monta omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa alueelle voidaan sijoittaa.

Loma-asuntoyksikköjen määrää voidaan korottaa omarantaan ratkaisuun verrattuna niissä tapauksissa, missä loma-asuntoyksiköitä ei eroteta itsenäisiksi kiinteistöiksi, alueiden käyttö suunnitellaan yhdeksi kokonaisuudeksi ja alue on tarkoitettu palvelemaan esim. matkailua tai yhteisöjen virkistyskäyttöä.

Rakentamismääräys: Alueella saa rakennuspaikalle rakentaa yhden lomarakennuksen, saunarakennuksen ja niihin liittyviä talousrakennuksia.

Rakennusten ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja värittään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Vesikäymälöiden rakentaminen on kielletty.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- Vh-verkko on rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä/ rakennuspaikalla. Rakennus liitetään vh-verkkoon

Etäisyydet palveluihin:

- Lempoisten koululle noin 2,5 km
- Kanavan koululle noin 2,4 km
- kuntakeskukseen noin 3,0 km

Liikenteellinen sijainti:

- rasiestien / yksityistien varrella
- maantielle 1,3 km

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Kunta on hoitanut kuulemisen. Yksi naapuri on tehnyt huomautuksen. Huomautus ja hakijan vastine ovat liitteessä 5.

- Lempäälän ympäristövalvonta lausuu seuraavaa: "Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa hakemukseen edellyttäen, että rakennukset liitetään vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon."

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Hakijan perustelut ovat liitteessä 4

Muita huomioita RA-6 kaavamerkintä:

- Tässä kokouksessa päätetään kolmesta vierekkäisestä käyttötarkoituksen muutoksesta samalla rantaosayleiskaavan RA-6 alueella, joten niitä on hyvä käsitellä yhdessä. Hakemuksissa on eroja muun muassa rakennuspaikan koon ja haetun rakennusoikeuden määrän suhteen. Yksi on jo valmiiksi rakennettu. Muut kaksi ovat rakentamattomia, joista tämä on yksi.

Kulttuurimaisema-alue: Alue on Lempäälän kulttuuriympäristöohjelmassa 2006 seudullisesti arvokkaana alueena. Maakuntakaavassa 2040, nykyisessä rakennusjärjestyksessä ja strategisessa yleiskaavassa (karttalehti 2) kulttuurimaisema-alueen raja ulottuu teknisesti hieman Koivuniementien pohjoispuolelle ja ensimmäiselle RA paikalle, mutta ei näille nyt kolmelle haettavalle paikalle.

Maakuntakaavaa ei kuitenkaan tulkita näin tarkasti vaan tarkempi tulkinta tapahtuu tarkemman suunnittelun yhteydessä yleis- ja asemakaavoituksessa. Rajausta tarkastelemalla voidaan todeta alueen ulottuvan noin Koivuniementiehen ja siihen ei ole otettu mukaan rannan metsikköä/rakennuspaikkoja. Voi olla, että koska Koivuniementien pohjoispuolen peltoaukea on jo asemakaavoitetun alueen vieressä ja siten muutoksessa, niin se on rajattu pois merkittävästä maisemasta. Siihen on myös nyk. yleiskaavassa piirretty kokoojatie.

Voidaan kuitenkin todeta, että "yhtenäinen" maisema-alue ulottuu myös Hiidenvuolteen toiselle puolelle. Katso liitekartta 2 ja ilmakuvat.

Muita huomioita: Tämän alueen lupakäsittely tiivistetysti:

- Alueelle on tehty toista kymmentä erilaista maankäyttöpäätöstä. Alla ei ole lueteltu kielteisiä. Tarkemmin päätöksistä on oheismateriaalissa 2.
- Alueella on rantaosayleiskaavassa yhteensä 6 vierekkäistä lomarakennuspaikkaa, joista 4 kpl sijaitsi silloisen tilan Nikkilä 10:4 alueella, joista seuraavassa on tietoja:
- 2002-08-20 Kaavoitusjaosto antoi luvan asuinrakennuksen rakentamiseen neljän loma-asuinrakennuksen sijaan. Rakennuspaikka myönnettiin koko tilalle.
- 2008-10-02 Kaavoitusjaosto päätti antaa luvan loma-asuinrakennukselle vastoin aikaisempaa päätöstä, jos kaksi muuta paikkaa jää rakentamatta. Tulkinta oli, että aikaisempi päätös sitoo päätöksentekoa ja ennakkolupa on tarpeen, koska kyseessä on sama omistaja / myyjä ja lupa rakennuspaikaksi oli myönnetty koko tilalle.
- 2019-06-12: Rantaosayleiskaavassa on periaatteessa vielä kaksi lomarakennuspaikkaa myönnettäviksi (suoralla rakennusluvalla + poikkeamisilla) vaikkakin päätökset olisivat aikaisempien päätösten vastaisia. Kaavan oikeusvaikutusta lomarakentamiseen pyritään tulkitsemaan hyvin myönteisesti näinkin lähellä taajamaa.

Koska kahden muun jo erotetun rakennuspaikan rantaviiva on paljon pidempi, niin näille kahdelle ei jää enää 40 metrin suoraa rantaviivaa

(poikkeaminen rakennusjärjestyksen vaatimuksista) tämä ei ehkä kuitenkaan olisi suoranainen este loma-asuntojen myöntämiselle)

Rakennuspaikan koon vaatimuksista ei ole katsottu tarpeen myöntää poikkeamia, jos rantaosayleiskaavassa on selvästi osoitettu pienempi paikka RA-alueeksi. Kaksi aikaisemmin erotettua paikkaa ovat niin suuret, että näille kahdelle jääneelle paikalle ei ole jäänyt 3500 m² alaa ja siksi poikkeaminen on tarpeen.

- Nyt tässä kokouksessa käsitellään kolmea lomarakennuspaikkaa kolmella eri hakemuksella. 1) Haetaan erotetun ja rakennetun loma-asunnon rakennuspaikkaa varsinaiseen asumiseen ja 2-3) näitä kahta periaatteessa jäljellä olevaa lomarakennuspaikkaa haetaan varsinaisen asumisen rakennuspaikoiksi muussa tapauksessa käsittely olisi ollut suoraan rakennusvalvonnassa.
- Tulee myös ottaa huomioon, että pohjoisempana on samalla AP-6 alueella vielä kaksi muuta loma-asunnon paikkaa.

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

- Hanke kohdistuu sellaisen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, jossa on lain tarkoittama erityinen määräys rakennusoikeudesta/-paikoista loma-asuinrakentamisen (RA) alueella, mutta ei muilla alueilla. RA alueilla on MRL 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve ratkaistu.
- MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus, käyttötarkoitus ja vesivessa (käsitellään rakennusluvan yhteydessä))
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 14 §:n säännöksistä (rakennusjärjestyksen vastaisuus, minimi- ja maksimikoko 3500 m², rantaviivan pituus)
Huom: Etäisyys rantaviivasta / rakentamiskorkeutta ei voida lähtötiedoilla päättää vaan päätös siirtyisi rakennuslupavaiheeseen)
Lisäksi tässä hakemuksessa toisin kuin kahdessa muussa poiketaan lisäksi rakennusoikeudesta.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusoikeus rantaosayleiskaavan RA-alueella olisi loma-asunnolle 130 kem² ja nyt haetaan omakotitaloa 200 kem². Huom. jos vain käyttötarkoitus muutetaan niin rakennusoikeus ei muutu.

- Sovellettuna 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 suunnitellussaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 / edellytykset

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">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 5 ja oheismateriaalia 2 (arviointitaulukko, päätöksiä)

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Antero Kortesmaa p. 050-3839 286

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 1.1.2023 5 luvun 6 §:n kohdan 18 mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristövalvontaa kuultuaan 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 ei suostu hakemukseen. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 171 §). Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole.

Edellytysten täytyminen / Erityiset syyt / Perustelut (MRL 171§ poikkeamislupa)

- Päätös on yleiskaavan käyttötarkoituksen vastainen. Osayleiskaavassa on n. 1000 RA loma-asunnon paikkaa, mikä aiheuttaa erityisen vaatimuksen yhdenvertaiselle käsittelylle. Kaavan ohjausvaikutusta ei haluta turhentaa ja aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle.

Mikäli kaava on vanhentunut joillakin alueilla, tulisi se uusia uudella yleiskaavalla ja/tai asemakaavalla.

Alue on jo lähellä asemakaavoitettavaa aluetta ja mikäli asemakaava-alueen ja ranta-alueen välinen maa saadaan hankituksi kunnalle niin mahdollisesti asemakaava-alue voidaan laajentaa ja rantakin saadaan asemakaavoituksen piiriin. Pelkkää ranta-alueita ei voida asemakaavoittaa vaan sinne pitäisi kaavoittaa myös katu. Suuren alueen käyttötarkoituksen muutoksia ei voida tehdä ranta-asemakaavalla, koska se on tarkoitettu pääosin loma-asuinpaikkojen kaavoitukseen.

- Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti kaikille muillekin pitäisi voida myöntää vastaavanlaisia poikkeamisia ja näin ollen yhteisvaikutukseltaan luvan myöntäminen saattaa helposti johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja siten saattaa aiheuttaa merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Poikkeaminen rakennuspaikalta vaaditusta 3500 m² koosta, rantaviivan suorasta 40 metrin pituudesta ja rakennusoikeudesta:
Mikäli rakentamisessa olisi kyse lomarakentamisesta kaavan mukaisesti, voitaisiin poikkeamisia erityisistä syistä näistä rajoitearvoista helpommin myöntää.
Ottaen huomioon, että haetaan asuinrakentamista, rakennusoikeuden isoa nostoa, rannan alavuus ja muoto, niin poikkeamiset aiheuttavat haittaa kaavoitukselle.
- Rakentamisen mahdollista poikkeamista etäisyydestä rantaviivaan / rakentamiskorkeutta voidaan arvioida vasta, kun on saatavissa tarkempia tietoja rakentamisesta, alueen vesijättö on lunastettu ja on

tiedot maa- ja mahdollisen vesijättöalueen täytöistä tai ruoppauksesta. Tämä osa päätöstä siirrettäisiin rakennuslupavaiheeseen, mikäli päätös olisi myönteinen.

Päätös on tehty kielteiseksi yksinomaan silläkin perusteella, että hakemus on yleiskaavan vastainen käyttötarkoituksen osalta. Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön järjestämiselle.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana lautakunnan jäsen Juho Palokangas teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen. Alue on lähellä keskusta-alueita, alueella on toimiva kunnallistekniikka, rakentaminen ei muuta maisemallisesti aluetta, oli siellä vapaa-ajan rakennus, vai vakituisen asumisen rakennus. Kielteisinä perusteluina mainittu ”kaavoituksella ratkaistava alue” ei vaikuta asiaan, koska kunta ei omista maata alueella, eikä näin ollen ole intressejä kaavoittamiselle. Alue rakentuu konaisuutena valmiiksi kerralla ja rakentamisella ei ole vaikutusta kunnan kuluihin. Keskustelun kuluessa Tapio Kuisma ja Vilma Virolainen kannattivat Juho Palokankaan muutosesitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotukseen on tehty kannatettu muutosesitys, joten asiassa on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Juho Palokankaan muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Haapasalmi Anita, Seppänen Tuija, Strömsholm Sari, Valakoski Kari, Tolonen Kari) ja 6 EI-ääntä (Kuisma Tapio, Majuri Markku, Niemi Marianne, Palokangas Juho, Viitanen Mikko, Virolainen Vilma)

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti suostua hakemukseen Juho Palokankaan muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Esittelijä jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Otteet

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