

Koipitaipaleentie 244 ja 268 poikkeamislupa käsittely 3 lupahakemus 2

Yhdyskuntalautakunta 02.05.2023 § 78
341/10.03.00/2023

Lupaa haetaan leirialueen rakentamiseen.

Johdanto

Lupaa käsiteltiin lautakunnassa 9.2.2021, jolloin hakemus palautettiin valmisteluun ja 11.10.2022 tehtiin kielteinen päätös.

Nyt haetaan lupaa uudelleen samoilla piirustuksilla. Hakijan mukaan uusi hakemus pohjautuu edelliseen hakemukseen täysin.

Läjitetystä täytemaasta tehty täyttömaiden laatuselvitys on liitteenä 9.

Naapurin kuulemisessa käytetään vanhaa kuulemistä / kuulutusta, koska hakemus on sama kuin käsittelyssä 2, joten uusi kolmas kuuleminen ei ole tarpeen.

Hakijan perusteluina ja vastineena käytetään aiempia perusteluita.

Ympäristönsuojelu on antanut uuden lausunnon läjityksen laatuselvityksen johdosta.

Pykälätekstiä on muutettu niin, että siitä on poistettu 1 ja 2 käsittelyn erottelu sekä on tehty poistoja ja täydennyksiä muuttuneen tilanteen johdosta. Vanha päätösteksti on liitteenä 10.

Vanhat suunnitelmat (asemapiirroksiset) liite 2 ja ja liite 3 on poistettu sekä liite 4, jossa oli kuvia vuodelta 2020 maiden läjityksestä.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-424-5-5
Lupapistetunnus	LP-418-2023-00221
Hakija	Partiolippukunta Kyynärön Kiertäjät ry / valtakirjalla Siivola T. ja E. Oikarinen
Osoite:	Koipitaipaleentie 244 pohjoisempi liittymä Koipitaipaleentie 268 eteläisempi liittymä (aikaisemmassa käsittelyssä 256)
Pinta-ala	5,1 ha

Rakentaminen

- Alue käsittää 5 ha erilaisia toimintoja kehittyvälle leirialueelle. Tämä on periaatepäätös ottaa alue yksityiseen leirintäkäyttöön, jolloin alueen yleinen käyttö on rajatumpaa.
- rak1 Purettava vaja 15 m²
rak2 Siirrettävä kuivakäymälä 5 m².
rak3 Kota 25 m²
rak4 Ruokala yms. 35 m² + katos 75 m² (ruuan valmistus, astianpesu, ruokailukatos, kuivakäymälät, pesutilat)
rak5 Laavu 6 m²
rak6 Liiteri 6 m²

Tähän mennessä käytössä

- Alue on otettu jo osin käyttöön.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä.
- Maaseutualue

- Ulkoilureitti (Birgitan polku)
- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke

Yleiskaava: Lempäälän yleiskaava 1981 (oikeusvaikutukseton)

- MM2 = Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on tarkoitettu erityisesti ulkoilun ja ympäristönsuojelun huomioon ottavan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Suoritus: Tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka estävät maanpinnan suunnittelemtoman muuttamisen (esim. kaivaminen, louhiminen, täyttö)
Kunnan tulisi laatia alueelle virkistyskäyttösuunnitelma. MM2 alueilla ei rajoiteta perinteistä jokamiehenoikeutta liikkua luonnossa. Laajoja avohakkuuta tulisi välttää. Referoitu.

Asemakaava:

- ei ole, rajautuu ranta-asemakaavaan

Kunnallistekniikka:

- ei ole

Etäisyydet

- Lempäälän kuntakeskukseen noin 19,2 km
- Vuoreskeskus noin 5 km

Liikenteellinen sijainti:

- yksityistien varrella
- maantielle 3,6 km

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Naapurit on kuultu kirjeillä ja lehdessä uudestaan käsittelyssä 2. Tässä käsittelyssä uutta kuulemista ei ole tehty.
Naapurin huomautus on liitteessä 7 ja hakijan vastine on liitteessä 8.
- Ympäristönsuojelun uusin lausunto käsittelyyn 3 on liitteessä 6.
Ympäristönsuojelun lausunto on laitettu päätöstekstiin ehdoksi.

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Leirialueen suunnitelmatarveratkaisu. Partiolippukunta Kynnärön Kiertäjät ry on ostanut kyseisen kiinteistön. Teemme alueelle leirialuetta ja siihen tarvitsemme suunnitelmatarveratkaisua. Leiri/retkeilyalue on suunnattu lapsi- ja nuorisotyöhön harrastuksen kautta. Kaikki jäsenet saavat käyttää kohdetta. Retket ja leirit kestävät 1-7 vrk kerrallaan. Kynnärön Kiertäjät ry toimii yhteishyödyllisenä yhdistyksenä, täten kaikki suunnitelmat ovat hyvin vaikea aikatauluttaa. Toimintamme pyörii talkoovoimin ja lahjoitusten avustamana. Näin ollen jokaiselle rakennuslupaa tarvittavalle projektille haemme aina erikseen lupaa, kun sen toteuttaminen on meille taloudellisesti mahdollista. Tässä on lähinnä visio, mitä haaveilemme seuraavaan 50 vuoden aikana tapahtuvan alueella. Se mikä on taloudellisesti mahdollista, on täysi arvoitus. Tulen keskustelemaan ja tarkentamaan karttaa ja kaikkien siihen piirrettyjen asioiden toteutusta. Kaikki ympäristöasiat otetaan huomioon, sillä haluamme alueesta mahdollisimman luonnonmukaisen. Meillä on yhteistyössä ollut maarakennus x kaivin. Heiltä saisimme tasoitusta varten maa-ainesta, jonka on kirjattu, mistä ja mitä sekä kuinka paljon. Tähän tarvitsemme maa-aineksen tuonti luvan. Tarkoitus tehdä yläparkkipaikka sekä tasoittaa lopputiestä (joka on jo aloitettu) sekä tuoda hienompaa soraa telta-alueidentasointiseksi. Näin ollen saisimme alueen paremmin käyttöön lapsille ja nuorille. Birgitan polku kulkee alueen läpi, ja sen kunnossapidosta sovimme Lempäälän kunnan kanssa.

Hakijan perustelut (käsittely 2 ja 3)

Kaava-alue on maatalousaluetta.

Suunniteltu toiminta on partiolippukunnan tilapäistä leiri- ja retkeilytoimintaa joka ei aiheuta haittaa kaavan mukaiselle toiminnalle.

Rakennelmat ovat leiritoimintaa tukevia, kylmiä rakennelmia.

Rakennelmat ovat katosrakennusta lukuun ottamatta kevytrakenteisia.

Kyseiset rakennelmat tukevat ja mahdollistavat myös kaavan mukaisen toiminnan harjoittamista alueella.

Uudet tarkemmat perustelut ovat liitteessä 5. Hankeselvitys- ja suunnitelma 22.6.2022

Kuvaus alueesta:

- Hankealue sijaitsee Merunojan ja mäen välisellä alueella. Tila ulottuu lähelle Höytämönjärven rantaa ja on Merunojan varrella. Alueen läpi on Idästä Höytämönjärven rantaan kulkenut Birgitan polku, mutta se on jäänyt läjityksen alle. Birgitan polku risteää rannassa kulkevaan Birgitan polkuun, mistä on hyvä yhteys noin 1 km päässä sijaitsevaan Kirskaanniemeen ja toinen suunta vie Soukonlahdentielle kohti Tampereentietä. Vieressä olevan Merunojan yli kunta on rakentanut hienon kävelysillan. Alueella on paljon retkeilijöitä. Alueelle on saatu lupa kunnostaa tienpohjaa läjittämällä, mutta läjitys on levinnyt alueella aina Merunojan viereen saakka. Alue on huonossa kunnossa. Alue on jo jonkinlaisessa toiminnassa ja sillä on internetissä varauskirja.

Muita huomioita:

- Hakemus on Lempäälän yleiskaavan vastainen, mutta kaava on oikeusvaikutukseton ja vanha, joten yleiskaavasta ei tehdä poikkeamispäätöstä.
- Rantaosayleiskaavan alue rannassa on jostain syystä kapea tällä kohdalla. Ranta-alueen tulkinta tulee kuitenkin laista eikä rantaosayleiskaavan rajauksesta ja siten hakemus ratkaistaan rantarakentamisena MRL 72 §:n mukaisesti.
- Hanke voi vaikuttaa haitallisesti jokamiehen oikeuden käyttöön rantavyöhykkeellä yksityistäen sitä. Leirialueen vaikutus kohdistuu myös leirialueen ulkopuolelle varsinkin Merunojaan ja Höytämönjärven rantaan ja alueella risteilevään Birgitan polkuun.
- Tämä on "periaatepäätös" ottaa alue yksityiseen leirintäkäyttöön, jolloin alueen yleinen käyttö on rajatumpaa.
- Asemapiirustukseen on merkitty "uimapaikka", koska kuoppa on jo olemassa. Paikka ei kuitenkaan sovellu uimiseen. Keskustelujen 23.6.2022 mukaan nykyinen hakija ei ole tietoinen tästä eikä tiedä mikä ko. paikan ajatus on nyt tai jatkossa.
- Tilan kohdalla on rannassa maanomistajina kunta ja tila 1:106 sekä rajanaapurina pienen lahden pohjukassan tila 3:17.

Leiripaikan maaperän täyttöjen laatuselvityksen arviointi kohta 5.

Koko selvitys on liitteenä 9.

- Täytön laatuarviointi: Koekuoppien täyttömaassa ei todettu kuopan KK11 vähäistä styrox-määrää lukuun ottamatta jätteitä (esim. tiiltä, betonia asfalttia, puuta tms. purkujätettä). Merkkejä orgaanisista jätteistä tai

öljyistä ei aistinvaraisesti todettu. Kohteen maaperässä ei havaittu Vna 214/2007 mukaisen kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia tehdyissä kenttämittauksissa.

- Kunnostustarpeen arviointi: Tutkimuksissa ei havaittu viitteitä tutkimusalueen maaperän pilaantuneisuudesta eikä maaperän kunnostustarvetta.

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

- MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset
- 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)
- Sovellettuna periaatteita: Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet 2010 ja maapolitiikan periaatteet ja Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma 2016.

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-aluetta, 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 rajavalvonnan 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 10

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasunnittelija Antero Korttesmaa 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 suostuu hakemukseen seuraavilla ehdoilla:
Ehdot tulee huomioida rakennuslupahakemuksessa ja suunnitelmissa sekä sisällyttää rakennuslupapäätökseen.

- Päätöksellä annetaan ennakkolupa leirialueen perustamiseksi alueelle ja joidenkin rakennuksien / rakennelmien rakentamiseen. Varsinainen rakennuspaikka-alue se ei ole jatkossakaan vaan leiriytymistarkoitukseen liittyvä leiripaikka, mille voidaan rakentaa asemapiirustuksen mukaisia pieniä tarkoitukseensa sopivia rakennelmia / rakennuksia. Lupia saa hakea ja sen jälkeen rakentaa vain nyt haetun asemapiirustuksen mukaisesti.
Mikäli jostain syystä alueelle on aikomus tulla muuta kuin mitä asemapiirustuksessa on, pitää siitä olla yhteydessä rakennusvalvontaan (lupapiste).
- Alue tulee maisemoida ja siistiä sekä tarpeen mukaan ennallistaa viihtyisäksi. Maisemoinnissa tulee istuttaa alueelle sopivia luontaisia puita ja pensaita. Olemassa olevia täyttöjä voidaan tasata ja ”pinnoittaa” paremmalla maa-aineksella luontaisesti rakennusten / rakennelmien ympäristössä sekä rasi-tietien kohdassa. Täyttöalueita ei saa laajentaa. Rakennuslupa-an tulee merkitä alueen pintojen kunnostus ja tapa. Lisätäy-töistä (kunnostuksesta) pitää olla tiedot ja toimittaa ne kuntaan ennen niiden tekoa.
- Merunojaan ei saa tehdä enää muutoksia. Mahdollisista muutoksista tai ennallistamis-töistä tulee neuvotella alueen omistajan Kuokkalan-Kuljun osakaskunnan ja Lempäälän ympäristövalvonnan kanssa.
- Ympäristönsuojelun lausunnossa 12.4.2023 liitteessä 6 on ympäristöön ja luvitukseen liittyviä asioita, joiden mukaan alueen ennallistaminen, rakentaminen ja käyttö tulee suunnitella. Tulee tehdä leirialueilmoitus.
- Rakennusluvassa tulee valvoa koko alueen rakentamista asemapiirustuksen mukaisesti riittä-villä tarkastuskäynneillä.
- Alueen käyttö tulee merkitä maastoon asemapiirustuksen mukaisesti niin, että Birgitan polun vaeltajat ja muut käyttäjät sekä leiriläiset tietävät, miten alueella voidaan liikkua. Asemapiirustuksessa on alue jaettu kolmeen erilaiseen käyttöalueeseen sekä merkitty riukuaita ja opastetaulut alueen käytöstä. Opasteen tulee olla selkeä.
 1. Pysyvästi yksityistetty alue (rakennukset ympäristöineen)
 2. Leirien aikaan yksityistetty alue (koko kiinteistö, pois-lukien rasi-tie ja Birgitan polku)
 3. Yleinen aina (jokamiehenoikeuksin oleva alue Birgitan polun reitti ja rasi-tie.)
- Kunnan ja yksityisten omistamaa ranta-alue-tta voi käyttää varoen satunnaisesti (jokamiehenoikeus, vapaa ranta-alue). Kirskaanniemestä löytyy virkistysalue, jonne säännöllinen ja kuluttava ranta-alueen käyttö tulee kohdistaa.
- Alue tulee olla yhdistyksen omistuksessa (partio). Alueen omistusta ei saa jakaa eikä yksityistää miltään osin.

Edellytysten täytyminen / Erityiset syyt / Perustelut (MRL 171§ poikkeamislupa, rannan suunnittelutarve MRL 72 §)

- Ottaen huomioon, että alue tulee leirikäyttöön yleishyödylliselle yhdistykselle yhteiskäyttöön ja se, että ehdoilla on varmistettu tuleva käyttö, täyttää päätös MRL:n vaatimat poikkeamisen edellytykset.
- Tässä aivan erityisessä tapauksessa asia päätetään poikkeamislupana (ennakkolupana) eikä kaavoituksella.
- Hakijan perustelujen mukaisesti ”Partiolippukunta haluaa kuinnoittaa kaikkien tonttinaapurien mahdollisuutta käyttää tonttejaan haluamallaan tavalla” (huomautus: tässä tarkoitetaan tiloja eikä tontteja eli rakennuspaikkoja)
- Leirialueen käyttö ja siihen liittyvä rakentaminen soveltuu alueelle annettujen ehtojen mukaisesti.

Yhteenveto: Ottaen huomioon annetut ehdot ja perustelut voidaan todeta, että rakentaminen täyttää edellytykset (MRL 171 § ja 72 §) 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 kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennus- ja toimenpidelupia on haettava em. voimassaoloaikana.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Kari Tolonen ilmoitti olevansa esteellinen (kirkkoneuvoston varapuheenjohtaja, yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi klo 17.27-17.54.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunnan jäsen Tuija Seppänen ilmoitti olevansa esteellinen (kirkkoneuvoston varajäsen, yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi klo 17.27-17.54.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunnan jäsen Mikko Viitanen ilmoitti olevansa esteellinen (rajanaapurin sukulainen, osallisuusjäävi) ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi klo 17.27-17.54

Merkittiin pöytäkirjaan, että Vilma Virolainen toimi kokouksen puheenjohtajana klo 17:27-17.54.

Otteet

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

Tiedoksi

Sari Juuti liitteineen

Elina Laukkanen liitteineen