

Niemenkuja 29 poikkeaminen

Yhdyskuntalautakunta 15.08.2023 § 120
390/10.03.00/2023

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon, autotallin ja saunarakennuksen rakentamiseen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-448-2-45, määräala
Lupapistetunnus	LP-418-2023-00290
Hakija	Järvinen T. ja Joronen H.
Omistaja/myyjä	LK Yhtiöt Oy
Osoite:	Niemenkuja 29
Pinta-ala	lohkottava määräala 5,6 ha ulottuu rantaan

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen mukaan:

- omakotitalo 250 kem², kerrosluku 2,
- autotalli 50 kem², kerrosluku 1
- saunarakennus 50 kem², kerrosluku 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella

- 0 kem²

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 hajakentämispainetta.

Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Lempäälän 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: Rantaosayleiskaava, joka sisältää myös harjuosayleiskaavan ja Kelhon osayleiskaavan

- M= Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueelle on sallittua maa- ja harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus.

Muita kuin maa- ja metsätaloutta ia rakennuksia ei saa sijoittaa 150 metriä lähemmäksi rantaviivasta.

- VR1 = Retkeily- ulkoilualue: uima- ja venepaikka, Merkinällä on osoitettu yleiseen käyttöön tarkoitetut uima- ja venepaikat (haettu 50 kem2 saunarakennus sijaitsee aivan vieressä)
- Uusi tai kunnostettava tieyhteys, ohjeellinen. Tieyhteys RA-2 alueelle menee tämän haetun rakennuspaikan läpi.
- Ohjeellinen ulkoilu- ja retkeilyreitti kulkee alueella ja menee VR1 alueelle.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- Vh-verkko on noin 250 m päässä rakennuspaikasta. Rakennus ei liity vh-verkkoon.

Etäisyydet palveluihin:

- Mattilan koululle (oppilaaksiottoalue) noin 1,7 km
- Kanavan koululle noin 7,3 km
- kuntakeskukseen noin 7,9 km

Liikenteellinen sijainti:

- Yksitystien varrella
- Maantielle noin 0,5 km

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Kunta on hoitanut kuulemisen.
- Naapuri 2:43 huomauttaa seuraavaa:
"Olemassa oleva puusto tulisi jättää koskemattomaksi muilta kuin niiltä osin kuin sitä tarvitsee asemapiirustuksessa kuvattujen tien, rakennusten ja rakennusten lähialueiden osalta kaataa."
- Ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa:
" Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn osalta on noudatettava mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään mm. puhdistusvaatimuksista, suojaetäisyyksistä, suunnittelusta sekä käytöstä ja huollosta. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa suojaetäisyyksien täytyminen myös kiinteistön rajaan, pohjaveden pintaan, mahdollisiin naapurien talousvesikaivoihin sekä maalämpökaivoon."

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Haetaan rakennusoikeutta omakotitalon, autosuojan ja saunarakennuksen rakentamiselle. Rakennusten alustavat sijainnit on esitetty asemapiirustuksessa.

Neliöt tarkentuvat lopulliseen rakennuslupahakemukseen.

Rakennushankkeen tiedot -kohdassa kerrotut neliömäärät ovat kaikkien rakennusten yhteinen neliömäärä.

Kiinteistöstä ollaan lohkomassa 5,6 ha tälle projektille. Olemassa oleva tie tulee kiinteistön rajalle. Uusi rakennusten luo rakennettava tie sijoittuu kiinteistön omalle alueelle.

Kiinteistö ei liity näillä näkymin olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistölle tulee porakaivo ja

määräysten mukaiset jätevesien käsittelyjärjestelmät.

- Alue on kaavoituksessa maa- ja metsätalous aluetta. Samalle alueelle on jo kuitenkin rakentunut useampi vakinaisen asumisen omakotitalo piharakennuksineen, joten hyvän hallintotavan mukaisen yhdenvertaisuuden toteutuminen puoltaa suunnittelutarveratkaisun myöntämistä.

Alue, jolle suunnittelutarveratkaisua nyt haetaan on merkitty Mattila-Miemolan osayleiskaavassa M1 alueeksi. Kaavaselosteessa sanotaan, että rakennuspaikan tulee olla vähintään 20 000 neliötä, alueen koko on 56 000 neliötä.

Muita huomioita:

- Hakemuksen mukaan kiinteistön vesihuolto on tarkoitus ratkaista kiinteistökohtaisesti. Lempäälän kunta kuuluu Pirkanmaalla alueeseen, jossa talousvesikaivojen vedessä on todettu korkeita arseenipitoisuuksia. Talousveden korkea arseenipitoisuus lisää syöpäriskiä ja siksi kaivon perustajan kannattaa tutkituttaa veden laatu ennen käyttöä. Muutoinkin kaivoveden laatu on suositeltavaa tutkia kolmen vuoden välein.

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)
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus, rakennuspaikkaan haetaan myös VR1 aluetta. rakentaminen lähemmäksi kuin 150 metrin päähän rannasta (rakennuspaikka ulottuu rantaan ja 50 kem2 sauna on lähellä rantaa)
- 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 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 ottaen huomioon myös varovaisuusperiaate.

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 3

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Yleiskaavoittaja 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 ei suostu hakemukseen. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 171). Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole.

Hakemuksen rakentaminen käsitellään ja päätetään haettujen rakennuskohtaisten rakennusoikeuksien ja paikkojen mukaan.

Kiellosta rakentaa ranta-alueille 72 § poikkeaminen.

- Alue sijaitsee rantavyöhykkeellä, jonka rakentamisen alueet on ratkaistu rantaosayleiskaavassa Lempäälän rannoilla. Rakennuspaikat on kohdistettu kaavassa RA ja AP alueille mitoituslaskelman mukaan järvi-kohtaisessa tarkastelussa. Kaavan ohjausvaikutusta ei haluta menettää ja aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle
Rakentaminen vähentää vapaan rannan osuutta ja estää ranta-alueen käyttöä jokamiehenoikeudella. Päätös olisi yhdenvertaisuuden vastainen. Ei ole erityistä syytä poiketa. Päätöksen vaikutus olisi todella merkittävä, jos muillekin vastaava oikeus sallittaisiin.

- Yhdenvertaisuus ja rakennuspaikkojen jakaminen:

Koska rantarakentaminen on jo ratkaistu ja mitoitettu yleiskaavassa, ei rakentamisen muu tarkastelu ole tarkoituksenmukaista.

Koska haetun rakennuspaikan alue yltää myös yli 300 metrin päähän rannasta todetaan, että alueen yhdenvertainen kuivanmaan hajarakentamisoikeuskin on jo käytetty alla olevan mukaisella tavalla.

Yhdenvertainen kohtelu ja hajarakentamisen määrä M/M-1 alueella: 2006 ja 2007 alueelle myönnettiin luvat kolmelle rakennuspaikalle ja viimeinen kauimmaksi yli 300 metrin päähän rannasta. Kaikkiin paikkoihin on lohottu rantaan palsta, joka ei kuulu rakennuspaikkaan vaan on muuta aluetta. Nuo luvat myönnettiin kuivanmaan lupina – eikä niillä pitäisi olla rantaa käyttävää toimintaa / palstaa, joka haittaa ja estää

vapaan ranta-alueen käyttöä. Näillä Palstoilla on laiturin lisäksi muutakin rakentamista.

Näiden kolmen luvan jälkeen emätilalla on yhteensä rakennuspaikkoja 4 kpl omakotitaloa ja 3 loma-asuntoa laskennallisesti noin 21-22 ha emätilalla. Rakennuspaikkojen määrä oli siten käytetty. Omistaja on sen jälkeen myynyt maan LK Yhtiöt Oy:lle ja nyt siis edelleen ja haetaan lupaa.

- Haettuun rakennuspaikkaan on liitetty myös rannassa oleva VR1 alue, joka on tarkoitettu yhteiskäyttöalueeksi ja aivan siihen kiinni on suunniteltu 50 kem2 saunarakennus. Suuren saunan (tavallisesti 20 kem2, julkisivukuva liitteessä 2 on noin 20 kem2 saunan) rakentaminen rantaan ja VR1 alueen viereen aiheuttaa haittaa jokamiehenoikeudelle ja mahdolliselle kaavan mukaiselle yhteiskäyttöalueelle ja sinne suuntautuvalla polkuyhteydelle.
- Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hajarakentamisen periaatteiden kohtia kolme, neljä, kuusi, seitsemän ja yhdeksän.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Otteet

päätöksen julkipano

ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija

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

ote (päätös + liitteet) kiinteistö 2:43