

Pirunlinnantie 102 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 07.11.2023 § 166
575/10.03.00/2023

Toimenpide

Lupaa haetaan hyvinvointikeskukselle, joka sisältää koulutuskeskuksen, työtilan, kaksi omakotitaloa, talusrakennuksia, kuntosalin, hevostallin, konehallin, maneesin ja koirahoitolan.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-424-9-1109 ja 418-424-9-1110
Lupapistetunnus	LP-418-2023-00556
Hakija	Luomala T.
Omistaja/myyjä	Vainiola V. ja M-L (9-1109 ehdollinen kauppa) Korhonen S. (9-1110 hakijan mukaan kirjallisesti myyty – ei ole dokumenttia eikä näy rekisterissä)
Osoite:	Pirunlinnantie 102
Pinta-ala	3,845 ha (+0,586 ha) yhteensä 4,431 ha

Rakentamisen kerrosala asemapiirustuksen mukaan:

- 1 työtila 250 kem², kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 2 kokoontumistila 150 kem², kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 3 maneesi + koirahoitola 1200 kem², kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 4 hevostalli 300 kem², kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 5 konehalli 100 kem², kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 6 savusauna + hoitotilat 70 kem², kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 7 kuntosali 70 kem², kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 8 omakotitalo 1; + autotalli (varasto) 250 + 50 kem², kerrosluku ?, asuntojen lkm 1
- 9 ulkosauna + puuvarasto 50 + 10 kem², kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 10 omakotitalo 2; 180 kem², kerrosluku ?, asuntojen lkm 1
- Yhteensä 2680 kem².

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on

- 0 kem²

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Maaseutualue
- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
- Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke

Yleiskaava: Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava 2001

- M-1 = Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Rakentamismääräys:

Alueelle on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 150 metriä lähemmäksi rantaviivasta. Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20.000 m²:n suuruinen. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä hankittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään ympäristöön soveltuvia.

Suositus:

Rakentamista ei pidä sijoittaa keskelle aukeita peltoalueita.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- Alueella on vesihuoltoverkosto

Etäisyydet palveluihin:

- Kuljun koululle noin 3,4 km
- Sääksjärven koululle noin 6,0 km
- kuntakeskukseen noin 11 km

Liikenteellinen sijainti:

- Yksitystien vieressä
- Seututie Vantaankoski - Tampere nro 130 noin 2,6 km

Naapurien kuuleminen:

- Hakija ja kunta ovat kuulleet naapureita. Lisäksi on ollut kuulutus lehdessä. On annettu 8 erilaista huomautusta, joissa on yli 30 sivua tekstiä. Naapureiden huomautukset ovat liitteessä 10 ja vastine on liitteessä 7.
- Huomautuksia on tehty muun muassa seuraavista asioista: Hakemuksessa ja perusteluissa on harhaanjohtavaa tietoa monella tavalla. Ei ole ammattimainen hevostila-alue. Ei ole turvallinen alue. Vaaratilanteita aiheutuu liikenteestä. Tien kunto on hyvin heikko. Ei ole yhtenäistä yhteiskäytössä olevaa (virallista) hevosten harjoittelu- ja siirtoreististöä. Ei ole annettu lupaa käyttää meidän omaa reittiä. Rakentaminen vaarantaa virkistysalueiden käytön. Rakentaminen on liian merkittävää. Korven, lähteen ja luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen estyy. Toiminta kuvataan niin merkittäväksi, että se johtaa merkittävään rakentamiseen ym. MRL 137 § vastaisesti. Merkittävä haitta asema- ja yleiskaavoitukselle. Tulee näkyvyys tulevalle teollisuusalueelle. Maanmuokkaus ja alueen rajoittuminen ojaverkostoon ja lähteeseen on riski. Rakentaminen ei sovi maisemallisesti alueelle. Liikennemäärä lisääntyy merkittävästi. Fysioterapia yms. toiminta sopii esim. Ideaparkkiin paremmin. Suurin osa tontista on vetistä. Alue vaatii valtavat maamassojen vaihdot ja soran tuonnin. Lupaa alueelle ei enää ole myönnetty aikoihin uudelle rakennuspaikalle (oikeuden päätös). Tallimestarin talo ei liity oikeasti haettuun toimintaan. Väärä kuva yrityksen merkityksestä. Uusi tie ei tule toteutumaan nopeasti. Rakennusten ja parkkipaikkojen sijainti on huono. Kaikille naapureille ei ole näytetty samoja asiakirjoja. Tie on hyvin vilkas erityisesti alueen koululaisille ja Pirunlinnan kävijöille. Rakentaminen tuhoaisi viimeisetkin rippeet korvesta. Rakentamista haetaan liian lähelle tietä. Koirahoitolasta tulee melua. Kartasta ei selviä mihin tulee esim. hevoslääkärin palvelut ja hevosten lantala. Alueelle ei ole enää myönnetty lupia enää. Ei ole tietoja mainituista työllistämisaikutuksista. Uusi kuuleminen on tarpeen, koska hakemuksessa on ollut väärä osoite. Hanke on vastoin kunnan luvanmyöntämispolitiikkaa ja jos lupa myönnetään, niin kaikkien muidenkin pitää saada lisää lupia. Mikäli kunta puoltaa hanketta, tulee sen ottaa tie hoidettavakseen Pirunlinnantie kohteeseen asti.

Viranomaisten lausunnot:

- Hakijan suoraan pyytämä epävirallinen lausunto: Lempäälän kunnan ja erityisesti elinkeinotoiminnan kehittämisen näkökulmasta Lempäälän Kehitys Oy tukee Kuljunperän hyvinvointikeskuksen

suunnittelutarveratkaisuhakemusta. Kuljunperän hyvinvointikeskus tukee erinomaisesti jo alueella toimivien hevostalouteen liittyvien yritysten toimintaa ja elinvoimaa sekä edesauttaa alueelle hevoselinkeinoihin liittyvän yritys- ja harrastusklusterin rakentumista. Kuljunperän hyvinvointikeskus voisi tulevaisuudessa olla myös mielenkiintoinen ja houkutteleva matkailu- ja vierailukohde ja voisi olla yksi vaihtoehto vuoden 2026 Asuntomessujen oheiskohteeksi.

- Ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa:
Rakennuspaikan koko

Lempäälän rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 ha, mikäli sille sijoitetaan hevostalli tai muu vastaava eläinsuojarakennus. Tämä kuitenkin edellyttää, että rakennuspaikan olosuhteet sallivat toimintojen sijoittamisen ilman pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa tai naapureille aiheutuvaa ilmeistä haittaa. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät alueet ulkotarhoille ja/tai laitumille. Elinkeinoon harjoittamiseen käytettävä hevostalli voidaan sijoittaa vain sellaiselle rakennuspaikalle, jolla on käytössään tarkoitukseen soveltuvaa tilaa vähintään 5 ha.

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan yhteenlaskettu pinta-ala on 4,4 ha ja maastokartan perusteella sen eteläosa on kosteaa ja sisältää ojaverkoston. Hakemukseen liitetyn asemapiirustuksen perusteella hevostarha-alueet sijoittuvat rakennuspaikan eteläosaan. Tarha-alueiden perustamista tai hevostallin lantahuollon järjestämistä ei ole kuvattu hakemuksessa. Hakemuksessa esitetyistä toiminnoista voi myös aiheutua häiriötä naapurustolle (esim. koirahoitolasta aiheutuva melu). Ympäristönsuojelu katsoo, että hakemuksessa tulee tarkemmin esittää perusteet poiketa rakennusjärjestyksessä asetetusta pinta-alavaatimuksesta (5 ha). Rakennuspaikan olosuhteet huomioon ottaen tulee tarkastella mm. toimintojen sijoittamista ja toteuttamista ilman pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa tai naapureille aiheutuvaa haittaa. Ympäristönsuojelu voi tarvittaessa erikseen kommentoida esitettyjä perusteita.

Vesihuolto

Kiinteistö sijaitsee Ruotasjärven vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella. Vesihuolto tulee järjestää vesihuoltolain perusteella liittymällä vesihuolto-osuuskunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston.

Suojaetäisyydet

Lempäälän rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan ulkotarhojen, lantaloiden ja tallien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä (asuinrakennus ja sen välitön oleskelualue) tulee olla vähintään 50 m, ratsastuskenttien vähintään 20 m ja laitumien vähintään 10 m. Nitraattiasetuksen 1250/2014 4 § mukaan hevosten jaloittelualuetta tai ulkotarhan ruokinta- ja juottopaikkaa ei saa sijoittaa:
-pohjavesialueelle, ellei maaperäselvitysten perusteella osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa
-tulvanalaiselle alueella
-alle 50 metrin etäisyydelle vesistöistä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä
-alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta

Edellä mainittujen suojaetäisyyksien täyttymisestä tulee huolehtia mahdollisessa jatkosuunnittelussa.

Lannan varastointi ja luovutus

Nitraattiasetuksen 1250/2014 6 § mukaan tilalla, jolla kertyy lantaa, tulee olla lannan varastointitila (lantala). Lantalan tilavuuden tulee riittää vähintään 12 kuukauden aikana kertyvälle lannalle.

Vähimmäistilavuuden laskemisessa voidaan huomioida viljelijöiden yhteiset lantalat ja pihattojen kuivikepohjat sekä samana laidunkautena laiturille jäävä lanta.

Lantalan vähimmäistilavuudesta voidaan poiketa, jos lantaa luovutetaan sellaiselle hyödyntäjälle, joka voi vastaanottaa sitä ympäristönsuojelulain 27 §:n nojalla myönnetyn luvan perusteella tai jos lantaa luovutetaan toiselle tilalle edellä säädetyllä tavalla varastoitavaksi lantalassa.

Jos tilalla kertyy varastoitavaa kuivalantaa enintään 25 m³ vuodessa tai jos tilalla varastoidaan kerrallaan enintään 25 m³ kuivalantaa, voidaan lanta varastoida lantalan sijaan tiiviillä siirtolavalla tai muulla vastaavalla alustalla, joka on katoksessa tai joka katetaan peitteellä.

Nitraattiasetuksen mukaan lannan varastointitilaa ei saa sijoittaa alle 50 m etäisyydelle vesistöistä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä eikä alle 25 m etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta.

Lantahuollon järjestämistä ei ole esitetty hakemuksessa. Edellä mainittujen vaatimusten täyttymisestä tulee huolehtia mahdollisessa jatkosuunnittelussa.

Luontoarvot

Kiinteistön eteläpuolella, noin 35 m päässä kiinteistö rajasta, on luonnontilaisen kaltainen lähde (Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan luontoselvitys). Kyseessä on lähteikkö, joka on Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi. Luontoselvityksen mukaan lähteen vesi purkautuu sen pohjoispuolella kulkevaan itä-länsisuuntaiseen kaivettuun ojaan. Vesilain 2. luvun 11. §:n mukaan ”Luonnontilaisen lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty.” Luontoselvityksessä todetaan, että ”lähteen luonnontila vaarantuu myös, mikäli ympäröiviltä alueilta lähteeseen kertyy huomattavaa epäpuhtaiden hulevesien kuormitusta, tai pohjaveden pinnan taso merkittävästi laskee tai pohjaveden laatu merkittävästi heikkenee lähteen lähialueella”.

Kunnan ympäristönsuojelun tiedossa ei ole muita tavallisesta poikkeavia luontoarvoja suunnittelualueella tai sen läheisyydessä.

Hakijan vastine on liitteessä 8.

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Hakijan perustelut ovat liitteessä 6 ja konsepti ja perusteet liitteessä 9.

Muita huomioita:

- Emätila 418-424-9-362 KARIMAA 1952-2006 38 ha. Suuri osa alueesta on entistä kiviaineksenottoaluetta, jota kaavoitetaan Lauta Oy:n tulevaisuuden rakennuspaikaksi. Vuonna 2005-2008 Alueelta on myyty 5 rakennuspaikkaa ja kuudennelle ei annettu lupaa (jaosto teki kielteisen päätöksen ja korkein hallinto-oikeus ei antanut valituslupaa vaan pysytti hallinto-oikeuden päätöksen). Tarkemmin asiaa esitellään tarvittaessa kokouksessa. Emätilan alueen kartta on liitteenä.

- Alueelle ei ole enää vuoden 2010 jälkeen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteyksien ja alueen luonteen vuoksi (lievealue).

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 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus, käyttötarkoitus)
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 14 §:n säännöksistä (rakennusjärjestyksen vastaisuus, rakentamisen määrä, rakennuspaikan koon vaatimus elinkeinon harjoittamiseen liittyvälle hevostallille on 5 ha, etäisyydet)
- 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§ Viranomaisen 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.

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 10

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Yleiskaavoittaja Antero Korttesmaa p. 050-3839 286

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 14.6.2023 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

Hakijan naapurin kuulemisen vastineen mukaan hanke ei liity enää asuntomessut hankkeeseen sivukohteena.

Rakentamisen järjestys olisi seuraava hakijan esittelykalvojen mukaan:
1. Vaihe: Työtilat ja yrittäjien omakotitalo (Aloitus keväällä 2024, tarkoituksena on saada elinkeinotoiminta käyntiin uusissa tiloissa vuoden 2024 aikana ihmisten hoitojen ja koulutusten osalta)
2. Vaihe: Talli ja hevosten koulutustilat (Aloitus keväällä 2025, tarkoituksena on saada hevosiin liittyvä elinkeinotoiminta käyntiin vuoden 2025 aikana)
3. Vaihe: Maneesi ja koirien kuntoutustilat (Aloitus keväällä 2026)

Valmistelijan ja hakijan käymän keskustelun 30.10.2023 mukaan yrittäjien (hakijan) omakotitalo ja työtilat (fysioterapia koulutustoiminta) pitää ehdottomasti saada 1 vaiheessa mukaan ja hevostoiminta tulisi 2 vaiheessa. Koulutustila (ja majoitustoiminta) voidaan jättää tässä vaiheessa pois.

Lautakunta käy asiasta keskustelua alkuperäisen hakemuksen ja esitetyn (alustavan) ehdotuksen pohjalta.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää suostua hakemukseen seuraavilla ehdoilla: Ehdot tulee huomioida rakennuslupahakemuksessa ja suunnitelmassa sekä sisällyttää rakennuslupapäätökseen ja viitata tähän päätökseen

- Myönnetään seuraavat rakennusoikeudet ehdoilla.
 - 1) Omakotitalo(8) 250 kem2 kerrosluku max 1 ¾
 - 2) Työtila(1) + kuntosalirakennus(7) 250 + 70 kem2 kerrosluku max 1 ¾
 - 3) Hevostalli(4) + konehalli(5) 300 + 100 kem2 kerrosluku 1
 - 4) Maneesi(3) + koiranhoitola(3) 1200 kem2 kerrosluku 1
 - 5) sauna käsitellään rakennusluvassa ja mikäli on omakotitaloon liittyvä sauna, niin yleensä suuruus on 20 kem2.
- Rakennukset muodostavat yhden rakennuspaikan eikä niitä saa erottaa toisistaan eri kiinteistöille tai vuokrata erilliseksi toiminnaksi. Rakennuspaikan tulee käsittää molemmat esitetyt tilat 9:1109 ja 9:1110 ja ne tulisi yhdistää yhdeksi kiinteistöksi.
- Omakotitalo liittyy paikan toimintaan (apurakennuksena) talonmiehen / tallimestarin talona.
- Yllä olevien kohtien 1, 2 ja 3 rakennukset tulee rakentaa yhtä aikaa. Omakotitalon käyttöönottotarkastusta ei saa hyväksyä ennen kuin kohtien 2 ja 3 rakennuksien käyttöönotto on tehty. Kohdan 3 rakennuksien tulee olla esitetyn kokoisia. Maneesirakennuksen rakennuslupaa tulee hakea muiden rakennuslupien yhteydessä. Maneesirakennus voi olla pienempi.
- Kohdan 1 ja 2 rakennuksia voidaan siirtää hallitusti vähän lähemmäksi hevostallia.

- Pirunlinnaan menevien retkeilijöiden parkkipaikka tulee jättää ennalleen yleiseen käyttöön. Perustettava rasite tulee merkitä rakennusluvan asemapiirustukseen. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selventävä asiakirja rasiitteen perustamisesta ja nykykäytön jatkumisesta maanmittaustoimitusta varten. Kunta voi hakea rasiteoikeutta tämän ja rakennuslupapäätöksen jälkeen. Kunnalle tulee kustannuksia rasiitteen perustamisesta ja parkkipaikan ylläpidosta retkeilijöille.
- Asemapiirroksessa tulee näkyä aiottu täyttökorkeudet. Tarkemmin asiaa käsitellään rakennusluvassa.
- Rakennusluvassa tulee tarkasti tarkastella ympäristöasioita lausunnon mukaisesti. Erityisesti tulee hoitaa hulevesien käsittely niin, että läheiset vesistöt eivät likaannu eikä pilaa suojeltua lähettä.
- Muiden rakennusten mallikuvia ei ollut, joten niiden tarkempi harkinta siirretään rakennuslupaan.
- Ennakkolupaharkinnassa ei ole ollut käytössä myöskään erityisrakennusten pohjakuvia. Näiden osalta tarkempi harkinta siirretään rakennuslupaan.
- Rakennusten etäisyys Pirunlinnantien keskiviivasta tulee olla 12 metriä.
- Rakennukset tulee sovittaa ympäristöön ja maisemaan ulkonäöltään ja korkeusasemaltaan.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Emätilan rakennuspaikkaoikeudet on käytetty ja emätilan alueesta on suuri osa kalliokivenaineksen ottoalueena ja tulevana asemakaavoitettavana tonttimaana. Ruotasjärven alueelle ei ole vuoden 2010 jälkeen myönnetty uusia rakennuspaikkoja (lievealue, hankalat tieyhteydet). Haetulle tilalle on annettu kaavoitusjaoston, hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden kielteinen päätös omakotitalon rakennuspaikaksi.

Tämän päätöksen ehtoilla varmistetaan, että alueelle tulee yrityspohjaista hevostallitoimintaa eikä pelkkä omakotitalo ja hyvinvointipalveluja. Myönteisen päätöksen peruste on erityisesti hevostallitoiminta alueella.

Ottaen huomioon edellä pykälätekstissä esitetyt asiat ja edellä annetut ehdot sekä jossain vaiheessa RealParkin alueelta mahdollisesti rakennettava uusi kokoojatie voitaneen hakemukseen suostua. Yksityistie vaatii yksityistien hoitokunnalta tien ylläpito- ja parantamistoimia nykyisessäkin käytössä. Myönteinen päätös lisää painetta kokoojatien rakentamiseen alueelle.

- Päätös täyttää riittävällä tavalla kunnan hajarakentamisen periaatteet.

Edellytysten täytyminen/Erityiset syyt/Perustelut (MRL 171 §, poikkeaminen) Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan poikkeamisista, että

- Rakennuspaikan rakennuksien määrä:
Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden omakotitalon ja talousrakennuksia, muu rakennusjärjestyksessä mainittu rakentaminen tarvitsee erityisiä perusteluja ja syytä.
- Rakentamisen määrä:
Rakennusjärjestyksen yleinen harkinnanvarainen rakennusoikeusmaksimi on 500 kem². Päätösehdotuksessa määrä on noin 2170 kem² ja haettu määrä oli 2 680 kem².
- Rakennusjärjestyksen rakennuspaikan koon vaatimus elinkeinon harjoittamiseen käytettävälle hevostallitoiminnalle on 5 ha käyttöön soveltuvaa alaa. Nyt käytettävissä oleva alue ei täytä vaatimusta.

- Yleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön sekä mahdolliseen hajarakentamiseen. Alue on jo osin YKR-taajama-alueella ja RealParkin alueen kaavoitus on jo lähialueella.
- Perustelu: Tämä on periaatteellinen päätös alueen varaamiseksi hevosten hoitoon liittyvään ammattimaiseen toimintaan. Alueelle halutaan hevostalliyritystoimintaa lisää. Vieressä oleva toiminta antaa synergiaetuja. Esitetyt poikkeamiset eivät ratkaisevalla tavalla aiheuta haittaa alueen käytölle eivätkä aiheuta haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön järjestämiselle. Retkeilypaikan parkkipaikan olemassaolo eli yleisen virkistyskäytön jatkuminen alueella varmistetaan rasiitteella.

Yhteenvedo: 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 kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana lautakunnan jäsen Vilma Virolainen teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen alueella kulkevan tien kunnan ja sille kohdentuvan mahdollisesti lisääntyvän rasiituksen vuoksi. Noudatetaan lautakunnan aiempaa linjaa: ”alueelle ei ole vuoden 2010 jälkeen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteyksien vuoksi”.

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Tuija Seppänen kannatti muutosesitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotukseen on tehty kannatettu muutosesitys, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Vilma Virolaisen muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Palokangas Juho, Strömsholm Sari, Tolonen Kari, Viitanen Mikko) ja 5 EI-ääntä (Haapasalmi Anita, Lipsanen Tuomo, Petäkoski-Hult Tuula, Seppänen Tuija, Virolainen Vilma) ja 2 TYHJÄÄ-ääntä (Kuisma Tapio, Majuri Markku)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4-5, 2 tyhjää, Vilma Virolaisen muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös	<p>Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen ei suostuta seuraavin perusteluin: lautakunta ei suostu hakemukseen alueelle kulkevan tien kunnon ja sille kohdentuvan mahdollisesti lisääntyvän rasituksen vuoksi.</p> <p>Noudatetaan lautakunnan aiempaa linjaa: "Alueelle ei ole vuoden 2010 jälkeen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteysien vuoksi."</p>
Otteet	<p>päätöksen julkipano ote (päätös + kaikki liitteet) ja asiakirjat hakija ote (päätös + kaikki liitteet) ELY-keskus (ympäristö) ote (päätös + liitteet lukuun ottamatta naapurien huomautuksia) kaikki huomautuksen tehneet naapurit</p>
Tiedoksi	<p>Ympäristövalvonta Lempäälän kehitys Lempäälän tontti- ja mittauspalvelut (rasiteasia)</p>