

Vanha Rantatie 197 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 13.08.2024 § 118
366/10.03.00/2024

Valmistelija Pinja Hakonen, kaavasuunnittelija

Tunnistetiedot

Hakija: Mikkola, R.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00118

Hakemus

Haettu toimenpide: Vanhan lomarakennuksen (48 kem2) purkaminen ja uuden lomarakennuksen (135 kem2) rakentaminen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-450-3-12

Omistaja: Mikkola, R.

Osoite: Vanha Rantatie 197

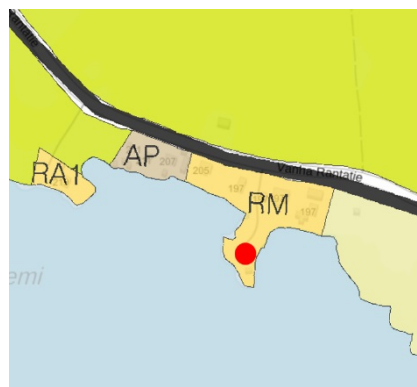
Laajuus: 84,66 ha, hakemuksen kohteena olevan palstan koko noin 4000 m2

Hakijan perustelut: Uutta rakennusta haetaan yritystoiminnan harjoittamiseen. Mökkiä vuokrataan sauna-asiakkaille majoittumiseen. Nykyinen rakennus ei sovellu majoituspalveluiden tarjoamiseen. Rantapuustoa pyritään säilyttämään.

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (2017) maaseutualuetta ja valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyä ja/tai maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (Vesilahden kulttuurimaisema). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Rantaosayleiskaava (1993). Matkailupalvelujen aluetta (RM). Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalousrakennusten lisäksi matkailua palvelevia ja siihen liittyviä majoitus- ja ravitsemuslaitosten rakennuksia.
- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) kulttuuriympäristön merkittävä arvoalue. Alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan maiseman ja/tai kulttuuriympäristön vaatimuksiin.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, rakentamisen sijainti merkitty punaisella.

Rakennusjärjestys:

24 §: Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A2. Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 5000 m².

27 §: Rakentaminen matkailupalvelujen alueella (RM). Rakentamisesta päätetään ensisijassa rannan suunnittelutarveratkaisulla (poikkeaminen) tai ranta-asemakaavalla. Matkailupalvelujen aluetta tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena eikä aluetta saa jakaa maanmittaustoimituksella

eikä myydä tai vuokrata pitkällä sopimuksella erillisiksi rakennuspaikoiksi.

28 §: Rakennusten sijainnin sekä etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Ranta-alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota kiinteistöjen ympäristön siisteyteen 44-46 §:ien mukaisesti. Pyhäjärven ranta-alueilla alin rakentamiskorkeus +78,62 N2000 korkeusjärjestelmässä.

Alueiden käytön muu järjestely:

Kiinteistön rakennuksia ovat vuokratyössä olevat lomarakennukset, kuivakäymälä, huvimaja, varasto, puuvarasto ja grillikatos. Viereisellä kiinteistöllä (sama RM-alue, sama omistaja) on asuinrakennus vakituiseen asumiseen.

Alue ei ole asemakaavoitettavaa aluetta tai asemakaavan lievealuetta. Suunniteltu rakennus sijoittuu noin 10 m rantaviivasta. Rakentamiskorkeus on hakemuksen mukaan +80,50.

Palvelut ja yhteydet:

Kuntakeskukseen n. 9 km.

Ei julkista liikennettä.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Vesi- ja viemäriverkosto sijaitsee noin 200-300 m päässä. Rakennukseen on osoitettu vesijohto samalla kiinteistöllä sijaitsevasta kaivosta. Jätevedet on tarkoitus johtaa umpisäiliöön. Rakennus on tarkoitus liittää Lempäälän Vesi Oy:n vesihuoltoverkoston heti, kun liityntä on mahdollista tehdä.
- Rakennuspaikalle on liittymä yleiseltä tieltä (Vanha Rantatie).
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen:

- Hakemuksen mukaan rakennus liitetään Lempäälän Vesi Oy:n vesihuoltoverkoston heti, kun liityntä on mahdollista tehdä.

Ympäristönsuojelu pitää tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin, kun se on mahdollista. Liittymisellä voidaan parhaiten varmistaa hyvälaatuisen talousveden riittävyys ja asianmukainen jätevesien käsittely. Lempäälässä porakaivoissa mm. arseenipitoisuus ylittää yleisesti terveysperusteisen raja-arvon. Sään ääri-ilmiöiden (esim. kuivuus) ennustetaan lisäävän kiinteistökohtaisen talousveden hankinnan haavoittuvuutta talousveden riittävyuden ja laadun osalta.

- 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.

ELY-keskus:

- ELY-keskuksen L-vastuualueella ei ole naapurina huomautettavaa rakentamisesta.
- ELY-keskus näkee, että hakemuksessa esitetty rakennus on maisemavaikutuksiltaan selkeästi erilainen kuin nykyinen rakennus. Rakennus ei noudata Lempäälän rakennusjärjestyksen edellyttämää maisemaan sopeuttamista eikä nyt esitetyssä hahmossaan sovellu maisemavaikutustensa vuoksi valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. ELY-keskus kehottaa kiinnittämään erityistä huomiota myös rakennuspaikan kasvillisuuteen

Pirkanmaan maakuntamuseo:

- Purettavaan rakennukseen ei liity erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja ja sen purkaminen on mahdollista.
- Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että rakennuksen ulkoarkkitehtuuri sopeutuu kohtalaisen hyvin ympäristöönsä, mutta suuren kokonsa vuoksi rakennuksella tulee olemaan nykyiseen verrattuna huomattavasti enemmän maisemavaikutuksia. Rannan ja rakennuksen väliin voi olla haasteellista jättää riittävästi puustoa näkösuojaksi. Maakuntamuseo esittää, että rakennuksen kokoa supistetaan kapeaan niemenkärkeen paremmin sopivaksi. Asemapiirustukseen olisi syytä merkitä myös istutussuunnitelma, jolla maisemavaikutuksia pyritään vähentämään.
- Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Lausunnot kokonaisuudessaan liitteenä.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 72 § ja 171 §
- MRL 14 § ja 15 § mukainen Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Hajarakentamisen periaatteet Lempäälässä

Suunnittelutarve ranta-alueella MRL 72 §

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 §

- 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.

Liitteet

Asemapiirros

Sijaintikartta

Lausunnot:

- ELY-keskus, ympäristö-vastuualue
- ELY-keskus, L-vastuualue

- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Ympäristönsuojeluviranomainen

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

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.

Lisätietoja :

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, 044 486 3418, teija.makela@lempaala.fi
kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, 050 383 9656,
pinja.hakonen@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Poikkeamisen edellytykset eivät täyty.

Perustelut:

Kyse ei ole korvaavasta rakentamisesta, sillä kyseessä on vanhan rantasaunan korvaaminen huomattavasti suuremmalla lomarakennuksella, joka vastaa varustukseltaan tavallista asuinrakennusta. Rakentaminen sijoittuu rantavyöhykkeelle, vain 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta, rantaosayleiskaavan RM-alueelle. Haettu rakentaminen muodostaa uuden itsenäisen (loma)asuinrakennuksen, joka ei varustelunsa tai sijaintinsa perusteella ole riippuvainen muusta RM-alueesta. Uusi rakennus olisi erotettavissa omaksi lomarakennuspaikakseen, mikä lisäisi lomarakennusten määrää kaavan vastaisesti. Tästä syystä hanke ei muodosta yhtenäistä kokonaisuutta muun RM-alueen kanssa vaan aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä poikkeamista voida myöntää.

Käsittely

Keskustelun aika lautakunnan jäsen Tuomo Lipsanen teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että lupa myönnetään. Kyse on korvaavasta rakentamisesta. Haettu rakennus palvelee rantaosayleiskaavan mukaisesta matkailua ja siihen liittyviä majoitus- ja ravitsemustoiminnan rakennuksia ja sopeutuu maisemaan riittävällä tavalla. Rakennuslupamenettelyn aikana voidaan antaa lisämääräyksiä maisemaan sopeutumisen suhteen mm. määräämällä suojaavan puuston säilyttämistä. Rakentamisen edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §) täyttävät. Hanke täydentää alueen palveluja ja haetulla toiminnalla on synergiaetuja muun alueen maankäytön kanssa. Lomarakennus liittyy elinkeinon harjoittamiseen ja sen rakentaminen on sidottu ammattimaiseen vuokraustoimintaan liittyvään rakentamiseen. Hankkeen käyttötarkoitus on vuokraustoiminta elinkeinona eikä se siten vertaudu omakotitalohankkeisiin.

Keskustelun kuluessa Juho Palokangas ja Tapio Kuisma kannattivat Tuomo Lipsasen 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 Tuomo Lipsasen muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Petäkoski-Hult Tuula, Seppänen Tuija, Strömsholm Sari ja Virolainen Vilma) ja 7 EI-ääntä (Haapasalmi Anita, Kuisma Tapio, Lipsanen Tuomo, Marjuri Markku, Palokangas Juho, Tolonen Kari ja Viitanen Mikko).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4-7 Tuomo Lipsasen muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin: Kyse on korvaavasta rakentamisesta. Haettu rakennus palvelee rantaosayleiskaavan mukaisesta matkailua ja siihen liittyviä majoitus- ja ravitsemustoiminnan rakennuksia ja sopeutuu maisemaan riittävällä tavalla. Rakennuslupamenettelyn aikana voidaan antaa lisämääräyksiä maisemaan sopeutumisen suhteen mm. määräämällä suojaavan puuston säilyttämistä. Rakentamisen edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §) täyttävät. Hanke täydentää alueen palveluja ja haetulla toiminnalla on synergiaetuja muun alueen maankäytön kanssa. Lomarakennus liittyy elinkeinon harjoittamiseen ja sen rakentaminen on sidottu ammattimaiseen vuokraustoimintaan liittyvään rakentamiseen. Hankkeen käyttötarkoitus on vuokraustoiminta elinkeinona eikä se siten vertaudu omakotitalohankkeisiin.

Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.

Otteet

hakija

Tiedoksi

ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Jukka Suhonen, Sirpa Pynnönen