

Oiviontie 67 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 13.08.2024 § 119
550/10.03.00/2024

Valmistelija Pinja Hakonen, kaavasuunnittelija

Tunnistetiedot

Hakija: Heikkilä, T.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00078

Hakemus

Haetaan lupaa rakentaa kaksikerroksinen omakotitalo (250 m²) yleiskaavan virkistysalueelle. Haetaan poikkeamista yleiskaavasta.

Hakijan perustelut esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 3. Perustelut tiivistetyksi:

- rakennuspaikka sijaitsee ympäristöstään korotettuna kalliopohjalla
- alueelle on hyväkuntoinen tie ja etäisyys valtatiehen alle kilometri
- palveluita lähellä Vuoreksessa ja Sääksjärvellä
- alueella asuu jo entuudestaan lapsiperheitä
- vesi- ja jätevesijärjestelmät toteutetaan hakijan kustannuksella
- rakennuspaikan sijainti ei ole viereisen yleiskaavan AP-7-alueen tulevan asemakaavoituksen tiellä

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-425-7-174 määräala

Omistaja: Heikkilä, S.

Osoite: Oiviontie 67

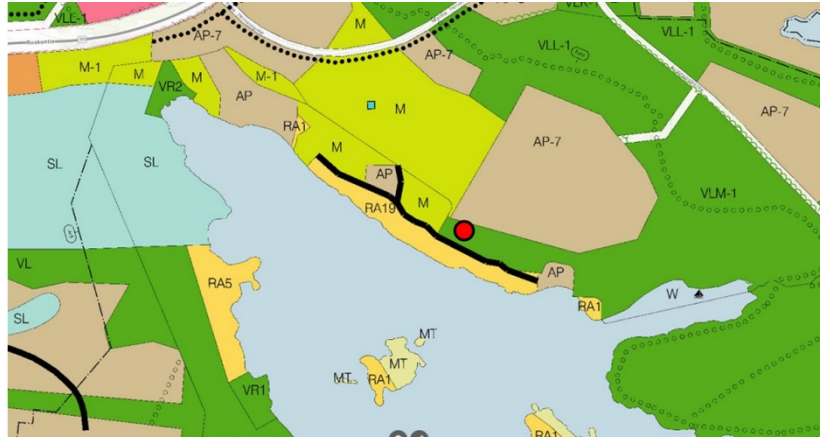
Laajuus: noin 5000 m²

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 (vahvistettu 2017) mukaista taajamatoimintojen aluetta.

Alue Vuoreksen osayleiskaavan mukaista on VLM-1-aluetta, joka on maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi varattu lähivirkistysalue, kuten ranta, vesistönsuoja-alue, harju, rinne, maisemapelto tai -niitty. Alueella säilytetään alkuperäinen luonnonympäristö. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Merkinnällä on osoitettu alueita, joilla halutaan säilyttää ja pitää yllä maiseman ja luonnon moninaisuutta; järvien ranta-alueet ja harjualue. Merkittävien järvien kuten esim. Särkijärven, Lahdesjärven, Suolijärven, Koipijärven ja Höytämönjärven ranta-alueet sekä Mäyränmäki ja Piikkakuusenharju maisemarakennetta jäsentävinä ja seudullisen viherverkon merkittävinä osina on osoitettu maiseman- ja luonnonhoitoalueiksi varatuiksi lähivirkistysalueiksi (VLM).



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, hakemuksen rakennuspaikka merkitty punaisella ympyrällä.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue kuuluu kehittyvän nauhataajaman alueeseen, joka on tarkoitettu tiivistyvälle taajamaan sopivalle rakentamiselle. Alueen vieressä sijaitsee myös olemassa oleva tärkeä ekologinen yhteys, jonka säilyminen ja kehittäminen tulee turvata tarkemmassa suunnittelussa.

Rakennusjärjestys:

24 §: Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A1 (nauhataajama).

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Esitetty rakentaminen on kaksikerroksista ja sijaitsee rakennuspaikan korkeimmalla kohdalla. Etäisyys rantaan noin 60 m. Sijaitsee rantavyöhykkeellä ja rakentaminen katsotaan ns. toisen rivin rantarakentamiseksi.

Sijaitsee alueella, joka tulee asemakaavoittaa. Sijaitsee Vuoreksen ja Hervannan läheisyydessä alueella, jossa on voimakasta rakentamispainetta.

Lähialueella sijaitsee pääosin lomarakennuksia (ranta) ja kuivalla maalla yksittäisiä vakituisia asuinrakennuksia ja maatalousrakennuksia.

Vuoden 1984 jälkeen kiinteistöstä 418-425-0007-0174 OIVIO (vuoden 1984 laajuus 48,7265 ha) on lohkottu kolme määräalaa. Tällä alueella on kaksi rakennuspaikkaa.

Kiinteistön lohkomishistoria on monivaiheinen ja haastava selvittää.

Yksityiskohtaista emätilatarkastelua poikkileikkausvuodesta 1959 ei ole toteutettu. Rakennuspaikkojen laskennallinen mitoitus ei todennäköisesti ylity. Asia on ratkaistu muilla perusteilla.

Palvelut ja yhteydet:

Sääksjärven koulu 3,5 km. Lähimmät palvelut sijaitsevat Vuoreksessa. Kuntakeskus noin 16 km.

Ruskontiellä kulkee julkisen liikenteen yhteydet ja pyöräilyn ja kävelyn väylä.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkostoa.
- Rakennuspaikalle esitetään liittymää yksityistieltä (Oiviontie). Etäisyys yleiseen tiehen (Ruskontie) noin 900 m.
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Lempäälän kunnan ympäristönsuojelun tiedossa ei ole tavanomaisesta poikkeavia luontoarvoja rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä. Kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostojen läheisyydessä eikä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Kiinteistön omistajan vastuulla on huolehtia siitä, että kiinteistöllä on riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talusvettä käytettävissä. Lempäälän kunnan alueella on huomionarvoista mm. arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä. Talusveden laatua voi olla tarve parantaa veden käsittelyllä. Kaivoa on huollettava säännöllisesti ja seurattava vesinäyttein, että kaivovesi täyttää talusvedelle asetetut laatuvaatimukset. 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. Jätevesijärjestelmän vaatimusten mukaisuus tulee tarkastella tarkemmin vielä mahdollisen rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Naapurit

Kunta on kuullut naapurit. Yksi naapuri on jättänyt huomautuksen. Huomautuksen mukaan rakennus vaikuttaa suurelta kesämökkialueelle. Myös talon korkeus ja näköyhteys naapurin tontille mietityttää. Naapurin mielestä matalampi rakennus sopisi miljööseen paremmin. Hakija on kirjoittanut vastineen huomautukseen. Hakija toteaa, että rakennus on suurempi kuin rannalla sijaitsevat loma-asunnot ja että näköyhteys huomautuksen jättäneen naapurin viereisiltä kiinteistöiltä on merkittävämpi kuin hakemuksen mukaiselta rakennuspaikalta.

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
Hakijan perustelut
Naapurin huomautus
Hakijan vastine huomautukseen

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:

Hanke sijaitsee rantavyöhykkeellä ja vaatii poikkeamisen ranta-alueen suunnittelutarpeesta ja yleiskaavasta. Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle. Poikkeaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 171 §).

- Alue sijaitsee rantavyöhykkeellä, vain 60 m rantaviivasta ns. toisessa rivissä, johon pätee MRL 72 § mukainen rannan suunnittelutarve. Rantavyöhykkeelle ei voida myöntää rakennuslupaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty kaavan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

- Alue on yleiskaavassa varattu maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi. Kaavamääräys sallii vain virkistystoimintaa palvelevaa rakentamista. Hanke aiheuttaa haittaa yleiskaavalle. Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle myös pienentämällä tulevan asemakaavoituksen suunnitteluvaraa.

- Alueelle kohdistuu voimakasta rakentamispainetta. Aluetta ei pidä rakentaa yksi hanke kerrallaan, vaan rakentamisen tulee perustua kokonaisvaltaiseen suunnitteluun eli asemakaavaan. Virkistysalueen pienentyminen ja viheryhteyden katkaiseminen aiheuttaa haittaa alueiden käytön järjestämiselle ja tulevalle asemakaavoitukselle.

- Rakentaminen ei ole maisemallisesti sopivaa. Alue on tarkoitettu luonnonhoitoalueeksi. Haettu rakentaminen sijoittuu maastossa korkealle kohdalle. Kaksikerroksinen rakentaminen poikkeaa alueen muusta rakenteesta.

- Maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti. Rantarakentamisen määrä on ratkaistu yleiskaavassa. Kaavan mitoituksesta poikkeaminen aiheuttaa haittaa yhdenvertaiselle kohtelulle.

- Kaavahierarkian mukaisesti vahvistunut yleiskaava korvaa maakuntakaavan oikeusvaikutukset. Vaikka maakuntakaava on muuttunut, yleiskaava ei ole vanhentunut. Virkistysalueen tarve ja merkitys ei ole muuttunut ja yleiskaavan merkinnälle on perusteet: Virkistysalue sijaitsee Höytämönjärven ranta-alueella ja sillä on merkitystä virkistyskäytön lisäksi ranta-alueen maiseman ja viherverkon kannalta. Nämä seikat eivät ole muuttuneet, vaikka maakuntakaavassa ei kaistaletta enää olekaan merkitty virkistysalueeksi.

Käsittely

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Juho Palokangas teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että lupa myönnetään. Hyvä rakennuspaikka, kovanmaan tontti. Emätalalle myönnetty vain vähäinen määrä rakennuspaikkoja. Rakennus

olemassa olevan tien vieressä. Suvun maille rakentaminen, joka tukee perheyhteisöä. Ei ole rantarakentamista. Sijainti hyvin saavutettavissa.

Keskustelun kuluessa Tuomo Lipsanen ja Tapio Kuisma kannattivat Juho Palokankaan 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 Juho Palokankaan muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 2 JAA-ääntä (Petäkoski-Hult Tuula ja Virolainen Vilma) ja 9 EI-ääntä (Haapasalmi Anita, Kuisma Tapio, Lipsanen Tuomo, Marjuri Markku, Palokangas Juho, Seppänen Tuija, Strömsholm Sari, Tolonen Kari ja Viitanen Mikko)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 2-9 Juho Palokankaan muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin: Hyvä rakennuspaikka, kovanmaan tontti. Emätilalle myönnetty vain vähäinen määrä rakennuspaikkoja. Rakennus olemassa olevan tien vieressä. Suvun maille rakentaminen, joka tukee perheyhteisöä. Ei ole rantarakentamista. Sijainti hyvin saavutettavissa.

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

Merkittiin pöytäkirjaan, että esittelijä kehittämisarkkitehti Maija Villanen jätti päätökseen eriävän mielipiteen.

Otteet

hakija, huomautuksen jättänyt naapuri

Tiedoksi

ELY-keskus, Jukka Suhonen, Sirpa Pynnönen