

Raukontie 13 sijoittamislupa ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025
270/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Katainen, M. ja M.

Lupapistetunnus: LP-418-2025-00066

Hakemus jätetty 28.01.2025

Haettu toimenpide: Rakennetaan 1,5 kerroksinen omakotitalo (200 m²) sekä 1-kerroksinen talousrakennus (100 m²) määräalalle (n. 2500 m²)

Poikkeamiset:

- rakennusjärjestys 25 § kerrosluku (1 u $\frac{3}{4}$ tai $\frac{3}{4}$ k 1)
- Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnokan (1993) osayleiskaavan ja rantaosayleiskaavan (1990) mukainen käyttötarkoitus (maa- ja metsätalouskäyttö) ja rakennuspaikan koko (2 ha)

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-428-3-104 määräala

Rekisteröintipvm: kantatila 17.06.2022

Omistaja: hakijat

Osoite: Raukontie 13, osoite tarkentuu mahd. rakentamisluvassa

Laajuus: kantatila 1,8810 ha, määräala n. 0,25 ha

Hakijan perustelut: Rakennuspaikka sijoittuu tilan länsireunalle ja jatkaa luontevasti pientaloaluetta Raukontiellä täydentäen olemassa olevan omakotiasutuksen väliin jäävää aluetta. Harjakattoinen, luonnollisen harmaa puujulkisivuinen asuinrakennus sekä matalampi talousrakennus istuvat peltomaisemaan maaseutumaista kulttuuriympäristöä kunnioittaen. Rakennukset eivät muuta juurikaan alueen maisemaa, sillä suunniteltu rakennuspaikka jää Raukontien toisella puolella olevien rakennusten taakse suojaan Lahdenkyläntieltä katsottaessa. Nykyinen tilalla oleva peltoalue (n.1ha) on liian pieni viljelyyn ja alueelle jää laajasti arvokasta peltomaisemaa. Suunnitelluilla rakennuksilla ei ole juurikaan vaikutusta naapureiden näkymiin, eivätkä ne oleellisesti muuta maisemaa. Paikka on nykyisellään jo valmis rakentamiselle ja siitä ei tarvitse purkaa tai raivata mitään olemassa olevaa. Tilan läpi kulkee vesi- ja viemäriputket sekä sähköliittymä on myös rakennuspaikan lähellä. Rakennus liitetään Lahdenkylän vesiosuuskuntaan. Sijainti on lapsiperheelle hyvä, sillä Nurmen ja Kuokkalan koulut ovat lähellä turvallisen kävely-/pyöräilymatkan päässä. Alueelle ei ole valmisteilla asemakaavaa, eikä sellaista ole kaavoitusohjelmassa. Sijoittamisluvan myöntämistä puoltaa edellä mainittujen perustelujen lisäksi myös Kunnan / valmistelijan "ideaalisuunnitelma" -nimellä oleva liite alueiden käytöstä liittyen Lahdenkyläntien Penttilänrinteen alueelliseen suunnittelutarveratkaisuun (497/10.03.00/2024). Kyseisessä liitteessä nyt haettava rakennuspaikka on merkitty AP -alueeksi.

Lähtötiedot
Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema (Aimalan-Nurmen kulttuurimaisema), taajamatoimintojen alue, kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
- Strateginen yleiskaava: kehittyvä nauhataajama, kulttuuriympäristön merkittävä arvoalue
- Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnokan (1993) osayleiskaava ja rantaosayleiskaava (1990): maa- ja metsätalousalue (MT / MT-1). Alueen pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista. Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä RakL (1958) 4 § mukainen haja-asutus. Asuntotarkoituksiin käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20 000 m²:n suuruinen.
- Alue kuuluu kaavoituskatsauksen mukaiseen Nurmen osayleiskaavan rajaukseen.

Rakennusjärjestys:

Alue kuuluu nauhataajamaan (alue A1). Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 3500 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi suunnittelutarveratkaisu- tai rakennusluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliometriä.

Etäisyydet:

Etäisyys Nurmen kouluun on 2,2 km ja Kanavan kouluun 5,2 km. Etäisyys kuntakeskukseen 4,5 km.
Ei joukkoliikennettä.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Lahdenkylän asuinpientalojen alueet (AP) ovat rakentuneet suunnittelutarveratkaisuin. Viimeisimpänä Penttilänrinteen alueelle on myönnetty alueellinen suunnittelutarveratkaisu, jossa alueellisella yksityiskohtaisella suunnitelmalla myönnettiin 8 uutta rakennuspaikkaa. Kantakiinteistölle on myönnetty (yhdltk 13.4.2021 § 55) suunnittelutarveratkaisu omakotitalon ja talousrakennusten rakentamiselle. Kaavoituspäällikön päätösehdotus oli kielteinen. Yhdyskuntalautakunta asetti rakentamiselle ehtoja, kuten: ”Tontille ei ole mahdollista hakea enempää lupia eikä sitä ole mahdollista pilkkoa ennen kaavallista tarkastelua.”

Hakija on toimittanut valmistelijalle ”kaavallisen tarkastelun” jossa hakija esittää neljän omakotitalon rakennuspaikan (kukin n. 2500 m²) sijoittamista peltoalueelle. Kyseessä ei ole varsinainen kaavallinen tarkastelu vaan ennemmin luonnos peltoalueen tontittamisesta. Tarkastelu ei huomioi maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, vaan esittää, että muiden peltoalueet säilyvät rakentamattomana. Mikäli kaikille maanomistajille osoitettaisiin vastaavasti rakentamista peltoalueelle, avoin peltomaisema menetettäisiin kokonaan. Tarkastelu ei huomioi kaavan tavoitteiden toteutumista, rakentamisen vaikutuksia tai kiinteistön ulkopuolisten alueiden rakentamista eikä sitä voida pitää riittävänä korvaamaan alueen kaavoituksen.

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto: Hakijat ovat esittäneet, että uusi rakennus liitetään Lahdenkylän vesihuolto-osuuskunnan vesijohtoon ja jätevesiviemäriverkostoon. Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että

kiinteistön vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuolto-osuuskunnan vesihuoltoverkkoon. 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 riittävyyden ja laadun osalta.

Koska kiinteistö ei sijaitse Lahdenkylän vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella, kiinteistöllä ei ole vesihuoltolain mukaista liittämismuutoksen velvollisuutta vesihuoltoon. Sijoittamislupahakemuksesta tehtävään päätökseen on hyvä lisätä vesihuoltoon liittymistä koskeva ehto.

Lempäälän Veden liitoskohtalausunto on liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä. Maakuntamuseo toteaa, että koska lähialueella on jo uudehkoja omakotitaloja, suunnitelmien mukainen rakentaminen ei vaikuta ratkaisevasti maisema-alueen arvoihin ja sitä voidaan näin ollen pitää periaatteessa mahdollisena. Pirkanmaan maakuntamuseo painottaa kuitenkin, että täydennysrakentamisen sijoittelu maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman peltoalueella tulisi ratkaista ensisijaisesti kaavoituksen keinoin, ei poikkeamis- tai sijoittamisluvilla. Muutoin riskinä on peltoalueen täytyminen väljästi sijoitetuilla omakotitaloilla ja maiseman arvojen heikkeneminen. Mikäli hankkeessa edetään sijoittamisluvalla, maakuntamuseo esittää suunnitelmaa vielä kehitettävän maisema-alueen arvojen vaalimiseksi. Kerrosalaltaan jonkin verran pienempi ja 1,5 kerroksen korkuinen rakennusmassa sopeutuisi maisemaan luontevammin. Autotallirakennus tulisi toteuttaa erillisenä rakennuksena ilman rakennuksia yhdistävää katosta. Lupapäätös pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle tiedoksi. Myös mahdollinen rakentamislupa-aineisto tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Naapurit

Kunta on kuullut yhden naapurin ja hakija on kuullut muut naapurit. Kolmella naapurilla on huomautettavaa. Naapurit vastustavat peltoalueelle rakentamista. Naapurit huomauttavat, että Nurmen osayleiskaavan valmistelu on alkanut ja rakentaminen tulisi ratkaista kaavoituksen kautta. Huomautuksissa esitetään huolta maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman pienenemisestä tontti kerrallaan. Naapurit huomauttavat, että edellisen suunnittelutarveratkaisun lupaehtojissa edellytettiin, että peltomaisemaa suojellaan eikä kiinteistöä lohkota enempiä rakennuspaikkoja. Huomautuksissa tuodaan esiin yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen vastaisuus. Huomautukset ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakija on jättänyt huomautuksiin vastineen. Vastine on kokonaisuudessaan liitteenä. Hakija toteaa vastineessaan, että yleiskaavoitus ei ole vielä vireillä eikä sen laajuus tai aikataulu ole selvillä. Hakija vetoaa rakentamislain perusteluihin ja kirjoittaa, että sijoittamislupa tulisi myöntää yksistään sillä perusteella, että alue on jo pientalovaltainen alue eikä yksittäisen pientalon sijoittuminen alueelle aiheuta olennaista haittaa yleis- tai asemakaavan laadimiselle, ja että hakija on esitellyt valmistelijalle kaavallisen tarkastelun. Hakija kirjoittaa, että peltomaiseman suojelu on otettu huomioon sijoittamalla rakennukset olemassa olevien rakennusten läheisyyteen.

Valmistelija huomauttaa, että haitta kaavoitukselle on kunnan arvioitavissa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- RakL 45 § ja 46 § rakentamisen sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella ja suunnittelutarvealueella
- RakL 57 § poikkeamisluvasta
- AKL 7 § mukainen kunnan kaavoituskatsaus 2024
- Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Lempäälän kunnan hajakentämisen periaatteet (2010)

Liitteet

Asemapiirros

Havainneaineisto julkisivusta/massoittelusta

Sijaintikartta

Yhdltk päätös 13.4.2021 § 55

Lempäälän Veden liitoskohtalausunto

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto

Naapureiden huomautukset ja hakijan vastine

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 6 § mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristövalvontaa kuultuaan RakL 43 §:n mukaisesta sijoittamisluvasta. Mikäli erillisen sijoittamisluvan osana haetaan poikkeamislupaa rakennuspaikan koosta, rakennusoikeudesta, kaavamääräyksestä ja muista näihin verrattavissa olevista poikkeamisista sekä rannan suunnittelutarpeesta (RakL 57 §, AKL 72 §), voi yhdyskuntalautakunta ratkaista hakemuksen koko laajuudessaan.

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, +358444863418,

teija.makela@lempaala.fi

kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, +358503839656,

pinja.hakonen@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Sijoittamisen tai poikkeamisen edellytykset eivät täyty.

Perustelut:

Alue on yleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta, jossa erityisesti halutaan turvata pelto- ja metsäalueet rakentamiselta ja sellaisilta vaikutuksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista. Rakentaminen peltoalueelle on yleiskaavan käyttötarkoituksen vastaista. Alue sijaitsee kehittyvässä nauhataajamassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla maisema-alueella, johon kohdistuu suurta rakentamispainetta. Täydennysrakentaminen yksittäisin luvuin ilman kokonaisvaltaista suunnitelmaa aiheuttaa haittaa yhdenvertaisuudelle, voimassa olevan kaavan ohjausvaikutukselle sekä tulevalle kaavoitukselle pienentämällä suunnitteluvaraa. Alueen rakentaminen yksittäisin luvuin myös johtaa lopulta vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Täydennysrakentaminen ilman kaavoitukseen liittyviä vuorovaikutus- ja selvitysmenetelmiä vaarantaa alueen mahdollisen kehityksen osana nauhataajamaa, sen maisemalliset arvot sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun. Peltomaiseman arvojen vuoksi rakentaminen myös edellyttää erityistä maisemallista herkkyyttä. Mikäli esitetty rakentaminen sallittaisiin myös

muille maanomistajille, alueen pellot rakentuisivat suunnittelemattomasti ja alueen kylmäisyys olisi uhattuna. Täydennysrakentaminen on siis ratkaistava kaavoituksen keinoin.

Nurmen osayleiskaava on kunnan kaavoituskatsauksen mukainen kaava. Rakennuspaikan myöntäminen pienentää kaavan suunnitteluvaraa ja aiheuttaa siten olennaista haittaa kaavoituskatsauksen mukaisen kaavan laatimiselle. Alueen tulevasta maankäytöstä ei ole olemassa mitään varsinaista suunnitelmaa.

Näin ollen hanke ei täytä poikkeamisen edellytyksiä (RakL §57) eikä sijoittamisen edellytyksiä (RakL 45§, 46§) eikä lupaan voida suostua. Lisäksi todetaan, ettei hanke täytä kunnanvaltuuston hyväksymiä hajarakentamisen periaatteita 3, 5, 6, 9. Lisäksi hanke on ristiriidassa maanomistajalle aiemmin myönnetyn päätöksen kanssa.

Päätös

Otteet

Hakija, ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, huomautuksen jättäneet naapurit

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistosihteeri (rakennusvalvonta)