

Toutosentie 61 poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta

Yhdyskuntalautakunta 06.05.2025 § 57
850/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Raatikainen, T.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00931

Hakemus jätetty 15.9.2024

Haettu toimenpide: Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi rannan AP-alueella.

Rakennuspaikkojen tiedot

Kiinteistötunnus: 418-404-4-13

Rekisteröintipvm: 30.12.1933

Omistaja: hakija

Osoite: Toutosentie 61

Laajuus: 1,03 ha

Hakijan perustelut: Kohde vastaa nykyaikaista omakotitaloa vuonna 2023 toteutetun kokonaissaneerauksen myötä.

Poiketaan rannan suunnittelutarpeesta MRL 72 §.

Lähtötiedot

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maaseutualue, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Vesilahden maisema-alue)
- Strateginen yleiskaava: kulttuuriympäristön merkittävä arvoalue
- Hauralan eteläosan osayleiskaava (2024):
 - pientalovaltainen asuntoalue AP: Alue varataan pääosin monipuolisille asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa asumisympäristöön soveltuvia työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja. Hulevesien viivyttämiseksi ja imeyttämiseksi tulee varata riittävästi tilaa. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Ennen asemakaavoitusta rakentamista ohjaa rakennusjärjestyksen kohta rantarakentamisesta.
 - Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-8): Lepakoille tärkeä ruokailualue. Maankäytön suunnittelussa tulee Eurobats-sopimuksen nojalla huomioida alueen arvo lepakoille: tärkeät saalistusalueet ja niiden väliset siirtymäreitit. Mahdollisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen tai hävittäminen on luonnonsuojelulaissa kielletty. Alueella purettaviin rakennuksiin suositellaan tarkempaa lepakkoinventointia.
 - alue, jolla ympäristö säilytetään (/s). Kulttuuriympäristön kannalta yhtenäisenä säilynyt kulttuurihistoriallisesti arvokas alue. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet tulee olla sellaisia, että alueen aikakautta edustava yhtenäinen ilme ja ominaispiirteet säilyvät. Täydennysrakentaminen tulee

sovittaa luontevaksi osaksi alueen rakennuskantaa eikä se saa heikentää ympäristön kulttuurihistoriallista arvoa.

Etäisyydet:

Etäisyys Lempoisten kouluun 2,2 km, kuntakeskukseen noin 3,5 km
Yleiselle tielle (Vesilahdentie) noin 600 m.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

- Rakennus on liittynyt vesi- ja viemäriverkkoon.
- Rakennuspaikalle on tieyhteys, soratie
- Asemapiirrokseen merkitty 2000 m² määräala ei muodosta omaa rakennuspaikkaa

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Lupahakemus koskee loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta vakituisiksi asunnoksi. Rakennus on liitetty Lempäälän Vesi Oy:n vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Siten kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi hyvälaatuista talousvettä ja jätevesien käsittely on asianmukaista.

ELY-keskus lausuu: ELY-keskus pyytää huomioimaan Hauralan eteläosan osayleiskaavan ohjausvaikutuksen. Osayleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle osoitetaan 4 rakennuspaikkaa, jotka on rakennettu. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole maisemavaikutuksia, sillä sen myötä ei mahdollisteta lisärakentamista. Näin ollen käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen.

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)

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 §

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

Asemapiirros

Sijaintikartta

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 6 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristö- ja rakennusvalvontaa kuultuaan poikkeamisesta rakennuksen käyttötarkoituksesta, kun haetaan lupaa vapaa-ajanasunnon tai rakennuspaikan muuttamiseksi pysyvään

asuinkäyttöön ja kun rakennusjärjestyksessä määrätty alueet ja edellytykset suoralle rakentamisluvalla eivät täyty.

Lisätietoja
kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, +358444863418,
teija.makela@lempaala.fi
kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, +358503839656,
pinja.hakonen@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen.

Perustelut:

Alue on tuoreen yleiskaavan mukaista AP-aluetta. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Rakennuspaikkojen tai rakentamisen määrä ei lisäännä, kiinteistö on liittynyt Lempäälän Veden vesihuolto- ja viemäriverkostoon ja kiinteistölle on olemassa tieyhteys, joten käyttötarkoituksen muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueiden käytön järjestelyyn eikä se aiheuta haittaa kaavoitukselle verrattuna nykytilanteeseen. Asemakaavoituksen suunnitteluvara ei ratkaisevasti pienene käyttötarkoituksen muutoksen myötä.

Alue ei tällä hetkellä ole YKR-taajama-aluetta, mutta Hauralaa kaavoitetaan parhaillaan asumiseen ja asutus ja palvelut tulevat alueella lisääntymään.

Kiinteistö on oma emätilansa ja myös emätilansa ainoa rakennuspaikka. Maankäytöllisesti olennaiset ja sijaintiin liittyvät asuinrakennuksen tekniset vaatimukset täyttyvät tai voidaan täyttää. Muuten käyttötarkoituksen muutoksen tekniset vaatimukset ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä. Rakennuksen julkisivuun tai tiloihin ei ole esitetty muutoksia eikä rakentamiselle siten ole tarpeellista asettaa ehtoja mm. arvokkaaseen maisema-alueeseen sijoittumisen suhteen. Rakentamisen määrä tai tyyli ei hakemuksen perusteella muutu. Päätöksellä ei muuteta rakennusoikeuden määrää.

Poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja käyttötarkoituksen muutos voidaan myöntää.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

Hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistosihteeri (rakennusvalvonta)