

Lahdenkyläntie 107b poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 21.05.2025 § 70
315/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Aaltonen, S. ja T.

Lupapistetunnus: LP-418-2025-00042

Hakemus jätetty 22.2.2025

Haettu toimenpide: Rakennetaan 1-kerroksinen puuverhoiltu harjakattoinen asuinrakennus (160 kem2) ja talousrakennus (40 kem2).
Poiketaan rannan suunnittelutarpeesta (AKL 72 §)

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-402-7-25 määräala

Rekisteröintipvm: kantatila 6.3.1987

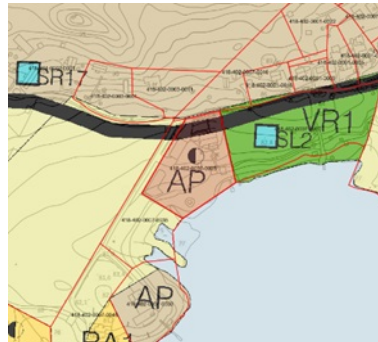
Omistaja: hakijat

Osoite: Lahdenkyläntie 107b

Laajuus: kantatila 6170 m2, määräala n. 2602 m2

Lähtötiedot

Kaavatilanne:



Ote yleiskaavayhdistelmästä. Hakemuksen kiinteistö korostettu punaisella värillä.

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty maisema-alue (Vesilahden kulttuurimaisema), maaseutualue, kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
- Strateginen yleiskaava: kehittyvä nauhataajama, kulttuuriympäristön merkittävä arvoalue
- Rantaosayleiskaava (1993): pientalovaltainen asuntoalue (AP). Kiinteistön kohdalle on merkitty ”suositeltava uuden loma-asunnon/asuinrakennuksen paikka”, tämä rakennuspaikka on muodostettu jo 90-luvulla.
 - AP-alueilla ei ole ratkaistu rannan suunnittelutarvetta. Virallista mitoitusta ei ole. Kaavassa ei pääsääntöisesti ole mahdollista lisätä rakennuspaikkoja AP-alueille
 - Kuuluu kaavoituskatsauksen mukaisen Nurmen osayleiskaavan suunnittelualueen 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 neliömetriä.

Etäisyydet:

Etäisyys Nurmen kouluun on 2,4 km ja Kanavan kouluun 5,5 km. Etäisyys kuntakeskukseen 4,9 km.

Alue kuuluu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ja kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen vesihuoltoverkostoon.

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto: Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen vesihuoltoverkostoon. Kiinteistö sijaitsee Lahdenkylän vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella. Hakemuksen mukaan uusi asuinrakennus liitetään vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Kiinteistöllä ja sen läheisyydessä on tavattu kynäjalavia. Kynäjalava on vaarantunut (VU), luonnonsuojelulain 9/2023 69 §:n nojalla rauhoitettu kasvilaji. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, ettei hankkeen toteuttaminen vahingoita alueella kasvavia kynäjalavia tai vaaranna niiden elinolosuhteita.

Lempäälän Veden liitoskohtalausunto on liitteenä.

Pirkanmaan ELY-keskus lausuu: Yleiskaavassa hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle on osoitettu yksi ohjeellinen rakennuspaikka. Rakennuspaikka on jo rakennettu ja poikkeamislupamenettelyllä haetaan uutta rakennuspaikkaa. Lausuntopyyntöön liitteenä ei ole toimitettu mitoitustaskua eikä poikkeamiselle ole muutoinkaan esitetty erityisiä syitä. Rantaosayleiskaavasta tulee pääsääntöisesti poiketa vain laatimalla rantaosayleiskaavan muutos tai uusi rantaosayleiskaava. ELY-keskus esittää, että poikkeamislupaa ei tule myöntää, sillä poikkeaminen aiheuttaa haittaa rantaosayleiskaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön järjestämiselle. Edellä esitetyin perustein ELY-keskus ei puolla poikkeamisen myöntämistä.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että haettava rakennuspaikka sijaitsee Penttilän tilaan kuuluneen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen lukeutuvan peltoalueen laidalla, mutta väliin jää tie ja tien varren harvahko puurivi. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että koska hanke sijoittuisi välittömästi olemassa olevan pihapiirin viereen, suunnitelmien mukainen rakentaminen ei vaikuttaisi ratkaisevasti maisema-alueen arvoihin ja sitä voidaan näinollen pitää periaatteessa mahdollisena.

Pirkanmaan maakuntamuseo painottaa kuitenkin, että täydennysrakentamisen sijoittelu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman alueella, jonne kohdistuu jatkuvaa rakentamispainetta, tulisi ratkaista ensisijaisesti kaavoituksen keinoin, ei poikkeamis- tai sijoittamisluvilla. Mikäli hanketta kuitenkin edistetään poikkeamisluvalla, tulisi talousrakennus / autotalli ja -katosyhdistelmä toteuttaa asuinrakennuksesta erillisenä. Riittävän suojapuuston istuttaminen VAMA-alueeseen kuuluvan peltoaukean puoleiselle rajalle tulisi myös varmistaa maisemavaikutusten minimoimiseksi. Lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä.

Naapurit

Kunta on kuullut naapurit. Yksi naapuri jätti huomautuksen, jossa naapuri sanoo puoltavansa hanketta mikäli hakija vastaavasti puoltaa naapurin hanketta. Tällaista ehtoa ei ole mahdollista asettaa.

Hakija vastaa lausuntoihin:

Hakijain näkemyksen mukaan tilan jakaminen ja uudisrakentaminen esitetyssä laajuudessa ei vaikeuta kaavoitusta. Tilan jakamisen kautta muodostuu kaksi rakennuspaikkaa kooltaan n. 2602 ja n. 3741 m² ollen linjassa Lahdenkyläntien varren rakennuspaikkojen kanssa. Uudisrakentaminen on jouheasti liitettävissä olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, rakentamisen sijoituessa jo olemassa olevaan pihapiiriin eikä näin ollen muuta merkittävästi vallitsevia luonnonolosuhteita. Rakennuspaikka sijaitsee arvokkaan Vesilahden kulttuurimaisema-alueen rajapinnassa loivasti rantaan viettävän peltoaukean reunalla Lahdenkyläntien suunnalta nähtynä. Yksikerroksisena, harjakattoisena toteutettava asuinrakennus sopeutuu rakennettuun lähiympäristöön ja sen rakennuskantaan. Uudisrakentaminen ei merkittävästi muuta rantamaiseman luonnetta näkymien suhteen. Asuinrakennus ja talousrakennus voidaan toteuttaa myös erillisinä rakennuksina.

Hakijain mielestä esitetty uudisrakentaminen poikkeuksistaan huolimatta on linjassa Strategisessa yleiskaavassa (2019) esitettyjen Lahdenkylän kehittyvän nauhataajaman arvojen ja tavoitteiden kanssa.

Lisäksi hakija vetoaa yhdenvertaiseen poikkeamislupamenettelyyn kuin kiinteistön 418-402-7-33 osalta on toimittu. Kiinteistöt 418-402-7-25 ja 418-402-7-33 lohkottu samasta kantatilasta.

Valmistelijan huomautus: Kiinteistöllä 418-402-7-33 on ennen rantaosayleiskaavaa rakennettu omakotitalo, jolle on rantaosayleiskaavassa merkitty käyttötarkoitus AP. Kyseessä on kaavassa todettu rakennuspaikka.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- RakL 57 § poikkeamisluvasta
- AKL 72 § rannan suunnittelutarpeesta
- AKL 7 § mukainen kunnan kaavoituskatsaus 2024
- Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Lempäälän kunnan hajakentämisen periaatteet (2010)

Liitteet

Asemapiirros

Havainneaineisto julkisivusta/massoittelusta

Sijaintikartta

Lausunnot: ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Lempäälän Vesi

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Naapurin huomautus

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. Poikkeamiselle ei ole erityistä syytä eivätkä poikkeamisen edellytykset täyty.

Perustelut:

Hakemus koskee uuden vakituisen asunnon rakentamista rantaosayleiskaavan AP-alueelle. Ranta-alueelle rakentaminen edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista tarkastelua. Kaavallisen tarkastelun tarve korostuu rakennuspaineisella alueella. Voimassa oleva yleiskaava on laadittu lähinnä loma-asuntojen ohjaustarpeita varten. Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta suurempi tarve maankäytön suunnitelmalliselle järjestämiselle. Yksittäisessä lupakäsittelyssä ei voida huomioida maankäytön tarpeita ja maanomistajien yhdenvertaista kohtelua tarvittavassa laajuudessa.

Rantaosayleiskaavan AP-alueet on merkitty olemassa oleville rakennuspaikoille, eikä niille ole lähtökohtaisesti mahdollista muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Kiinteistön alueelle on kaavassa merkitty suositeltava uuden rakennuspaikan paikka, mutta tämä rakennuspaikka on muodostettu jo 90-luvulla. Rakennuspaikkoja ei siis ole jäljellä. Alue on taajaman lievealuetta, johon kohdistuu paljon rakentamispainetta. Alueen tiiviimpi vakituisen asutuksen rakentaminen edellyttäisi asemakaavasuunnittelua.

Kun huomioidaan maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja voimassa olevan yleiskaavan luonne loma-asutusta ohjaavana kaavana, hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle eivätkä poikkeamisen edellytykset siten täyty. Hakemukseen ei voida suostua myöskään siitä syystä, ettei poikkeamiselle ole esitetty rakentamislain tarkoittamaa erityistä syytä.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntalautakunnan 1. varapuheenjohtaja Tapio Kuisma oli esteellisenä (intressijäävi) poissa kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 17.02-17.06.

Otteet

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

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta), kaavasuunnittelija