

Karhutie 18, poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 21.05.2025 § 71
330/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Linna, H.

Lupapistetunnus: LP-418-2025-00067

Hakemus jätetty 28.1.2025

Haettu toimenpide: Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituisesti asunnoksi.

Poiketaan kaavan käyttötarkoituksesta ja rannan suunnittelutarpeesta.

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-424-9-270

Rekisteröintipvm: 8.1.1951

Omistaja: Linna, H.

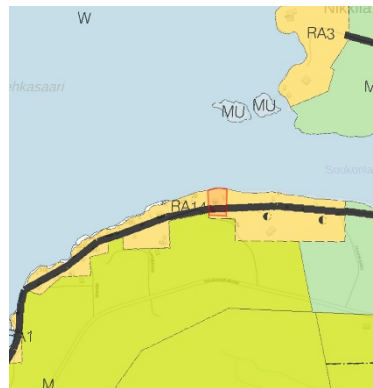
Osoite: Karhutie 18

Laajuus: 2000 m²

Hakemus jätettiin vanhoilla piirustuksilla. Hakijan mukaan rakennukseen ei sittemmin ole tehty muutoksia.

Lähtötiedot

Kaavatilanne:



Ote yleiskaavayhdistelmästä. Hakemuksen kiinteistö korostettu punaisella värillä.

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maaseutualue, kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
- Strateginen yleiskaava: luonnonrauhan ydinalue
- Rantaosayleiskaava (1993): loma-asuntoalue (RA)
- ei asemakaavaa

Rakennusjärjestys:

Kiinteistö kuuluu alueeseen A3, jossa rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 20 000 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.

Erityissuunnittelutarvealue 2a Hervannanmaa. Alueen maankäytössä tulee huomioida suuntautuminen pohjoiseen, Tampereen maankäyttö ja Tampereen palvelut, seudulliset virkistysreitit ja -alueet, Natura 2000 -alue, ja että alueella ei ole vesihuoltoa eikä suunnitelmissa rakentaa.

Hajarakentamisen periaatteet: ei täytä kohtia 1, 4, 9, 10

Etäisyydet:

Etäisyys Kuljun kouluun (alakoulu) 4,9 km, Sääksjärven kouluun (yläkoulu) 6,4 km, kuntakeskukseen 13,2 km

Vesi- ja viemärijohtoon 800m.

Aiempi käsittely: Lempäälän kaavoitusjaosto on 1.9.2005 eväsi hakemuksen käyttötarkoituksen muutokselle perustein, että alueella ei ole kunnan vesihuoltoverkostoa ja koska palvelut ovat kaukana.

Rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto: Yleinen huomio:

Kiinteistö sijaitsee Soukonlahden alueella Höytämönjärven rannassa. Alueella ei ole vesihuoltolaitoksen vesihuoltoverkostoja eikä myöskään ole tiedossa niiden laajentuminen koskemaan aluetta. Vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto sijaitsee noin 1 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Soukonlahden alueella on varsin tiivis vapaa-ajan asuinnoista muodostuva rakennuskanta. Mikäli kaikille rantaosayleiskaavan mukaisille loma-asunnon rakennuspaikoille myönnettäisiin tasapuoliseen kohteluun perustuen lupa muuttaa käyttötarkoitus vakituiseksi, alueilla voi kiinteistöjen talousveden riittävyys ja laatu heikentyä sekä jätevesien käsittelyä koskevat haitat nousta esille. Tällöin alueilla voi myös muodostua ennakoimaton vesihuollon järjestämistarve, josta kunta vastaa vesihuoltolain nojalla. Vesihuoltolain mukaan, jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnalle muodostuu vesihuollon järjestämistarve.

Yksittäistä hakemusta koskeva tarkastelu:

Ympäristönsuojelu on pyytänyt (11.4.2025) tarkempia tietoja kiinteistön vesihuollon järjestämiseen liittyen. Hakemusta ei ole täydennetty niiltä osin. Kiinteistön rakennuslupa on käsitelty vuonna 1998. Ympäristönsuojelulain mukaan jätevesien käsittelyjärjestelmä, joka on tehty ennen vuotta 2004 rakentamisajankohtanaan voimassa olleiden vaatimusten tai myönnetyn rakennusluvan mukaisesti ja joka sijaitsee pohjavesialueella tai ranta-alueella, on saatettava vastaamaan jätevesien käsittelylle asetettuja vaatimuksia viimeistään 31.10.2019. Pohjavesi- ja ranta-alueilla jätevesien käsittelyä koskee tiukemmat käsittelyvaatimukset. Kiinteistön omistajan tulee huolehtia siitä, että ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä asetetut käsittelyvaatimukset täyttyvät ja jätevesien käsittelyä on tarvittaessa tehostettava. Nykyisen jätevesijärjestelmän vaatimusten mukaisuus on tarpeen arvioida ulkopuolisen asiantuntijan toimesta, etenkin jos kiinteistön jätevesikuormitus vastaa vakituista asumista. Jätevesijärjestelmän edellyttämistä käyttö- ja huoltotoimenpiteistä tulee huolehtia ja toimenpiteistä tulee pitää kirjaa. Kiinteistön omistajan tulee huolehtia jatkossa myös talousveden riittävydestä, laatuvaatimusten tarkkailusta ja

täyttymisestä. Yleinen suositus on tutkituttaa talousveden laatu kolmen vuoden välein ja aina mikäli veden laadussa havaitaan muutoksia

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

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

Liitteet

Asemapiirros

Pohjapiirros

Sijaintikartta

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Toimivalta

Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 6 § mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristö- ja rakennusvalvontaa kuultuaan poikkeamisesta rakennuksen käyttötarkoituksesta, kun haetaan lupaa vapaa-ajan-asunnon tai rakennuspaikan muuttamiseksi pysyväan asuinkäyttöön ja kun rakennusjärjestyksessä määrätyt alueet ja edellytykset suoralle rakentamisluvalla eivät täyty, sekä rannan suunnittelutarpeesta (AKL 72 §).

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, +358444863418,

teija.makela@lempaala.fi

kaava-suunnittelija Pinja Hakonen, +358503839656,

pinja.hakonen@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Poikkeamisen edellytykset eivät täyty.

Perustelut:

Haettu käyttötarkoituksen muutos on yleiskaavan vastainen. Kyseessä on rantaosayleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka. Rantaosayleiskaava ohjaa loma-asutusta koko kunnan alueella ja koskee yli 1000 rakennuspaikkaa, mikä aiheuttaa erityisen vaatimuksen yhdenvertaiselle käsittelylle. Kaavan ohjausvaikutuksen turhentaminen haittaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ja lupien käsittelyä. Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Jos hakemukseen suostutaan, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen lukuisille muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tämä johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisääntymiseen alueella. Kunta ei ole suunnitellut palvelujen, joukkoliikenteen tai yhdyskuntatekniikan tuomista alueelle. Vakituisen asumisen lisääntyminen alueella ei ole kunnan tavoitteiden mukaista, se ei tue nauhataajaman kehitystä tai kyläkouluja ja aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä.

Kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertainen kohtelu,

hakemukseen suostuminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eivätkä poikkeamisen edellytykset täyty. Poikkeamiselle ei myöskään ole esitetty erityistä syytä. Hakemukseen ei siten voida suostua. (AKL 57§.)

Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	Hakija, ELY-keskus
Tiedoksi	tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta), kaavasuunnittelija