

Huvilatie 18 poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 18.06.2025
394/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Kankainen, A., Kankainen, T., ja Kankainen, M.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00123

Hakemus jätetty: 27.3.2025

Haettu toimenpide: käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituisesti asunnoksi, poikkeaminen rantaosayleiskaavasta

Hakijan perustelut: Kyseisellä tiellä on taloja muutettu tai on vakituksessa käytössä. Talo on varustelultaan ja rakenteeltaan soveltuva asumiseen.

Maalämpö ja Ilmalämpöpumppu lämmitysmuotona. Kunnallistekniikka.

Täysin varusteltu keittiö, sauna, pesuhuone ja wc. Alueella paljon pientaloja jotka vakitukseen asumiseen tarkoitettu.

Rakennuspaikan tiedot

- Kiinteistötunnus: 418-424-9-1175
- Rekisteröintipäivä: 24.9.2013
- Laajuus: yhteensä 0,2459 ha, RA-alueita noin 0,1350 ha
- Omistaja: hakijat

Lähtötiedot

Aiempi käsittely

- Kiinteistölle on haettu samaa lupaa 2015. Tuolloin kaavoitus- ja rakennusjaosto eväsi hakemuksen 3.5.2015 § 35. Päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus pysytti päätöksen.
- Kaavoitus- ja rakennusjaosto perusteli päätöstään:
" KAAVOITUS- JA RAKENNUSJAOSTO ei suostu hakemukseen. Rakennusta ei ole koskaan muutettu omakotitaloksi. Loma-asunnossa asuminen ei muuta tilannetta. Rakennuspaikan lupahistoria ja muut dokumentit on käyty läpi. Hakija ei ole esittänyt sellaista dokumenttia, jolla rakennuksen käyttötarkoitus olisi muutettu.
Hakemus on rantaosayleiskaavan vastainen. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa ei ole palveluita. Tieyhteys Tampeentielle on huono. Etäisyys kouluun on pitkä. Rakennushanke aiheuttaa näistä syistä haitallista yhdyskuntakehitystä.

Rakentaminen aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle ja rantaosayleiskaavan toteuttamiselle. Käyttötarkoituksen muutos voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia Höytämöjärven lomarakennuspaikkojen rakennuspaikkojen muuttuessa vakituiseen asumiseen ilman suunnitelmallisuutta.

Päätös on linjassa alueelle annettujen muiden päätösten kanssa.

Rakennuspaikan sijainti ja ympäristön olosuhteet huomioiden tulee alueen käyttötarkoituksen muuttaminen ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla yleis-/(ranta)asemakaavassa. Tulevalle kaavoitukselle pitää jättää suunnitteluvara erilaisiin maankäyttöisiin vaihtoehtoihin. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaikki maankäyttöiset intressit aluetta koskien. Yksittäisen luvan käsittelyn yhteydessä kokonaisvaltaista suunnittelua ei voida tehdä.

Ottaen huomioon rakennuspaikan ympäristössä oleva rakennuskanta, alueen rakentamispaine ja vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta sekä suunnitteluvaran jättäminen myöhempää kaavoitusta varten, aiheuttaisi aiottu rakentaminen ilman kaavallista tarkastelua toteutettavana hankkeena haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle. Rakentaminen ei täytä kaikkia MRL 172 §:ssä määriteltyjä poikkeamisen edellytyksiä.

Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hajarakentamisen periaatteet Lempäälässä 2010 kohtia yksi, kolme, yhdeksän ja kymmenen.”

- Hakija on nyt jättänyt samansisältöisen hakemuksen, mutta perustelu on eri.
- Hallinto-oikeuden ratkaisu perusteluineen on päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavatilanne

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: taajamatoimintojen alue, ehdollinen. Lempäälän Herrasen ja Riutan alueen toteuttaminen edellyttää alueen yhdyskuntarakenteen kytkemistä Lempäälän keskustaajamaan ja liikennejärjestelyjen ratkaisemista.
- Strateginen yleiskaava (2021): Luonnonrauhan ydinalue, Kehittyvä nauhataajama, Kehitettävät ekologiset yhteydet
- Rantaosayleiskaava (1993): kiinteistö on osin RA- eli loma-asuntoalue ja osin M- eli maa- ja metsätalousvaltainen alue

Rakennusjärjestys

- Kiinteistö kuuluu alueeseen A1, jossa rakennuspaikan koon tulee olla 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.

Hajarakentamisen periaatteet (2010): ei täytä hajarakentamisen periaatteita 1, 3, 9 ja 10.

Etäisyydet: Kuljun kouluun noin 4 km, Sääksjärven koululle noin 6,8 km, kuntakeskukseen 11,6 km.

Liikenteellinen sijainti: Huvilatien yksityistien päässä, seututielle 130 noin 2,7 km

Muuta: Alueella Ruotasjärven vesihuolto-osuuskunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto.

Naapurinkuuleminen ja lausunnot

- Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto: Kiinteistö sijaitsee Ruotasjärven vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella ja on liittynyt vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn osalta ympäristönsuojelu ei näe estettä luvan myöntämiselle.
- Naapurit: Kunta on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- RakL 57 § poikkeamisluvasta
- AKL 72 § rannan suunnittelutarpeesta
- Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Lempäälän kunnan hajakentän periaatteet (2010)

Liitteet

Asemapiirros
Julkisivupiirros
Sijaintikartta

Oheismateriaali

Hallinto-oikeuden päätös 16/0019/2

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 pysyvästi asuinkäyttöön ja kun rakennusjärjestyksessä määrätty alueet ja edellytykset suoralle rakentamislupalle eivät täyty, sekä rannan suunnittelutarpeesta (AKL 72 §).

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, +358444863418,
teija.makela@lempaala.fi
kaavasuunnittelija 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 tai joukkoliikenteen tuomista alueelle. Vakituisen asumisen lisääntyminen alueella tulee tapahtua suunnitelmallisesti kaavoituksen keinoin, ja kaavoitukselle tulee jättää suunnitteluväri erilaisiin maankäyttöihin

vaihtoehtoihin.

Kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja alueen rakentamispaine, hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eivätkä poikkeamisen edellytykset täyty. Hakemukseen ei siten voida suostua. (RakL 57§.)

Päätös

Otteet

hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistosihteeri (rakennusvalvonta), kaavasuunnittelija