

Vanha Rantatie 105 MÄYRIÄ Poikkeamislupa ja sijoittamislupa

Yhdyskuntalautakunta 07.10.2025 § 155
738/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Lupapistetunnus: LP-418-2025-00322

Hakija: Lempäälän kunta, valtakirjalla Lempee Sauna Oy, yhteyshenkilö
Markus Katainen

Kiinteistön tiedot

Kiinteistötunnus: 418-421-2-2, vuokrattu määräala

Kiinteistön nimi: Mäyriä

Muodostettu: 22.3.1960

Osoite: Vanha Rantatie 105

Omistaja: Lempäälän kunta

Vuokraaja: Lempee Sauna Oy

Vuokrasopimus on laadittu ehdollisena.

Hakemus

Rakennetaan uusi sauna ja 10 kpl majoitusmökkejä yleiskaavan VR-alueelle, jossa ei ole rakentamista ohjaavaa kaavaa (RakL 57§ mukainen poikkeaminen AKL 72§ mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta). Taustalla kunnan ja yrittäjän välinen yhteistyösopimus alueen kehittämisestä (KH 30.5.2025 § 186).

Lähtötiedot

Hankkeen taustaa:

- Alue on aiemmin ollut seutukuntien yhteisomistuksessa. Vuonna 2025 Lempäälän kunta osti alueen itselleen.
- Alueella sijaitsevat saunarakennukset ovat huonokuntoisia ja käyttökiellossa.
- Hanketoimijan ja Lempäälän kunnan välisessä vuokrasopimuksessa todetaan mm.:
- Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla virkistys- ja matkailukäyttöä varten, joka palvelee yleisesti kaikkia kuntalaisia sekä matkailijoita. Alueelle on tarkoitus rakentaa yleinen sauna, elämysmajoitusta sekä matkailua ja virkistäytymistä tukevia rakennuksia ja rakennelmia.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrattavan alueen täytyy säilyä luonteeltaan alueen yleiskaavan mukaisena retkeily- ja ulkoilualueena, eikä vuokrattavaa määräalaa saa eristää aidalla tai muulla vastaavalla muusta alueesta, jolloin vapaa kulku alueella on ulkoilijoille mahdollista. Todetaan myös, että sopimuksen tavoitteena on alueen elävöittäminen, paikallisen matkailun edistäminen ja yleisten virkistyspalvelujen tuottaminen mm. yleisen saunan sekä luontomajoituksen avulla, joita vuokralainen omalla riskillään tuottaa.

Kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:

- retkeily- ja ulkoilualue
- kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
- valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Vesilahden kulttuurimaisema)

- maaseutualue

Lempäälän strateginen yleiskaava

- hiljainen alue
- kulttuuriympäristön merkittävä arvoalue

Rantaosayleiskaava

- retkeily- ja ulkoilualue VR. Merkinnällä on osoitettu pääasiassa luonnontilaisena tai ulkoilumetsänä hoidettavat alueet, jotka on tarkoitettu ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueelle saadaan rakentaa pieniä ulkoiluun liittyviä rakennuksia, kuten keittokatoksia, ulkoilumajoja ja uimarannan rakennelmia. Rakennustoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä

Vesi- ja jätevesiviemäriverkosto:

- Saunan vieressä vesi- ja viemäriinjojen sijainti menee lähimmillään noin 2-2,5m päässä nykyisen rakennuksen seinästä kohti rantaa.

Kulttuuri- ja luonnonympäristö

- Pirkanmaan maakuntamuseo on tehnyt alueella arkeologisen maastokatselmuksen. Katselmuksen perusteella tarvetta arkeologiselle tarkkuusinventoinnille ei ole.
- Vesilahden kulttuurimaisema edustaa Keski-Hämeen historiallista maanviljelysmaisemaa, jonka arvokkaita piirteitä ovat kauan jatkuneesta asutuksesta kertovat runsaat muinaisjäännökset sekä pitkät ja ehyet näkymät peltojen yli vesistöalueelle.
- Alue on kynäjalavan kasvualuetta. Kynäjalavat on merkitty maastossa.
- Alueella, uimarannan läheisyydessä, sijaitsee luontotyyppiltään äärimmäisen uhanalainen Mäyriän keto. Ketoalue on merkitty maastossa.
- Majoitusmökkit on esitetty perustettavan teräspilareille eikä niihin ole tarkoitus tulla viemärintiä. Tämä on tärkeää, jotta alueen maasto säilyy mahdollisimman muokkaamattomana.

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty seuraavat lausunnot:

- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Lempäälän ympäristönsuojeluviranomainen
- Lempäälän Vesi Oy
- Ympäristöterveys Pirteva
- pelastusviranomainen (ei jättänyt lausuntoa määräaikaan mennessä)

Pirkanmaan ELY-keskus:

- Lupahakemuksella on esitetty, että rakentamisen vaikutukset ympäristöön ovat vähäisiä, sillä vanhan saunan tilalle rakennetaan uusi ja camping-alueelle tulee mökkejä. ELY-keskus ei yhdy hakijan näkemykseen rakentamisen vaikutusten vähäisyydestä.
- 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 (rakentamislaki 57 §:n 2 mom. 1 kohta). Edellä esitetyin perustein ELY-keskus ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä.

Lausunnon antamisen jälkeen ELY-keskuksen kanssa järjestettiin neuvottelu, jossa keskusteltiin, voidaanko mm. rakentamisen sijoittamiseen liittyvin lupaehdoin vähentää haetun toiminnan

vaikutusta alueen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön ja maisemaan. Päätösehdotukseen on lisätty lupaehtoja keskustelun perusteella.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

- Hanke sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitetulle Vesilahden valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Pirkanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021 / Ympäristöministeriö ja Syke 2021). Purettavaksi suunniteltu sauna on historiallisten ilmakeu- ja kartta-aineistojen perusteella rakennettu ilmeisesti 1960-luvulla. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole saunan purkamisesta huomautettavaa.
- Alueella on voimassa Lempäälän yleiskaava (1993), jossa alue on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR): Merkinnällä on osoitettu pääasiassa luonnontilaisena tai ulkoilumetsänä hoidettavat alueet, jotka on tarkoitettu ulkoiluun ja retkeilyyn. Rakentamismääräys: Alueella saadaan rakentaa pieniä ulkoiluun liittyviä rakennuksia, kuten keittokatoksia, ulkoilumajoja ja uimarannan rakennelmia. Rakennustoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä. Kaavan iästä johtuen siinä ei ole huomioitu kulttuuriympäristön arvoja nykyisen alueidenkäyttölain (132/1999) edellyttämällä tavalla eikä ohjattu rantaan sijoittuvaa rakentamista maiseman näkökulmasta.
- Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että hankkeen tavoitteet ovat maiseman näkökulmasta lähtökohtaisesti mahdollisia, mutta VAMA-alueella rantamaisemaan sijoittuvan rakentamisen maisemallisiin vaikutuksiin ja niiden hillitsemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lupahakemuksen liitemateriaaliin sisältyvät saunarakennuksen ja majoitusmökkien julkisivu- ja pohjapiirustukset sekä asemapiirustus, mutta muutoin sijoittumista maastoon ja maisemaan ei ole havainnollistettu. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että rakentamislupavaiheessa rakennusten sopeutuminen rantamaisemaan tulee osoittaa havainnekuvin. Rantaan tulee jättää riittävästi suojapuustoa rakentamisen maisemavaikutusten rajoittamiseksi. Kasvillisuus tulee esittää asemapiirustuksessa ja havainnekuvassa.
- Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevalta kiinteistöltä ei tunneta ennestään kiinteistä muinaisjäänneksiä tai muita arkeologisia kohteita. Kiinteistöä ei kuitenkaan ole koskaan tarkastettu alueen aiempien arkeologisten inventointien yhteydessä. Tästä syystä Pirkanmaan maakuntamuseo tekee paikalle mahdollisimman pian syksyllä 2025 maastotarkastuksen hankealueen arkeologisen inventointitarpeen arvioimiseksi. Pirkanmaan maakuntamuseo tiedottaa hakijaa ja Lempäälän kunnan kaavoitusta arkeologisen tarkastuksen tuloksesta ilman erillistä pyyntöä.
- Rakennuslupa-aineisto tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseolle nähtäväksi ja mahdollista lausuntoa varten. Pirkanmaan maakuntamuseo teki 17.9.2025 maastokatselmuksen Lempäälään, osoitteeseen Vanha Rantatie 105 (418-421-2-2). Tehdyn maastotarkastuksen perusteella tarvetta arkeologiselle tarkkuusinventoinnille ei ole, eikä maakuntamuseolla ole näin ollen hankkeesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Jos hankkeen yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon. Samoin, jos hankkeeseen liittyvien kaivutöiden

yhteydessä tavataan nokista tai punertavaa maata, hiiltä, kiveystä, muita merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai arviolta yli 100 vuotta vanhoja esineitä, tulee työt kyseiseltä kohdalta keskeyttää ja ilmoittaa asiasta välittömästi Pirkanmaan maakuntamuseoon (Muinaismuistolaki 14 ja 16 §).

Lempäälän ympäristönsuojeluviranomainen:

- Ympäristönsuojelu katsoo, että alueen ja rakennettavien rakennusten luonteen perusteella alue rinnastuu ulkoilulain (606/1973) mukaiseksi leirintäalueeksi. Alueen on tarkoitus palvella virkistys- ja matkailukäytössä yleisesti kaikkia kuntalaisia sekä matkailijoita. Kohteeseen on suunniteltu rakennettavaksi yhteensä 10 majoitusmökkiä. Ulkoilulaissa leirintäalueella tarkoitetaan aluetta, jolla majoitutaan tilapäisesti ja yleensä vapaa-aikana leirintämökkiin, telttaan, matkailuperävaunuun tai matkailuajoneuvoon ja jolla on yhteensä vähintään 25 leirintämökkiä taikka teltalle, matkailuperävaunulle tai matkailuajoneuvolle varattua paikkaa. Alue, jolla on vähintään 10 leirintämökkiä, on kuitenkin aina leirintäalue.
- Leirintäalueen perustamisesta ja alueen toiminnan olennaisesta muuttamisesta on tehtävä kirjallinen ilmoitus kunnan leirintäalueviranomaiselle (Lempäälässä ympäristönsuojeluviranomainen) viimeistään kolme kuukautta ennen toiminnan aloittamista tai muuttamista. Ilmoituksen perusteella tarkastellaan, että toiminta noudattaa ulkoilulain määräyksiä. Kunnan leirintäalueviranomainen voi tarvittaessa antaa ilmoituksen johdosta leirintäalueen pitää kuultuaan tarvittavia määräyksiä tai, jos haitallisten seurausten syntymistä ei voida määräyksiin estää niin toiminta voidaan kieltää.
- Ulkoilulain (§ 19) määräysten mukaisesti leirintäalue on sijoitettava ja rakennettava ja sitä on hoidettava niin, ettei sen käyttö:
 1. aiheuta haittaa tai vaaraa terveydelle;
 2. vahingoita luontoa;
 3. aiheuta ympäristön pilaantumista tai roskaantumista;
 4. vähennä merkittävästi ympäristön viihtyisyyttä;
 5. vaaranna liikenneturvallisuutta; eikä
 6. loukkaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla yleistä etua.
- Leirintäalue on sijoitettava siten, ettei se vaikeuta kaavojen toteuttamista. Leirintäalueella on lisäksi noudatettava, mitä palo- ja henkilöturvallisuudesta sekä terveydellisten haittojen ehkäisemisestä erikseen säädetään ja määrätään.
- Jatkosuunnittelua varten ympäristönsuojelu tuo tietoon seuraavat huomioon otettavat asiat:
 - o Mäyriän uimarannan läheisyydessä sijaitsee Mäyriän keto. Kyseessä on äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi, jossa kasvaa useita silmälläpidettäviä tai muuten huomionarvoisia kasvilajeja. Alueelle suunniteltu toiminta ei saa vaarantaa kedon ominaispiirteiden säilymistä. Toimintojen sijoittelu (esim. kulkuyhteydet, pysäköintipaikat) alueella tulee toteuttaa siten, etteivät ne sijoitu kedolle tai, että kedolle ei muodostu uusia polkuja tai keto muuten talleaannu. Mäyriän ranta-alueella kasvaa myös kynäjalavaa, joka on vaarantunut, luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu puulaji. Kynäjalavia ei saa kaataa, eikä alueelle suunniteltu toiminta saa heikentää kynäjalavien elinolosuhteita. Pirkanmaan ELY-keskus arvioi tarvittaessa

mahdollisuuden rauhoituksesta poikkeamiseen, mikäli erityiset syyt sitä edellyttävät.

- o Alueen toteutuksessa tulee huomioida kunnalliset jätehuoltomääräykset sekä ympäristönsuojelumääräykset jätehuollon järjestämisessä (ml. kuivakäymäläjätteen mahdollinen käsittely) sekä jätevesien käsittelyssä, mikäli esim. majoitusmökkejä ei liitetä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon.

Lempäälän Vesi:

- Alueella, joka käsittää saunat sekä tulevan camping alueen on maksettu liittymismaksu 750m2 asti
- Naisten saunan uusi rakennus liitetään tontilla olevaan Lempäälän Vesi Oy:n jätevesipumppaamoon. Viemärin liitoskorkeus lausunnossa viitteellinen, korkeus tulee tarkistaa työmaalla.
- Toisen saunan / esitetyn camping- alueen liittäminen jätevesiviemäriin vaatisi kiinteistökohtaisen jätevesipumppaamon, jonka hankinta, käyttö ja kunnossapito liittyjän vastuulla
- Liittyjän vastuulla tonttijohtojen kaivu liittämiskohdista asti
- Nykyisen naisten saunan tontilla olevan Lempäälän Vesi Oy:n omistaman jätevesipumppaamon sähköt on liitetty saunarakennuksen kautta kuten myös läheisen vesijohdon mittakaivon. Näiden sähköt tulee toimia myös purku- ja rakennusaikana sekä myöhemmin uuden saunarakennuksen kautta.
- Uusi rakennus näyttäisi olevan sijoitettu lähes kiinni olemassa oleviin vesi- ja viemäriinjoihin, jotka menevät rannalla sijaitsevalle pumppaamolle. Noihin linjoihin tulisi jättää 4m suojaetäisyys. Lisäksi ko. linjat tulee huomioida, mikäli maata leikataan linjojen kohdalla (esim. parkkipaikat), jotta linjojen peitesyvyys ei muutu nykyisestä.

Pirteva:

- Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa haettavan toiminnan tai rakennusten sijoittumisesta Mäyriään. Alueelle rakennettava yleinen sauna ja majoitusmökkit ovat kohteita, joista toimijan on tehtävä terveydensuojelulain 13 §:n mukainen ilmoitus Ympäristöterveys Pirtevaan viimeistään 30 vrk ennen tilojen käyttöönottoa. Ilmoituksen käsittelyn jälkeen tiloja valvotaan säännöllisillä tarkastuksilla.

Majoitusmökkit:

- Käymälätilassa on oltava vesipiste käsienpesua varten. Kuivakäymälät on suositeltavaa muuttaa vesikäymälöiksi ja lisätä vesipisteeseen bide.
- Lämmitysjärjestelmä ja ulkovaipan lämmöneristys on rakennettava siten, että huoneilman lämpötila on vähintään + 18 oC talvella (jos talvikäyttöä).
- Ilmanvaihdon on oltava riittävä ja mökeissä on oltava riittävästi säilytystilaa asiakkaiden tavaroille.

Saunarakennus:

- Siivousvälineille on oltava lukittu säilytystila, jossa on vesipiste, lattiakaivo, poistoilmanvaihto ja riittävästi hyllytilaa kaikille siivousvälineille, siivouskemikaaleille, wc-papereille jne. Luonnospiirustukseen merkitty tila on liian pieni.
- Pesuhuoneiden wc-tiloissa on oltava käsienpesupiste+bide ja lattiakaivo.

- Saunoissa on oltava lattiakaivo ja vesipiste/letkuhana tilojen siivousta varten. Lauteiden tulisi olla irrotettavia siivouksen helpottamiseksi.
- Mökkien vuodevaatteille on oltava asianmukaiset pesu- ja kuivaustilat, mikäli vuodevaatteet pestään kohteessa. Mikäli pesu ulkoistetaan, on oltava erilliset säilytystilat puhtaalle ja likaiselle pyykille.
- Erityisesti peseytymis- ja saunatilojen pintamateriaalien on oltava helposti puhtaana pidettäviä ja kestävä jatkuvaa vesipesua. Lattialämmitys on peseytymistiloissa suositeltavaa sekä mahdollisuus tehostaa valaistusta siivouksen ajaksi.
- Kylmältaan ja porealtaan veden käsittelyyn on oltava tehokas puhdistuslaitteisto ja lukittu tila kemikaaleille. Vesi altaisiin on otettava vesijohtoverkostosta (järvessä on usein sinilevää) ja altaista poistettava vesi on johdettava viemäriverkostoon.
- Ilmanvaihdon on oltava koneellinen ja tehostettavissa siten, että peseytymistilat kuivuvat nopeasti, jotta pintoihin ei muodostu mikrobikasvustoa.
- Keittiössä on oltava käsienvesipiste, astianpesukone tai muu astianpesumahdollisuus ja toiminnan laajuuteen nähden riittävästi kylmäsäilytystilaa, laskutilaa sekä muuta säilytystilaa. Keittiötiloista on suunnittelijan syytä ottaa yhteyttä Ympäristöterveys Pirtevaan hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista. Tilalle asetettavat vaatimukset riippuvat keittiön toiminnasta ja siellä käsiteltävistä elintarvikkeista.

Yleistä:

- Kaikissa vesipisteissä lämpimän käyttöveden lämpötilan on oltava vähintään + 55 oC ja kylmän veden alle + 20 oC. Alueella on oltava riittävästi jätteiden keräyspisteitä. Mikäli alueella yöpyy matkailuautoja tai asuntovaunuja, on niiden käymäläjätteen tyhjentämiseen oltava viemäriverkostoon yhdistetty tyhjennyspiste, jossa on käymäläastian pesumahdollisuus. Toimintaan vuokrattavalla alueella on useita vanhoja rakennuksia mm. saunoja. Mikäli niissä on asiakkaille suunnattua toimintaa, on ne tarpeelliselta osin kunnostettava.

Hakija on kuullut naapurit. Kunta on kuuluttanut hakemuksen vireilletulosta Lempäälän-Vesilahden sanomissa. Myös tienpitäjää ELY-keskusta on kuultu naapurina. Yksi naapuri jätti huomautuksen. Huomautuksessa sanotaan, että suunniteltu pysäköintialue on rakennettava vaaditun etäisyyden päähän rajasta. Hakija vastaa huomautukseen, että pysäköintialuetta voidaan siirtää rajasta jonkin verran kauemmaksi rajasta, mutta tämä voi johtaa puuston kaatamiseen.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5. luvun 5 §:n mukaan toimitella on toimivaltainen päättämään asiasta.

Liitteet

- Asemapiirros
 - Saunan pohjapiirros ja julkisivut
 - Majoitusmökkien pohjapiirros ja julkisivut
 - Lupaehdon 1 mukainen liitekartta majoitusmökeille sopivasta sijainnista
 - Selvitys Mäyriän kedosta ja kynäjalavista
- Oheisaineisto
- Lempäälän KH hyväksymä maanvuokrasopimus

Maksun määräytyminen

Lupakäsittelystä peritään hakemuksen vireille tullessa voimassa olleen taksan mukainen maksu:

- Perusmaksu: Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta (AKL 72§, RakL 45, 57§) (alue M, MT, MU jne.) 1300 €
- Korjauskerroin (merkittävä rakennusoikeuden ylitys tai muu poikkeaminen, kaavoituskynnys lähellä): 3,0
 - Kyseessä on poikkeuksellisen vaativa lupakäsittely. Hankkeeseen liittyy mm. luontoarvoja, valtakunnallisesti arvokkaita maisema-arvoja ja virkistystarpeiden turvaamista. Valmistelutyöhön on kuulunut mm. luontoselvityksen laatiminen sekä maastokatselmuksia ja viranomaisneuvotteluja.

Hylätystä hakemuksesta peritään asian käsittelystä aiheutuneiden kulujen mukaan enintään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta.

Lisäksi peritään kuulemiskustannukset kunnan suorittamista kuulemisista ja kuulutuksesta.

Lasku lähetetään erikseen.

Maksuun haetaan muutosta samassa järjestyksessä kuin itse lupapäätökseen.

Lisätietoja kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä +358444863418
kaavasuunnittelija Pinja Hakonen +358503839656
sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin:

1. Alueelle saa sijoittaa 10 kpl 20 kem2 kokoista kevyttä, viemäröimätöntä majoitusmökkiä erikseen liitteessä esitetylle alueelle sekä uuden saunarakennuksen (160 kem2) purettavan saunarakennuksen paikalle. Saunan tarkassa sijainnissa tulee huomioida vesi- ja viemärlinjat ja niihin tulee tarvittaessa jättää riittävä suojaetäisyys, ja sen korkeusasemassa tulee huomioida vedenpinnan korkeusvaihtelut ja suositeltava rakentamiskorkeus.

2. Rakentamislupavaiheessa rakentamisen sopeutuminen maisemaan tulee esittää havainnekuvin. Puustoa ei saa poistaa 15 metriä rannasta ulottuvalla alueella rakentamisen maisemavaikutusten rajoittamiseksi. Kasvillisuus tulee esittää asemapiirroksessa ja havainnekuvin. Rakentamislupa-aineisto tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseolle nähtäväksi ja mahdollista lausuntoa varten.

3. Alueen puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Alueella sijaitsevia kynäjalavia ei saa kaataa.

4. Mäyriän keto tulee merkitä asemapiirrokseseen. Rakennuksia tai toimintoja (mukaan lukien pysäköinti ja kulkuväylät) ei saa sijoittaa kedolle.

5. Alueita ei saa aidata tai muutoin estää vapaata kulkua alueella. Yleistä kulkua voidaan rajoittaa vain majoitusten välittömässä läheisyydessä, mikäli se on toiminnan häiriöttömyyden kannalta välttämätöntä.

6. Alueen toteutuksessa tulee huomioida kunnalliset jätehuoltomääräykset sekä ympäristönsuojelumääräykset jätehuollon järjestämisessä (ml. kuivakäymäläjätteen käsittely) sekä jätevesien käsittelyssä, mikäli ei liitytä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon. Mahdollisen kiinteistökohtaisen jätevesipumppaamon hankinta, käyttö ja kunnossapito on liittyjän vastuulla.

7. Uusi saunarakennus tulee liittää Lempäälä Vesi Oy:n jätevesipumppaamoon. Liitoskorkeus tulee tarkistaa työmaalla.

8. Rakentamisessa tulee huomioida, että nykyisen naisten saunan tontilla olevan Lempäälän Vesi Oy:n omistaman jätevesipumppaamon sähköt on liitetty saunarakennuksen kautta kuten myös läheisen vesijohdon mittakaivon. Näiden sähköt tulee toimia myös purku- ja rakennusaikana sekä myöhemmin uuden saunarakennuksen kautta.

9. Jos hankkeen yhteydessä tulee tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon. Samoin, jos hankkeeseen liittyvien kaivutöiden yhteydessä tavataan nokista tai punertavaa maata, hiiltä, kiveystä, muita merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai arviolta yli 100 vuotta vanhoja esineitä, tulee työt kyseiseltä kohdalta keskeyttää ja ilmoittaa asiasta välittömästi Pirkanmaan maakuntamuseoon (Muinaismuistolaki 14 ja 16 §).

10. Saunarakennuksen tulee vastata tilaohjelmaltaan ja käyttötarkoitukseltaan julkista saunaa. Saunarakennukseen ei saa sijoittaa majoittumistiloja.

11. Rakentamisluvassa on huomioitava Pirtevan lausunto.

12. Rakentamisluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

13. Alue rinnastuu ulkoilulain mukaiseksi leirintäalueeksi. Leirintäalueen perustamisesta ja alueen toiminnan olennaisesta muuttamisesta on tehtävä kirjallinen ilmoitus kunnan leirintäalueviranomaiselle (Lempäälässä ympäristönsuojeluviranomainen) viimeistään kolme kuukautta ennen toiminnan aloittamista tai muuttamista.

14. Pysäköintialue tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajasta siten, että pysäköintialue ja siihen liittyvät mahdolliset pengerrykset ja kuivaus sijaitsevat vuokra-alueen rajojen sisäpuolella. Tarkka pysäköintialueen sijainti ja koko ratkaistaan rakentamisluvassa.

Saunarakennuksen etäisyys rannasta on alle 15 metriä. Poikkeaminen etäisyysvaatimuksesta sallitaan tämän päätöksen osana, sillä sauna korvaa vanhan käyttökiellossa olevan saunan.

Rakennusten sijaintia ja ulkonäköä saa muuttaa poikkeamislupahakemuksen liitteenä olleista suunnitelmista niiltä osin kuin se lupaehtojen mukaan on välttämätöntä tai mikäli tarkentuvat lähtötiedot, kuten tiedot maaperästä tai viranomaisten lausunnot, näin edellyttävät. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta alkaen siitä hetkestä, kun päätös on lainvoimainen. Rakentamislupaa tulee hakea tänä aikana.

Perustelut:

Hankkeen erityinen syy: Mäyriän aluetta kehitetään kunnan ja operaattorin yhteisenä hankkeena. Alueella sijaitsevat vanhat rakennukset ovat käyttökelvottomia ja alueen käyttöpotentiaalia on hyödyntämättä. Tavoitteena on aktivoida aluetta tarjoamalla luontovirkistyspalveluita kuntalaisille ja matkailijoille.

Poikkeamisen edellytykset:

1) vaikutukset kaavoitukseen, kaavan toteuttamiseen tai alueiden käytön muuhun järjestämiseen

Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi. Alueelle saadaan rakentaa pieniä ulkoiluun liittyviä rakennuksia. Hakemuksen mukaisella sauna- ja retkimajoitustoiminnalla voidaan parantaa ulkoilun ja retkeilyn palveluita kaikille kuntalaisille ja retkeilijöille. Valtaosa alueesta säilyy ulkoilu- ja retkeilykäytössä. Lupaehdolla 1 on rajattu aluetta, jonne majoitusmökkit voivat sijoittua. Majoitusmökkit osoitetaan alueelle, jossa on aiemmin ollut camping-toimintaa. Tällä alueella on olemassa olevia sähkötolppia ja valaisimia. Aluerajauksella voidaan varmistua siitä, että alueella säilyy riittävän laaja ja yhtenäinen ulkoilureitistö, ja että maisemallisesti parhaat sijainnit säilyvät rakentamattomana ja kaikkien ulkoilijoiden vapaassa käytössä. Vuokrattaville majoitusmökeille sopiva alue on katselmoitu maastossa ja rajattu siten, että majoitustoiminta ei haittaa alueen muuta virkistys- ja ulkoilukäyttöä vaan tukee sitä. Lupaehdolla 10 varmistetaan, että alueelle rakennettava sauna palvelee julkisena saunana kaikkia alueen kävijöitä ja siten tukee alueen käyttöä yleisenä virkistysalueena. Saunalle kulkee kunnallinen vesi- ja viemärijohto. Majoituksen peseytyminen on tarkoitus järjestää saunalla. Saunan tulee liittyä jätevesiviemäriin lupaehdon 8 mukaisesti. Muutoin jätehuolto ja jätevesien käsittely tulee järjestää asiallisesti lupaehtojen 6 ja 7 mukaisesti. Jätevesipumppaamon sähköt tulee huomioida lupaehdon 9 mukaisesti. Näin varmistetaan alueen jätehuolto ja jätevesien käsittely voidaan ratkaista asiallisesti ilman, että toiminta aiheuttaa haittaa alueiden käytön järjestelylle. Alueen ja rakentamisen terveellisyys ja turvallisuus tarkastellaan vielä rakentamisluvassa huomioimalla viranomaisten lausunnot lupaehtojen 11 ja 12 mukaisesti. Viimeiseksi toimintaa varten edellytetään tehtävän ilmoitus leirintäalueen perustamisesta lupaehdon 13 mukaisesti, jotta toiminta on ulkoilulain mukaista. Alueelle esitetyn toiminnan voidaan siis katsoa toteuttavan rantaosayleiskaavaa ja strategista yleiskaavaa eikä siitä ole haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle.

2) vaikutukset luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiselle

Luontotyyppiltään arvokas Mäyriän keto sekä alueella sijaitsevat kynäjalavat on päätöksen valmistelun aikana tarkistettu ja merkitty maastossa. Lupaehdoin 3 ja 4 varmistetaan, että kynäjalavat ja keto säilyvät, ja koska kynäjalavien ja kedon sijainnit ovat tiedossa, voidaan niiden säilymistä valvoa.

3) vaikutukset rakennetun ympäristön suojeluun

Purettava saunarakennus on rakennettu arviolta 1960-luvulla eikä sillä ole todettu erityisiä arvoja. Hankkeella ei ole vaikutusta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseen.

4) vaikutusten merkittävyys ja merkittävät haitalliset ympäristö- tai muut vaikutukset

Hankkeen myötä alueen itäreunaan rakennetaan terästolpille perustettuja pieniä viemäröimättömiä majoitusmökkejä yhteensä 200 kem². Alue, jonne majoitusmökkit voivat lupaehdoin sijoittua, on aikaisemmin ollut camping-toiminnassa. Majoitusmökkit perustetaan terästolpille eikä niihin tule viemäröintiä, jolloin rakentaminen ei edellytä merkittävää maastonmuokkausta. Hankkeella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Koska hankkeelle on olemassa erityinen syy ja poikkeamisen edellytykset voidaan lupaehdoin saavuttaa, voidaan poikkeamiseen suostua (RakL 57§).

Lisäksi poikkeaminen edellyttää, että hanke täyttää sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella ja suunnittelutarvealueella (RakL 45 ja 46 §).

RakL 45 § mukaisten sijoittamisen edellytyksistä muualla kuin asemakaava-alueella todetaan, että

- 1) rakennuspaikka on yli 1000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset sijoitetaan vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta eikä se sijoitu muullekaan suoja- tai näkemäalueelle;
- 4) lupaehdoin 2 ja 3 varmistetaan, että rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) lupaehdoin 6, 7 ja 8 varmistetaan, että vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle, ja että
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) lupaehdoin 1, 2, 3, 4, 5 ja 9 varmistetaan, että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) asetetuin lupaehdoin varmistetaan, että rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Maisemaan soveltumisesta todetaan vielä, että vastuumuseon lausunnon mukaan hankkeen tavoitteet ovat arvokkaan maisema-alueen kannalta mahdollisia. Hankealueen pohjoispuolella sijaitsee avoin peltomaisema, joka rajautuu virkistys- ja ulkoilualueen puustoon. Lupaehtojen mukainen rakentaminen sijoittuu puuston keskelle metsäiselle alueelle, jonne ei ole esteetöntä näkymää peltomaiseman yli. Maisemavaikutukset rajoittuvat pääsääntöisesti alueen sisälle, joskin vesistön puolelta osa rakentamisesta voi olla havaittavissa. Rantapuusto edellytetään säilytettävän lupaehdossa 2, mikä vähentää muutoksia maisemaan. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä eikä alueen maastokäynnillä todettu arkeologista inventointitarvetta. Alueella ei ole erityistä maisemallista arvokohdetta. Hankkeen vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan voi siis pitää vähäisinä. Maisemavaikutusten hillitsemistä ohjataan tarkemmin rakentamisluvassa lupaehtojen mukaisesti.

Virkistyskäytön turvaaminen on kuvailtu poikkeamisen edellytyksien kohdassa 1.

Naapurin huomautus on huomioitu lupaehdolla 14.

RakL 46§ mukaisista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella todetaan, että

1) aluetta ei olla kunnan kaavoituskatsauksen mukaisesti kaavoittamassa, joten se ei voi haitata olennaisesti kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;

2) rakentamisen määrää, sijoittumista ja alueen yleistä järjestämistä koskevat lupaehdot huomioiden hanke ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen, joka edellyttäisi asemakaavan laatimista;

3) hankkeen luonne ulkoilu- ja retkeilyaluetta elävöittävänä toimintana, majoitusmökkien kevyt luonne sekä alueella sijaitseva yhdyskuntatekniikka huomioiden rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Annetut lupaehdot huomioiden sijoittamisen edellytykset täyttyvät ja hakemukseen voidaan suostua.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa oli esteellisenä (edustusjäävi, edustaa maanomistajaa) poissa kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 18.56-19.37.

Merkittiin pöytäkirjaan, että nuorisovaltuuston edustaja Cecilia Eriksson oli poissa kokouksesta pykälän käsittelyn aikana klo 19.16-19.20.

Otteet

hakija, ELY-keskus, huomautuksen jättänyt

Tiedoksi

toimistosihteeri (rakennusvalvonta), tonttipäällikkö, ympäristöpäällikkö, kaavasuunnittelija