



Poikkeaminen rantaosayleiskaavasta, käyttötarkoituksen muutos

Poikkeaminen rantaosayleiskaavasta, käyttötarkoituksen muutos

Sijainti

- 418-441-2-27
- Osoite Kierimontie 144
- Etäisyys Säijän kouluun n. 4 km, Kanavan kouluun n. 14 km, kuntakeskukseen noin 13 km
- Alueella ei vesi- tai viemäriverkostoa



Hakemus

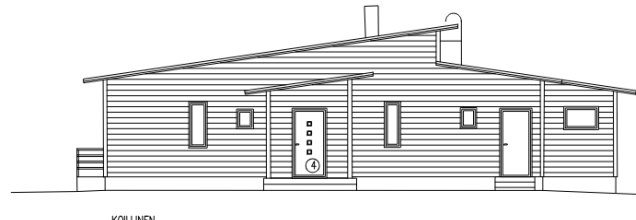
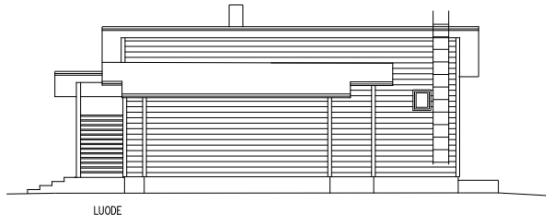
Vapaa-ajan rakennuksen
muuttaminen vakituiseen
asumiseen.

KÄYTETTY KERROSALA 198 m²
EI UUTTA KERROSALAA

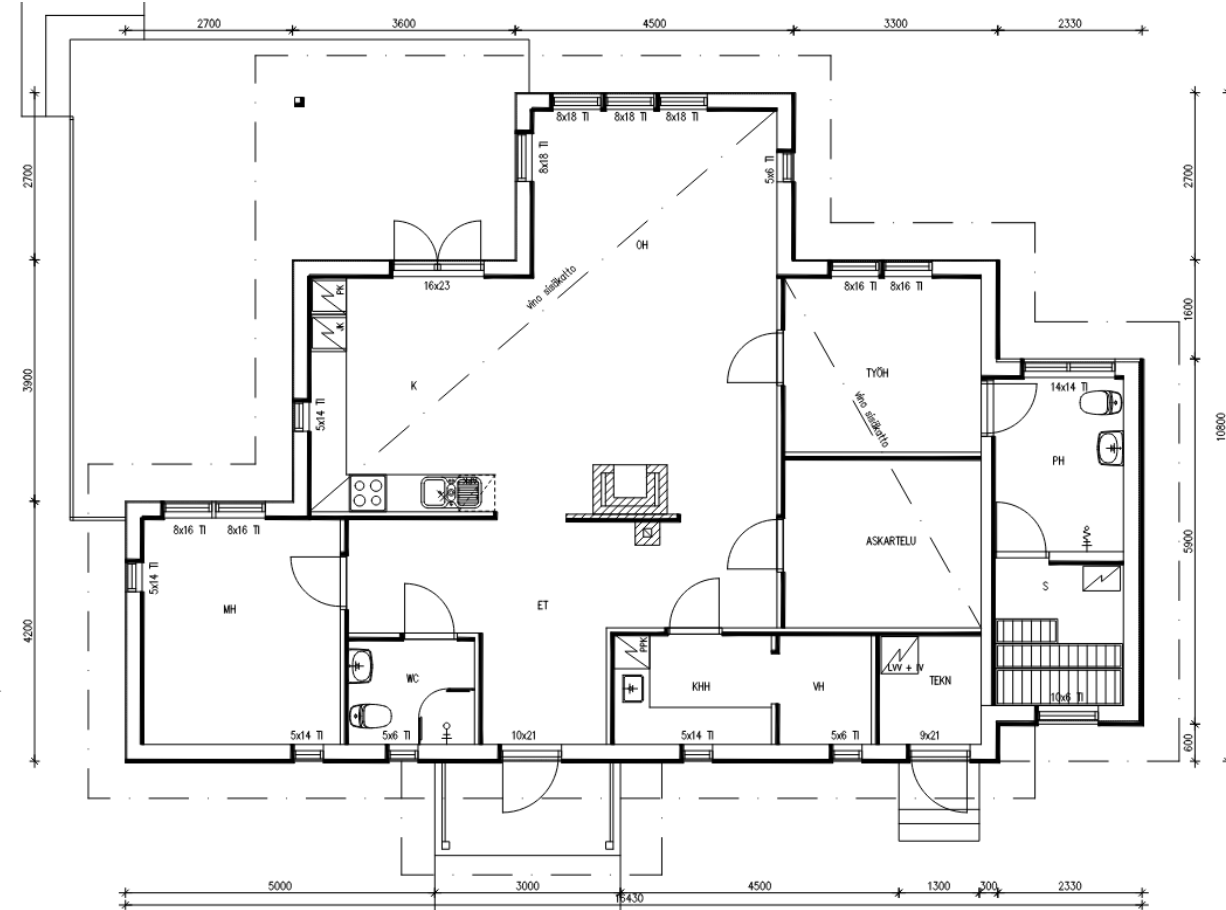
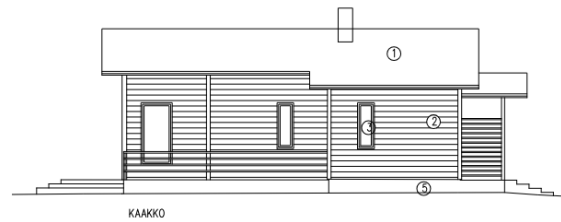


Muutettava rakennus

- Rakennuslupa lomarakennukselle 2009
- Rakennuksessa vesi-WC (poikkeamislupa haettu rakentamisen jälkeen)



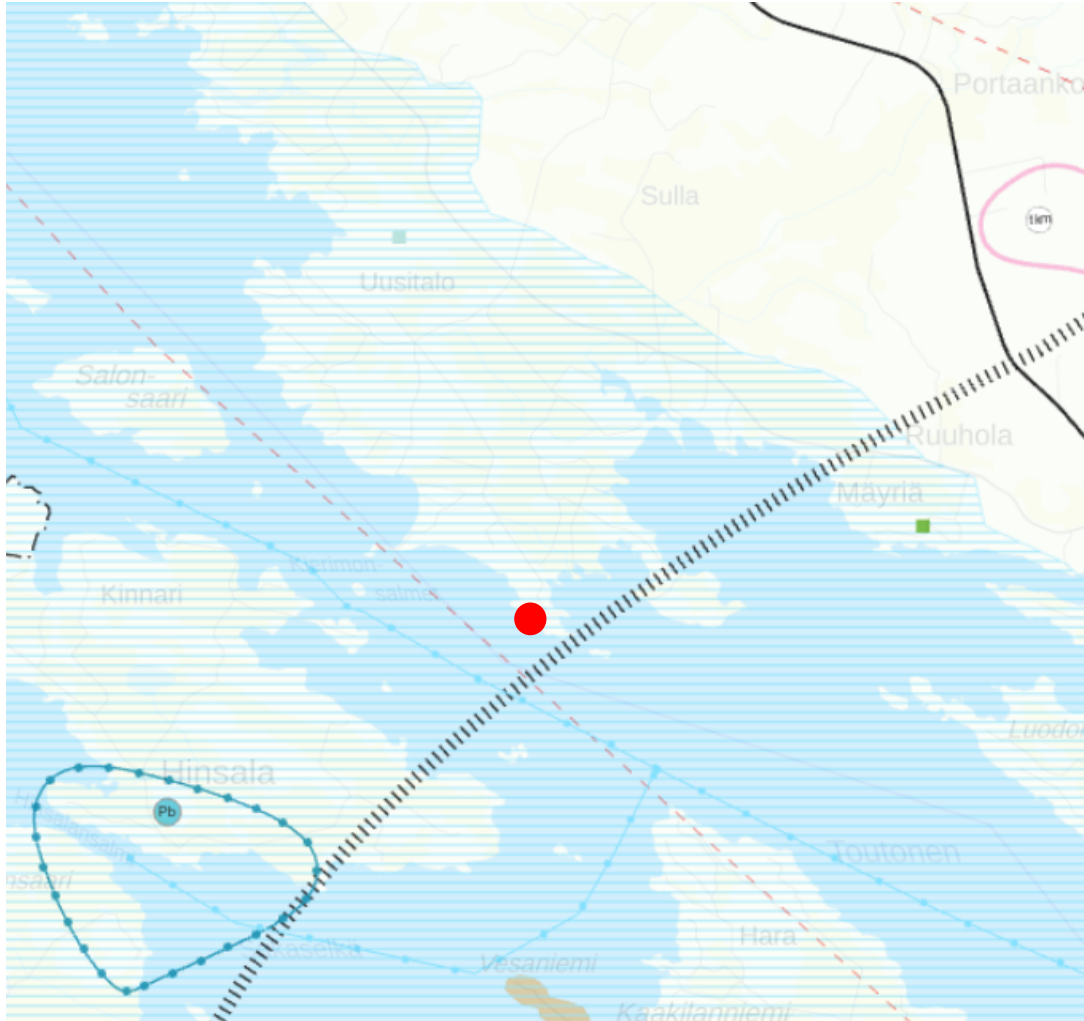
1. HUOPAKATE, MUSTA
2. VAAKAPANEELI, NURKKALAUDAT, RUSKEA
3. IKKUNAT, RAYSTASLAUDAT, VALKOINEN
4. OVI, TUMMA HARMAA
5. SOKKELI, BETONI, HARMAA



Poikkeamislupahakemus KaavRakj 2.2.2012 § 22

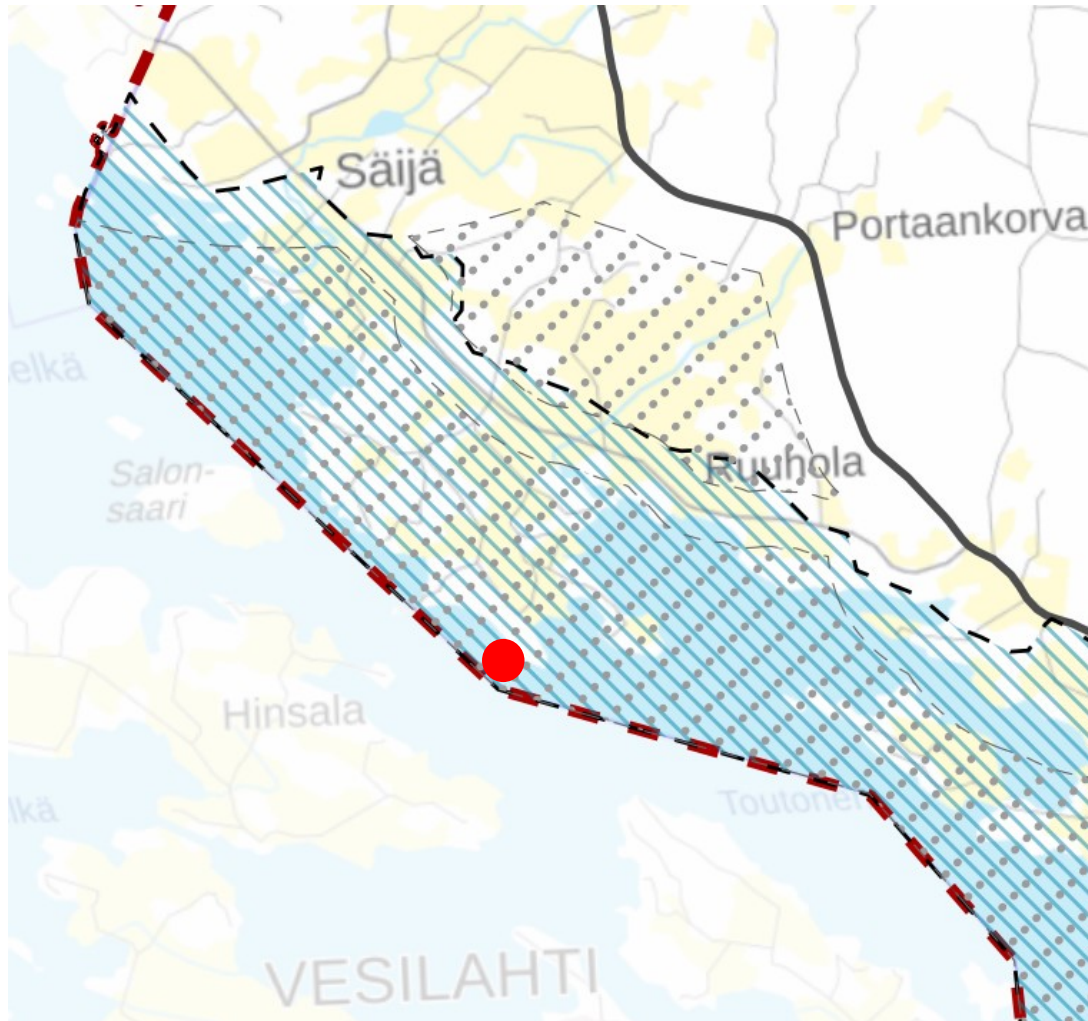
- Haettu käyttötarkoituksen muutosta omakotitaloksi (poikkeaminen yleiskaavasta)
- Hakemus evättiin
 - Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa ei ole palveluita. Etäisyys kouluihin on pitkä. Alue ei tukeudu julkisen liikenteen verkkoon eikä alueelle ole mahdollista lähiaikoina järjestää keskitettyä vesihuoltoa. Rakennushanke aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä.
 - Rakentaminen aiheuttaa haittaa rantaosayleiskaavan toteuttamiselle. Alue on rantaosayleiskaavassa huomattava lomarakennuspaikkojen keskittymä, joka kaipaisi tarkempaa suunnittelua. Alueen muuttuminen asuinrakennusalueeksi johtaisi merkittävään rakentamiseen.
 - Rakennuspaikan sijainti ja ympäristön olosuhteet huomioiden tulee alueen rakentamisen muuttaminen asuinrakentamisalueeksi ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla yleis- ja asemakaavassa, mikäli se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi. Tulevalle kaavoitukselle pitää jättää suunnitteluvара erilaisiin maankäytöllisiin vaihtoehtoihin.
 - Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hajarakentamisen periaatteiden kohtia yksi, neljä, yhdeksän ja (kymmenen).

Kaavatilanne



- Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Vesilahden kulttuurimaisema)
 - Maaseutualue

Kaavatilanne



Strateginen yleiskaava (2021)



Kulttuuriympäristön merkittävä arvoalue / kulttuuriympäristön merkittävä helmi (kartta 2)
Alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan maiseman ja/tai kulttuuriympäristön vaatimuksiin. Alueen arvot huomioidaan alueelle kohdistuvassa suunnittelussa voimavarana tukien mahdollisuuksien mukaan arvojen säilymistä.

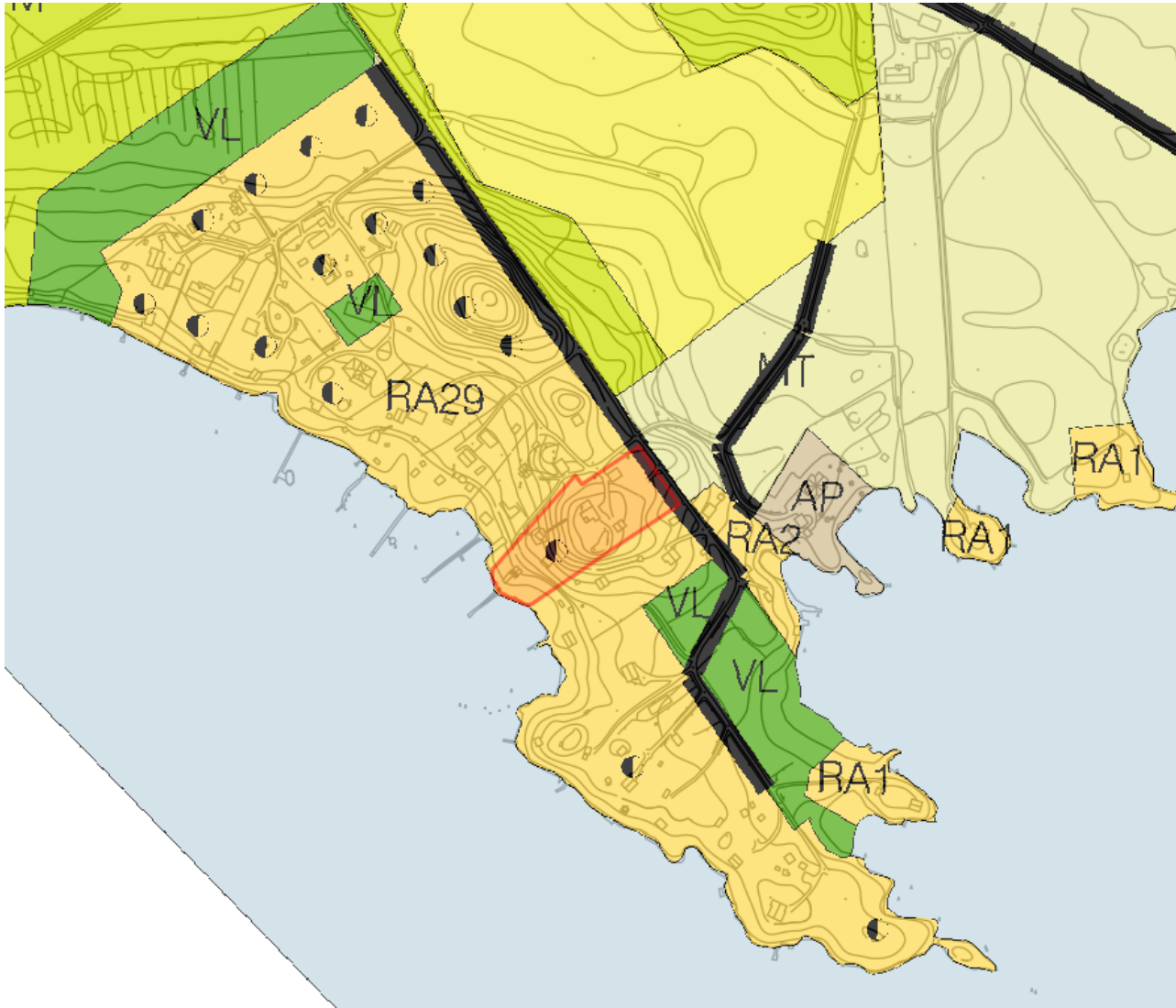


Hiljainen alue (kartta 2)

Alueen suunnittelussa huomioidaan pyrkimys säilyttää alue hiljaisena. Alueelle tai sen läheisyyteen tulee välttää sijoittamasta toimintoja, jotka merkittävästi lisäävät alueen melua.

Kaavatilanne

Poikkeaminen
kaavasta



Rantaosayleiskaava (1993)

- RA loma-asuntoalue

● Suositeltava uuden loma-asunnon/asuinrakennuksen paikka

- Rakennuspaikka rakennettu 2011

Lausunnot 1/2

Ympäristönsuojelu:

Yleinen huomio:

Alueella ei ole vesihuoltolaitoksen vesihuoltoverkostoja eikä myöskään ole tiedossa niiden laajentuminen koskemaan aluetta. Vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto sijaitsee lähimmillään yli 700 metrin etäisyydellä Niemelän alueella. Kierimon alueella on tiivis vapaa-ajan asuinnoista muodostuva rakennuskanta. Mikäli kaikille rantaosayleiskaavan mukaisille loma-asunnon rakennuspaikoille myönnettäisiin tasapuoliseen kohteluun perustuen lupa muuttaa käyttötarkoitus vakituiseksi, alueella voi kiinteistöjen talousveden riittävyys ja laatu heikentyä sekä jätevesien käsittelyä koskevat haitat nousta esille. **Tällöin alueella voi myös muodostua ennakoimaton vesihuollon järjestämistarve, josta kunta vastaa vesihuoltolain nojalla.**

Yksittäistä hakemusta koskeva tarkastelu:

Hakemuksen mukaan kiinteistöllä on porakaivo ja jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisessa panospuhdistamossa. Porakaivon talousveden laatu täytti vuoden 2024 tutkimustuloksen perusteella mikrobiologiset laatuvaatimukset. Kemiallisten laatuvaatimusten täyttymistä ei oltu selvitetty. Lempäälän kunnan alueella on huomionarvoista arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä. Kiinteistön omistajan tulee huolehtia talousveden riittävydestä, laatuvaatimusten tarkkailusta ja täyttymisestä. Kiinteistön omistajan Yleinen suositus on tutkituttaa talousveden laatu kolmen vuoden välein ja aina mikäli veden laadussa havaitaan muutoksia. tulee huolehtia myös siitä, että ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä asetetut käsittelyvaatimukset täyttyvät. Jätevesijärjestelmän edellyttämistä käyttö- ja huoltotoimenpiteistä tulee huolehtia ja toimenpiteistä tulee pitää kirjaa.

Lausunnot 2/2

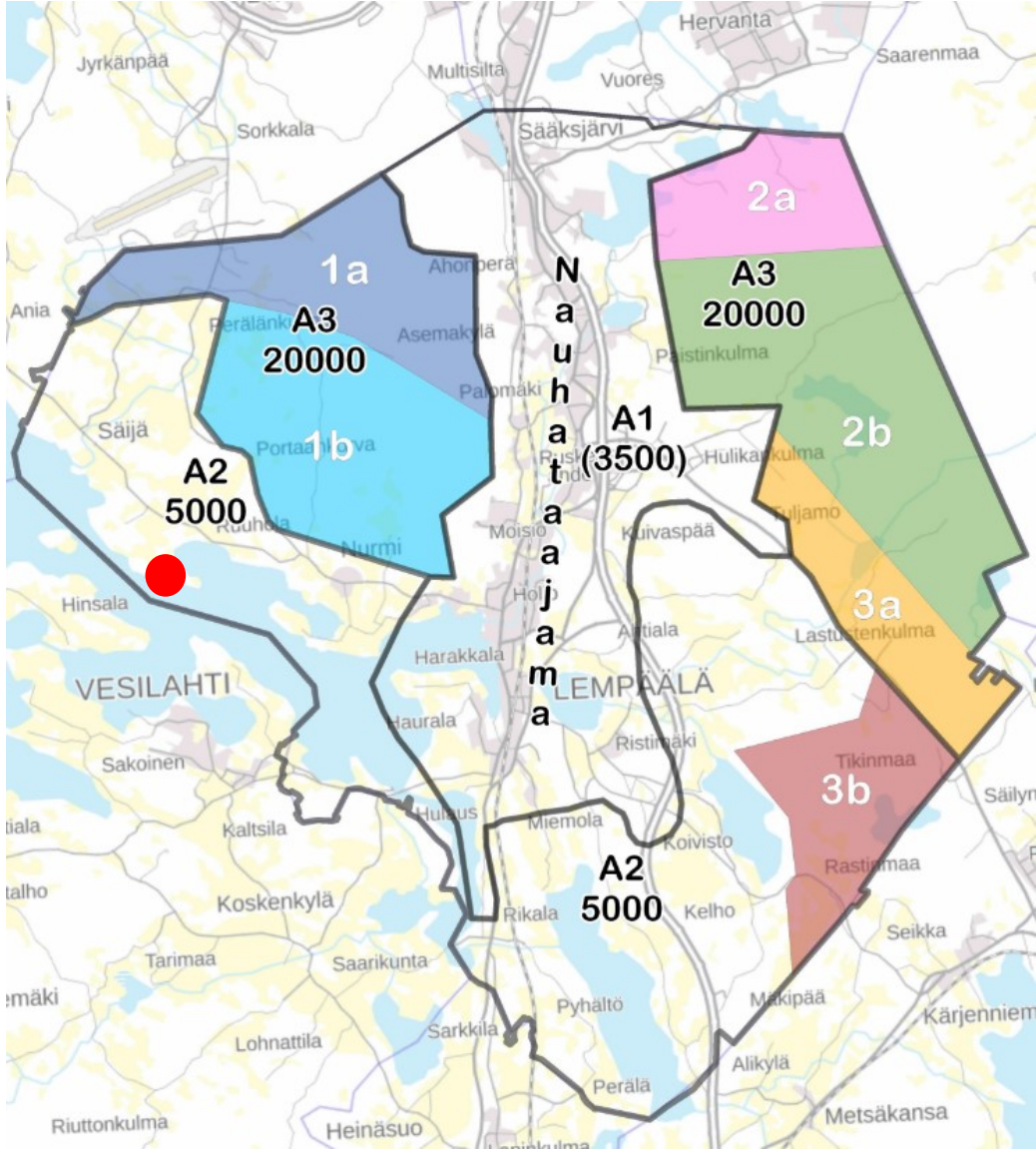
LVV: Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan **soveltuva väline käyttötarkoituksmuutosten ja ympärivuotisen asumisen alueiden suunnitteluun on oikeusvaikutteinen riittävän laajaan tarkasteluun perustuva kaava.** Kaavoituksella tarkastellaan mm. yhdyskuntarakenteen ja -talouden kestävyttä, valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen muutoskestävyyttä ja vesihuollon järjestämisen kysymyksiä. Lisäksi kaavalla varmistetaan kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu ja saadaan selkeys rakennuspaikkojen käyttömahdollisuuksiin.

Pirkanmaan maakuntamuseo: **Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, ettei sillä ole rakennetun ympäristön tai maiseman osalta huomautettavaa vapaa-ajanasunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi.** Ilmakuvan perusteella vaikuttaa siltä, että kiinteistön ranta-alue on suurelta osin vailla kasvillisuutta. Pirkanmaan maakuntamuseo kehottaa kiinnittämään huomiota rannan saattamiseen luonnonmukaisemmaksi, mikä auttaisi modernia rakennuskantaa sopeutumaan VAMA-alueen rantamaisemaan. **Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole lupahakemuksesta huomautettavaa**

Naapureilla ei huomautettavaa

[illegible]

- Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 5000 m²



Rakentamislaki

57 § Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamista ei 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;
-  4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Arviointitaulukko - kielteinen

Päätöksenteon tueksi – ei juridinen dokumentti

Arviointiperuste	Puoltaa	Kieltää
Poikkeamisen edellytykset (RakL 57§), sijoittamisen edellytykset (RakL 45§ ja 46§)	+ Ei vaikutusta kulttuuriympäristön tai luonnonarvoihin	- Vakituksella asutuksella on loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. - Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle, mikä on lain mukainen este poikkeamisen myöntämiselle. - Mikäli alueella haluttaisiin lisätä vakituista asumista, tulisi se ratkaista uudella kaavoituksella.
Kunnan strategia ja hajakentämisen periaatteet		- Alueella ei vesi- tai viemäriverkostoa. Jos vastaavia lupia myönnettäisiin muille alueen lukuisille RA-paikoille, muodostuisi kunnalle velvoite vesihuollon järjestämiseen. - Ei palveluja - Ei joukkoliikennettä
Yhdenvertaisuus		- Rakennuspaikat on mitoitettu kaavassa - ROYK ohjaa yli 1000 loma-asunnon rakennuspaikkaa Lempäälässä, mikä aiheuttaa erityisen tarpeen tasapuoliselle kohtelulle