

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Lupapiste-tunnus: LP-418-2025-01110

Hakemus

Hakija: **Toivola, J.**

Haetaan loma-asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi rantaosayleiskaavan RA-alueella.

Hakijan perustelut: Hanke poikkeaa yleiskaavan määräyksestä, mutta rakennus on alunperin rakennettu omakotitalon varustein ja oheisen energiatodistuksen mukaan rakennus on luokassa C (2018). Muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä lisäksi vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuspaikka on täyteen rakennettu eli ei tule muutoksia kerrosalaan tai rakennusten määrään, lisäksi kiinteistö on kohtuullisen suuri yli 7.200 m², käytetty kerrosala on 198 krsm² ja rakennusoikeus on 210 krsm².

Kiinteistön tiedot

Kiinteistötunnus: 418-441-2-27

Kiinteistön nimi: MUSTIKKAMÄKI

Kiinteistö muodostettu: 19.09.1973

Koko: 7526 m²

Osoite: Kierimontie 144

Rakennukset (kiinteistörekisterin tieto): loma-asunto 128 kem², sauna 20 kem², talousrakennukset 35 kem² + 25 kem² (yhteensä kerrosalaa 198 kem²)

Lähtötiedot

Kaavatilanne

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia
 - o Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Vesilahden kulttuurimaisema)
 - o Maaseutualue
- Strateginen yleiskaava (2021)
 - o Kulttuuriympäristön merkittävä arvoalue
 - o Hiljainen alue
- Rantaosayleiskaava (1993)
 - o RA: loma-asuntoalue

Tieyhteys ja vesihuolto

- Alueella ei vesijohtoa tai viemäriä
- Rakennukseen on myönnetty poikkeuslupa vesivessalle. Juomavetenä kaivovesi ja jätevesien puhdistukseen panospuhdistamo; kaivoveden laatu tutkittu viimeksi 2024.
- Liittymä yksityistieltä

Etäisyydet

- Etäisyys Säijän kouluun n. 4 km, Kanavan kouluun n. 14 km, kuntakeskukseen noin 13 km

Muuta

- Kierimon alueella oli ollut palstoitus suunnitelma (v. 1968), joka vuoteen 2000 saakka ohjasi alueen rakentamista. Alueelle on merkitty rantaosayleiskaavaan kaikki palstoitus suunnitelmassa olevat 29 loma-asunnon rakennuspaikkaa.
- Vastaavaa poikkeamislupaa on haettu 2012. Tuolloin kaavoitus- ja rakennusjaosto eväsi hakemuksen.

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomainen:

Yleinen huomio:

Kiinteistö sijaitsee Kierimon alueella Pyhäjärven rannassa. 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. Vesihuoltolain mukaan, jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnalle muodostuu vesihuollon järjestämistarve.

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

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.

Lupa- ja valvontavirasto:

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 kestävyyttä, valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen muutoskestävyyttä ja vesihuollon järjestämisen kysymyksiä. Lisäksi kaavalla varmistetaan kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu ja saadaan selkeys rakennuspaikkojen käyttömahdollisuuksiin.

Naapurien kuuleminen: Kunta on kuullut naapurit. Yksi naapuri huomautti rajalle pystytetystä pyykistä, jonka sijainti tulisi tarkistaa.

Hakijan vastine:

"Pirkanmaan maakuntamuseo:

- Maakuntamuseolla ei ole hakemuksen suhteen huomautettavaa, muuta kuin kehoitetaan saattamaan ranta-alueen luonnonmukaisemmaksi. Omistajalla on jo suunnitelma ranta-alueen kasvillisuuden järjestämiseksi.

Lupa- ja valvontavirasto:

- LVV painottaa lausunnossaan yleiskaavasuunnitelmaa ja kuinka alueiden käyttö tullaan tulevaisuudessa järjestämään sekä selvittämään vakituisen asumisen mahdollisuudet alueella. Kiinteistölle on aiemmin 2012 haettu lupaa, mutta sen jälkeen on rakennettu omakotitalovarusteilla oleva päärakennus sekä tehty porakaivo ja jäteveden panospuhdistamo.

Ympäristönsuojeluviranomainen:

- Viranomainen painottaa talousveden saantia ja jäteveden käsittelyä sekä talousveden tutkimista, myös kemiallisesti vähintään kolmen vuoden välein.
- Usein vapaa-ajanasunnoilla on puutteita vesi- ja jätevesihuollon järjestämisessä, mutta tässä tapauksessa ne on hoidettu esimerkillisesti. Kiinteistön muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ei tuota enempää ympäristökuormitusta eikä vaikeutta naapurikiinteistöjen käyttöä. Kiinteistö on valmis liittymään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, mikäli sellainen alueelle rakennetaan.
- Mielestäni kiinteistölle voidaan myöntää muutos vakituiseksi asunnoksi, koska se ei vaikeuta alueen kaavoitusta, uutta rakentamista ei tule, vesi-, jätevesi- ja jätehuolto on järjestyksessä. Omistaja sitoutuu maisemoimaan ranta-alueen mahdollisimman luonnonmukaiseksi sekä tutkituttamaan talousveden myös kemiallisesti."

Liitteet

- Asemapiirros
- Liitetiedosto (julkisivupiirros, kaavaote, sijaintikartta)

Oheisaineisto

- Esittelyaineisto, Kierimontie

Sovelletut lait ja oikeusohjeet

- Rakentamislaki 57 §, 67 §
- Alueidenkäyttölaki 42 §, 72 §
- Perustuslaki 6 §, hallintolaki 6 §
- Kunnan rakennusjärjestys

Maksun määräytyminen

Lupakäsittelystä peritään hakemuksen vireille tullessa voimassa olleen taksan mukainen maksu:

- Perusmaksu: Poikkeaminen käyttötarkoituksesta, kun haetaan lupaa vapaa-ajanasunnon tai rakennuspaikan muuttamiseksi pysyvään asuinkäyttöön (rannan suunnittelutarve on jo ratkaistu) 1150 €
Hylätystä hakemuksesta peritään asian käsittelystä aiheutuneiden kulujen mukaan enintään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta.
Lisäksi peritään kuulemiskustannukset kunnan suorittamista kuulemisista.
Lasku lähetetään erikseen.
Maksuun haetaan muutosta samassa järjestyksessä kuin itse lupapäätökseen

Toimivalta

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

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä +358444863418,
kaava-suunnittelija Pinja Hakonen +358503839656, sähköpostit ovat
muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Poikkeamisen edellytykset eivät täyty

Perustelut:

Hakemus koskee rantaosayleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella sijaitsevan loma-asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi.

Rantaosayleiskaava on laadittu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vakituksella asutuksella on loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Vakituksella asutuksen lisääntyminen alueella luo lopulta kunnalle velvollisuuden mm. vesihuollon ja palvelujen järjestämiseen. Kunta ei ole suunnitellut vesihuoltoverkoston, palvelujen tai joukkoliikenteen tuomista alueelle. Suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisääntyminen alueella aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle, mikä on lain mukainen este poikkeamisen myöntämiselle (RakL 57 §).

Rantaosayleiskaava kattaa liki kaikki Lempäälän ranta-alueet ja koskee yli tuhatta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Alueella, jonne hakemus sijoittuu, on kaavassa noin 30 loma-asunnon rakennuspaikan keskittymä. Kaavan ohjausvaikutus on tärkeä lupien käsittelyn sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta. Poikkeamisluvan myöntäminen käyttötarkoituksen muutokseen ilman erityistä syytä aiheuttaisi haittaa kaavan toteutumiselle ja maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle. Mikäli alueelle haluttaisiin sijoittaa vakituista asutusta, tulee asia tutkia kaavoituksella.

Poikkeamiselle ei siten ole edellytyksiä, joten hakemus tulee hylätä.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 18.18.

Otteet

Hakija, huomautuksen jättänyt naapuri, Lupa- ja valvontavirasto,
Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

Tekninen avustaja, kaavasuunnittelija, tonttipäällikkö