

Lepomäentie 67 Lupa 2 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 13.09.2022 § 131
532/10.03.00/2022

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-423-2-102
Lupapistetunnus	LP-418-2021-01624
Hakija	Ryödi J.
Osoite:	Lepomäentie 67
Pinta-ala	4000 m ²

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen / hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 250 kem², kerrosluku 1
- talousrakennus 100 kem², kerrosluku 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on

- 0 kem²

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Maaseutualue =

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke =

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Yleiskaava: Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava

- M-1 = Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Rakentamismääräys:

Alueelle on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus.

Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 150 metriä lähemmäksi rantaviivasta. Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20.000 m²:n suuruinen. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä hankittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään ympäristöön soveltuvia.

Suositus: Rakentamista ei pidä sijoittaa keskelle aukeita peltoalueita.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- Vh-verkko sijaitsee kiinteistöllä rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä. Rakennus liitetään vh-verkkoon.

Etäisyydet palveluihin:

- Moision koululle (oppilaaksiottoalue) noin 4,2 km
- Hakkarin koululle noin 5,4 km
- kuntakeskukseen noin 6,3 km

Liikenteellinen sijainti:

- maantielle noin 1,3 km
- yksityistien varrella

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

- Ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa:

”Ympäristönsuojelu pitää tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään liittymällä Rantoisten vesihuolto-osuuskunnan vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisellä voidaan parhaiten varmistaa hyvälaatuisen talousveden riittävyys ja asianmukainen jätevesien käsittely. Lempäälässä porakaivoissa mm. arseenipitoisuus ylittää yleisesti terveystieteiden raja-arvon. Sään ääri-ilmiöiden (esim. kuivuus) ennustetaan lisäävän kiinteistökohtaisen talousveden hankinnan haavoittuvuutta talousveden riittävyyden ja laadun osalta.

Koska kiinteistö ei sijaitse Rantoisten vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella, kiinteistöllä ei ole vesihuoltolain mukaista liittämismuutoksen velvollisuutta vesihuoltoon. Suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta koskevaan päätökseen on hyvä lisätä vesihuoltoon liittymistä koskeva ehto.”

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Rakennusten, esimerkki sijoitus on esitettyä hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa ja siihen on merkittynä ohjeellinen rakennusalue. Rakennusten sijoitus, koko ja korkeusasema tarkentuvat rakennuslupa vaiheessa.

Suunnitelmat asuinrakennuksesta ovat pitkällä ja ne on esitetty hakemuksen mukana olevassa liitteessä. Talousrakennuksen tyyli mukailee asuinrakennuksen suunnitelmia.

Ympäristö on maalaismaisemaa ja näin ollen rakennukset sijoittuisivat hyvin maastoon. Tilalle on myös hyvät kulkuyhteydet Lepomäentien kautta.

Rakentamisen ympäristövaikutukset tulevat olemaan hyvin pienet ja rakennukset tulevat sopimaan ympäristöön todella hyvin. Uusien

rakennusten lattiakorkeus asetetaan mukailemaan maastoa. Rakennuspaikan läheisyyteen on tuotu kunnallistekniikka ja näin ollen siihen liitytään rakennusten osalta. Hulevesien osalta imeytys tontilla. Hakija tekee maanrakennustöiden yhteydessä Lepomäentielle ohituspaikkoja liikenteen sujuvoittamiseksi.

Muita huomioita:

- Alue sijaitsee taajaman lievealueella lähellä Marjamäkeä. Alueen rakentaminen tulee suunnitella yleis- ja asemakaavoituksella.
- Asemapiirros ei ole tarkka – ei ole sitouduttu rakennusten paikkoihin yms.
- Lepomäentien päähän ei myönnetty lupia. Nyt oleva tila / maanomistus on suurempaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet, Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL):

- MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu 16.1 mukaisella suunnittelutarvealueella
- MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus, rakennuspaikan koko, aluetta ei ole tarkoitettu taaja-asutukseen)
- Sovellettuna periaatteita: Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet 2010 ja maapolitiikan periaatteet ja Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma 2016.

Lisäksi MRL 171§ tulkintaa soveltaen ohjaa muun muassa

- MRL 42§ Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista
- MRL 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset tulee voida täyttää tulevassa yleiskaavoituksessa (käynnissä oleva yleiskaavoitus) ottaen huomioon myös varovaisuusperiaate.

Rakentamisen erityiset edellytykset MRL 137 § / edellytykset

- 1) Ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) On sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta
- 3) On sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
- 4) Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (ehdoton este).
- (5) Hankkeen tulee voida täyttää myös rakennusluvan edellytykset (MRL asemakaavan ulkopuolella 136 §. Tarkemmin rakennusluvan edellytyksiä tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä.
- (6) Kunnanvaltuuston hyväksymät hajarakentamisen periaatteet.

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 / edellytykset

- 1) ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- (5) Hankkeen tulee voida täyttää myös rakennusluvan edellytykset (MRL asemakaavan ulkopuolella 136 § Tarkemmin rakennusluvan edellytyksiä tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä.

Liitteitä 3 ja oheismateriaalia 3 (arviointitaulukko, alueen suunnitelmat, mahdollinen rakennuspaikka)

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Antero Korttesmaa p. 050-3839 286

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 137 § ja 171 §). Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Alue sijaitsee laajenevan Marjamäen läheisyydessä.
- Alueelle ei ole enää myönnetty lupia. Lepomäentien päähän ei myönnetty lupia vuonna 2020.
- Nyt lupia haetaan kolmelle paikalle. Paikka numero 1 on katsottu parhaaksi ja poikkeuksellisesti se on esitetty myönteisenä, koska rakennuspaikkoja ei ole emätilalla montaa. Lupa on käsitelty tässä samassa kokouksessa aikaisemmin.
- Alueen suunnittelua / tieyhteyksiä on yritetty kyläsuunnitelmassa 2002 ja 2008, mutta tietä ei ole saatu. Ideaparkin tullessa kyläyleiskaavan laatimisen edellytykset menivät. Alueen yleiskaavoitus on ajankohtainen ja tarkempi suunnittelu on alkamassa.
- Alueelle on kapea mutkitteleva tieyhteys, joka pitäisi parantaa tai rakentaa uusi yhteys.
- Yläkouluun on matkaa yli 5 km
- Ei ole kyläkoulualueella
- Nykyisessä yleiskaavassa aluetta ei ole tarkoitettu taajaan asutukseen
- Ottaen huomioon rakennuspaikan ympäristössä oleva rakennuskanta, alueen rakentamispaine ja vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta sekä suunnitteluvaran jättäminen kaavoitusta varten, aiheuttaisi aiottu rakentaminen ilman kaavallista tarkastelua toteutettavana hankkeena haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Rakennuspaikkakelpoisuuteen tai muuhun maankäyttöön saattaminen tulee tehdä kokonaisvaltaisesti kaavoituksella ja siihen liittyvillä selvityksillä. Yksittäisen luvan ollessa kyseessä, sitä ei ole mahdollista tehdä suunnitelmallisesti ja järkevästi.

Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hajarakentamisen periaatteiden kohtia yksi, kaksi, kolme ja yhdeksän.

Päätös on tehty kielteisenä myös suoraan suunnittelutarveratkaisuna ja yksinomaan silläkin perusteella, että alueen ja lähialueen rakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 171 § poikkeamislupa)

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan, että

- Poikkeaminen rakennuspaikan koosta M-1 alueella: Rakentaminen on kaavamerkinnän vastaista. Aluetta ei ole yleiskaavassa suunniteltu taajaan rakentamiseen vaan varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Yleiskaavassa oleva vaatimus rakennuspaikan koosta on 2 ha ilman kunnanhallituksen lupaa. Tässä tapauksessa kyse on kuitenkin lievealueesta, jonka rakentamista tulee ohjata yleis- ja

asemakaavoituksella. Siten rakennuspaikan koon vaatimus ei ole edes mielekäs. Tavoite nykyisessä yleiskaavassa on kuitenkin ollut sama. Tiivistä hajarakentamista ei ole haluttu alueelle.

Käsittely

Keskustelun kuluessa Tapio Kuisma teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että lupa myönnetään. Emätilan 200 hehtaarin alueella on vain 1 rakennuspaikka tilakeskuksen lisäksi, rakennuspaikka on hyvä, liitytään kunnallistekniikkaan ja hyvät etäisyydet palveluihin. Lisäksi mahdollistetaan pienempi tonttikoko. Keskustelun kuluessa Juho Palokangas ja Henri Haapajoki kannattivat Tapio Kuisman muutosesitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotukseen on tehty kannatettu muutosesitys, joten asiassa on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Tapio Kuisman muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 0 JAA-ääntä ja 11 EI-ääntä (Haapajoki Henri, Haapasalmi Anita, Kuisma Tapio, Majuri Markku, Niemi Marianne, Palokangas Juho, Seppänen Tuija, Tolonen Kari, Viitanen Mikko, Virolainen Vilma ja Lehtiö Tarja)

Puheenjohtaja totesi, että Tapio Kuisman muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin: emätilan 200 hehtaarin alueella on vain 1 rakennuspaikka tilakeskuksen lisäksi, rakennuspaikka on hyvä, liitytään kunnallistekniikkaan ja hyvät etäisyydet palveluihin. Lisäksi mahdollistetaan pienempi tonttikoko.

Otteet

päätöksen julkipano
ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija
ote (päätös + liitteet) ELY-keskus (ympäristö)