

## Tampereentie 212 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 04.04.2023 § 62  
1195/10.03.00/2022

### Toimenpide

Lupaa haetaan kolmen paritalon rakentamiseen rakennetulle omakotitalotontille omakotitalon lisäksi.

### Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-424-9-194
Lupapistetunnus	LP-418-2022-01418
Hakija	Lehtinen K. ja Lehtonen M. (Raksax)
Osoite:	Tampereentie 212
Pinta-ala	3653 m2 (kiinteistörekisterissä 3719 m2)

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen / hakemuksen mukaan:

- 3 kpl paritaloa 180 kem2, yhteensä 540 kem2, kerrosluku 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on asemapiirustuksen / hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 60? kem<sup>2</sup> hakemus (rekisterissä 68 kem<sup>2</sup>) todennäköisesti suurempi yhdessäkin tasossa noin 100 kem<sup>2</sup> pohjakartalta arvioituna. Rakennusta ei pureta. Kuvien mukaan saneerataan/saneerattu.
- talousrakennus puretaan, jos ei ole jo purettu

### Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Taajamatoimintojen alue=  
Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

- Tiivis joukkoliikennevyöhyke=  
Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.  
Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaasiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen

toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

- Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke
- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
- Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke=

Kehittämissuositus: Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetoimaisena yritysalueeksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne.

Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Yleiskaava: Marjamäen osayleiskaava

Yleiskaava: Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava

- AP= Pientalovaltainen asuntoalue.  
Merkinnällä on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin.  
Rakentamismääräys:  
Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- st = Seututie
- Kevyen liikenteen reitti tai yhteystarve.

Asemakaava:

- Kiinteistö rajautuu asemakaava-alueeseen. Kohdassa oli suuri asemakaavoitus vireillä Tampereentien länsipuolella. Kaavoitus kuitenkin lopetettiin.

Kunnallistekniikka:

- Rakentaminen kohdistuu vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueelle.

Etäisyydet palveluihin:

- Kuljun koululle (oppilaaksiottoalue) noin 1,3 km
- Hakkarin koululle noin 4,1 km
- kuntakeskukseen noin 6,5 km

Liikenteellinen sijainti:

- Maantien ja Tampereentien välissä.

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.
- Lempäälän ympäristövalvonta lausuu seuraavaa:  
” Kiinteistö sijaitsee kahden vilkkaasti liikennöidyn tien, Tampereentien ja Kuljuntien välissä, jonka vuoksi tieliikennemelua kiinteistölle kohdistuu kahdesta eri suunnasta. Lempäälän kunnan melumallinnuksen (Taratest 2021) mukaan nyky- ja ennustetilanteessa 2040 päiväaikainen (07-22) liikennemelutaso LAeq on Tampereentien ja Kuljuntien läheisyydessä 60–65 dB, mutta suurelta osin kiinteistöä päivämellut ovat 55–60 dB. Ennustetilanteessa 2040 yöaikainen (22–07) melu kiinteistöllä on 50-55 dB.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvojen mukaan asuinalueilla, taajamien virkistysalueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää 55 dB ulkona kello 7–22 eikä yöohjearvoa 50 dB klo 22–7. Lisäksi ympäristöministeriö on antanut rakennusten ääniympäristön suunnittelua ja toteutusta koskevan asetuksen.

Uuden rakennuspaikan tulee täyttää edellä mainittujen asetusten vaatimukset. Meluvaatimusten täyttyminen tulisi ratkaista ennen suunnittelutarveratkaisun käsittelyä melumallinnuksella, jossa mallinnetaan nykyinen sekä ennustetilanteen liikennemäärien aiheuttamat melutasot kiinteistöllä tulevilla rakennuskannalla. Melutasojen saavuttamiseksi kiinteistöllä on tarpeen hyödyntää rakennusmassoittelua sekä mahdollisesti myös rakenteellista meluntorjuntaa. Lempäälän kunnan ympäristönsuojelu huomauttaa, että pelkästään meluntorjuntarakenteiden keinoin vaadittuja melutasoja voi kohtuullisin kustannuksin olla vaikea saavuttaa.”  
Huom: Lausunnon jälkeen hakija on toimittanut melumallinnuksen (aluksi ei aikonut toimittaa)

- Pirkanmaan ELY-keskus (liikenne) lausuu seuraavaa:  
” Pyydätte Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) liikenne- ja infrastruktuurivastuualueelta (L-vastuualue) lausuntoa otsikon mukaisesta hankkeesta. Maantien suoja-alue ulottuu 20 metrin päähän tien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää tien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaara liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. (LJMTL 46 § 1. mom.)

Hakemuksen mukaan nyt haetaan rakennuslupaa kolmen paritalon rakentamiseksi. Asemapiirustuksen mukaan näyttää siltä, että osa rakennuksista tai niiden osista sijoittuu maantien suoja-alueelle. ELY-keskus kehottaa rakentajaa sijoittamaan rakennukset suoja-alueen ulkopuolelle. Ellei tämä ole mahdollista, rakentajan tulee hakea suoja-alueen poikkeamispäätöstä ELY-keskukselta. ELY-keskus korostaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta. Alueen valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä maantien liikenteelle. Hulevesiä ei saa suoraan johtaa maantien sivuojiin. Muuten Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueella ei ole huomautettavaa rakentamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen päätöksen luvasta tekee Lempäälän kunta. Tämä lausunto tulee liittää muihin lupa- ym hakemuksiin.”

Huom: Lausunnon jälkeen hakija on toimittanut melumallinnuksen (aluksi ei aikonut toimittaa)

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Tarkoituksemme olisi rakentaa omalla rakennus yrityksellämme (Raksax yhteiselle tontillemme 3 kpl maisemaan ja Kuljun tyyliin sopivia laadukkaita paritaloja. Talot ovat yksitasoisia ja yhden päädyn koko on noin 90m2. Asunnoille jaetaan omat alueet hallinnanjakosopimuksella. Lämmitysmuoto tulee olemaan energia ystävällinen.

Muita huomioita:

- Rakennusoikeuslaskelmassa rakennusoikeudeksi on laitettu 0,2, kun "rakennusoikeus" alueella on rakennusjärjestyksen mukaan 0,12, kun kyseessä on vanha päärakennus ja sen talousrakennus. Uudet rakennuspaikat ja niiden rakennusoikeus päätetään suunnittelutarveratkaisussa. Päätöstä ohjaa rakennusjärjestyksen rakennusoikeus, mikäli uudet rakennuspaikat ovat myönnettävissä. Taaja-asutus ja suuret rakennusoikeudet ratkaistaan asemakaavalla.

Rakennusjärjestyksen mukainen "rakennusoikeus"  $0,12 \times 3653 = 438$  kem<sup>2</sup>. Hakemuksen rakennusoikeus on  $540 + (\text{vähintään } 60) = 600$

- Rakennuspaikkojen määrä muuttuu käytännössä yhdestä paikasta neljään paikkaan. Suunnittelutarveratkaisulla ei ole myönnetty yhtiömuotoista rakentamista Lempäälässä. Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ei tule kysymykseen.
- Sijainti keskeisesti Suurimman moottoriteliittymän läheisyydessä taajamassa.
- Liikennemeluselvytys on laadittu 20.3.2023. Alue on tulkittu selvityksessä vanhaksi alueeksi. Selvityksen mukaan melut voidaan hallita alueella kohtalaisen pienellä meluseinällä.

Muuta valmistelija: Lisäksi melut voivat lisääntyä, kun Marjamäen pohjoisrinteen kaava-alue rakennetaan (kallionmurskaus, rakentaminen, käyttö).

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 14 §:n säännöksistä (rakennusjärjestyksen vastaisuus, minimitonnikoko 3500 m<sup>2</sup>, etäisyys naapurin rajasta on alle 5 metriä, rakennusoikeuden määrä)
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus, rakentamien yleiskaavan tiealueelle)
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 116 §:n säännöksistä (rakennuspaikkaa koskeva MRL:n vaatimus: minimitonnikoko 2000 m<sup>2</sup>)
- Sovelletuna 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 54§ mukaiset tulevan asemakaavan sisältövaatimukset tulee voida täyttää tulevassa asemakaavoituksessa (käynnissä oleva asemakaavoitus) 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.

Liitteet: Liitteet 1-4 Tampereentie 212

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasunnittelija Antero Kortesmaa p. 050 3839 286

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n kohdan 18 mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristövalvontaa kultuaan MRL 137 §:n ja 72§:n mukaisesta suunnittelutarveratkaisusta sekä antaa kunnan lausunnon valituksesta. Mikäli suunnittelutarveratkaisun lisäksi rakentaminen edellyttää poikkeamislupaa, voi yhdyskuntalautakunta ratkaista hakemuksen koko laajuudessaan

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

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

Myönteinen suunnittelutarvelupapäätös olisi lainvastainen.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Tila rajoittuu asemakaavoitettuun alueeseen ja sijaitsee keskeisesti taajamassa / (YKR-taajama) ja alueella on suuri rakentamispaine.

Alueen rakentaminen tai rakentamatta jättäminen tulee ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla yleis- ja asemakaavassa ja niihin liittyvillä selvityksillä. Rakentamiseen tulee jättää suunnitteluvара (varovaisuusperiaate). Yksittäisen luvan ollessa kyseessä suunnittelua ei ole mahdollista tehdä kokonaisuus huomioon ottaen.

Aiottu rakentaminen ilman kaavallista tarkastelua toteutettavana hankkeena aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Alueen rakentamiseen liittyy aivan erityistä suunnittelutarvetta: Nykyisessä osayleiskaavassa tien reunaan on merkitty kevyenliikenteen yhteys, joka voi tarvita tilaa tien korkeusaseman vuoksi. Lisäksi lähin rakennus tulisi maantien suoja-alueelle.

Melumallituksen mukaan melut on mahdollista saada hallintaan. Tulee myös ottaa huomioon alueen suuri kehitys tulevaisuudessa. Maantien itäpuolisen Marjamäen ns. pohjoisrinteen alueen rakentaminen / mäen tasoittaminen. Tampereentien länsipuolen rakentaminen tulevaisuudessa (on ollut jo kaavoituskin vireillä).

Olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi tulisi kolme paritaloa lähelle toisiaan suurella rakennusoikeudella. Yhtiömuotoinen rakentaminen tarvitsee erityistä suunnittelua. Lupapäätöksiä ei tule perustaa hallinnanjakoihin, koska ne aiheuttavat erityistä haittaa kaavoitukselle tulevaisuudessa. Kunta ei ole osallinen hallinnanjakosopimuksissa.

Kunnan hajarakentamis- ja maapoliittiset periaatteet:

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

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

Edellytysten täytyminen / perustelut (MRL 171 § poikkeamislupa)

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan, että

- Maantien suoja-alueelle rakentaminen (tarvitsee myös ELY-keskuksen erillisen päätöksen) ja tulkittuna osayleiskaavan vastaisuus. Rakentaminen tulisi liian lähelle maantietä.
- Rakennuspaikan koon vastaisuus: Kaikkia alueita ei voida kaavoittaa rakentamiseen. Pienet rakennuspaikat suunnitellaan asemakaavalla. Käytännössä alueelle muodostuisi 4 erillistä rakennusta ja yhdeksän asuntoa.
- Rakentaminen alle 5 metrin päähän itäraajasta. Lisäksi hallinnanjakojen mukaiset sisäiset rajat tulisivat aivan rakennusten viereen, mikä todennäköisesti aiheuttaisi haittaa alueen kaavoittamiselle. Näin tehokas rakentaminen vaatisi tarkempia suunnitelmia muun muassa piha-alueen käytöstä.
- Haettu rakennusoikeus ylittää paljon rakennusjärjestyksen mukaisen "rakennusoikeuden".

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että pykälän tekstiin tehtiin tekninenkorjaus. Tekstistä poistettiin yliviivattu kohta:

Yleiskaava: Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava -st = Seututie (tarkka raja), tontin pinta-alasta on tällä alueella noin 800 m<sup>2</sup>.

Otteet

päätöksen julkipano

ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija

ote (päätös + liitteet) ELY-keskus (ympäristö ja liikenne)