

Tampereentie 206 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 04.04.2023 § 63
101/10.03.00/2023

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-424-9-1125
Lupapistetunnus	LP-418-2022-01404
Hakija	Hoffren J. ja A. valtakirjalla
Hakija (myyjä)	Käppi J.
Osoite:	Tampereentie 206
Pinta-ala	1770 m ²

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen / hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 159 kem², kerrosluku 1 2/3 (julkisivukuva)
- talousrakennus 45 kem², kerrosluku 1

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

- 0

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 laadukkaisiin 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 vetovoimaisena yritysvyöhykkeenä. 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, tontin pinta-alasta on tällä alueella noin 800 m².
- 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.
- 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 läheisyydessä 60–65 dB, mutta suurelta osin kiinteistöä päivämelut ovat 55–60 dB. Ennustetilanteessa 2040 yöaikainen (22–07) melu kiinteistöllä on osin 50–55 dB ja osin 45–50 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 täytyminen 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.

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Hakijan perustelut ovat liitteissä 4 ja 5.

Muita huomioita:

- Sijainti keskeisesti taajamassa suurimman moottoriteliittymän läheisyydessä taajamassa.
- Liikennemelujen 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, minimitonttikoko 3500 m²)
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 116 §:n säännöksistä (rakennuspaikkaa koskeva MRL:n vaatimus: minimitonttikoko 2000 m²)
- 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§ Viranomaisen 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 tur-

vaamista.

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 1-5 Tampereentie 206

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Antero Korttesmaa 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 sijaitsee keskeisesti taajamassa / (YKR-taajama) ja alueella on suuri rakentamispaite.

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:

Alueella on otettava suunnittelussa huomioon melut. Huomioitava on myös alueen suuri kehitys tulevaisuudessa. Maantien itäpuolisen Marjamäen ns. pohjoisrinteen alueen rakentaminen / mäen tasoittaminen. Tampereentien länsipuolen rakentaminen tulevaisuudessa (on ollut jo kaavoituskin vireillä). Tieyhteyksien parantamisen suunnittelu alueella.

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 täyttyminen / perustelut (MRL 171 § poikkeamislupa)

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan, että

- Rakennuspaikan koon vastaisuus: Kaikkia alueita ei voida kaavoittaa rakentamiseen. Pienet rakennuspaikat suunnitellaan asemakaavalla. Käytännössä alueelle muodostuisi 4 erillistä rakennusta ja yhdeksän asuntoa.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana lautakunnan jäsen Juho Palokangas teki seuraavan muutosesityksen: esitän, että yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen. Tontti on taajama-alueella, tiivissä yhdyskuntarakenteessa. Tontilla on kunnallistekniikka, rakentaminen ei vaikeuta mahdollista tulevaa kaavoitusta, rakentaminen ei aiheuta kuluja kunnalle, rakentaminen tiivistää jo rakennettua aluetta. Kiinteistö on jo lohkottu aikanaan, sopivan kokoinen omakotitalolle.

Yhdyskuntalautakunnan varajäsen Tuukka Liuha kannatti 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 Juho Palokankaan muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettuna nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Seppänen Tuija, Strömsholm Sari, Tolonen Kari, Virolainen Vilma) ja 7 EI-ääntä (Haapajoki Henri, Haapasalmi Anita, Majuri Markku, Niemi Marianne, Palokangas Juho, Viitanen Mikko, Liuha Tuukka).

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti suostua hakemukseen Juho Palokankaan muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että pykälän tekstiin tehtiin tekniset korjaukset. Tekstistä poistettiin yliviivatut kohdat:

Yleiskaava: Marjamäen osayleiskaava

Yleiskaava: Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava

- ~~st – Seututie, tontin pinta-alasta on tällä alueella noin 800 m².~~
- ~~Kevyen liikenteen reitti tai yhteystarve.~~

Edellytysten täytyminen / perustelut (MRL 171 § poikkeamislupa)

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan, että

- Rakennuspaikan koon vastaisuus: Kaikkia alueita ei voida kaavoittaa rakentamiseen. Pienet rakennuspaikat suunnitellaan asemakaavalla. Käytännössä alueelle muodostuisi 4 erillistä rakennusta ja yhdeksän asuntoa.

Otteet

päätöksen julkipano

ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija

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