

Sotavallantie 57 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 04.04.2023 § 64
680/10.03.00/2022

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-431-4-86
Lupapistetunnus	LP-418-2022-00515
Hakija	Vierikko T.
Osoite:	Sotavallantie 57
Pinta-ala	1374 m ²

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen / hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 200 kem², kerrosluku 1
- talousrakennus 100 kem², kerrosluku 1

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

- 0 kem²

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.

- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue =
Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.
Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen
- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
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: Rantaosayleiskaava, joka sisältää myös harjuosayleiskaavan ja Kelhon osayleiskaavan

- EH = Hautausmaa-alue
- M = Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Asemakaava:

- Kiinteistö rajautuu asemakaava-alueeseen.
(VU = Urheilu- ja virkistyspalvelujenalue)
(AP = Erillispientalojen korttelialue)

Kunnallistekniikka:

- Vh-verkko on noin 50 m päässä rakennuspaikasta. Rakennus liitetään vh-verkkoon.

Etäisyydet palveluihin:

- Kelhon koululle (oppilaaksiottoalue) noin 5,2 km
- Kanavan koululle noin 3,4 km
- kuntakeskukseen noin 3,2 km

Liikenteellinen sijainti:

- kiinteistön alueella kulkee Sotavallan yksityistie
- Maantielle 0,8 km

Naapurien kuuleminen

- Kunta on kuullut naapurit kirjeitse ja Lempäälän-Vesilahden Sanomissa on julkaistu kuulutus 1.2.2023.

Naapuri 4:85 on huomauttanut seuraavaa:

”Meille informoitiin taloa ostaessa, että viereiselle tontille on yritetty aiemminkin rakentaa, muutama vuosi takaperin. Tämä on kuitenkin seurakunnan toimesta kielletty hautarauhaan vedoten. Lempäälän Ristimäellä sijaitseva Vakaumuksen puolesta kaatuneiden muistomerkki on historiallisesti merkittävä paikka, jonne on haudattu satoja kaatuneita. Ilmeisesti ei voida varmasti sanoa kuinka laajalla alueella hautapaikat sijaitsevat, eli on mahdollista ja todennäköistä, että näitä löytyy seurakunnan tontin ulkopuolelta. Talon myyjä kertoi, että kun aita on joitakin vuosia sitten uusittu muistomerkin ympärille, oli kaivaessa paljastunut luita kyseisen tontin puolelta. Näillä tiedon rakentaminen kyseiselle tontille voi olla haastavaa, ja haluamme saattaa tontin omistajan tietoon nämä aiemmat tapaukset, sen varalta, että hän ei ole näistä vielä tietoinen.”

Viranomaisten lausunnot:

- Lempäälän Työväenyhdistys r.y lausuu seuraavaa:
”Yllä mainitun kiinteistön omistaja hakee suunnittelutarveratkaisua-poikkeuslupaa uuden rakennuksen rakentamiseksi Ristimäen muistomerkki/hautausmaa-alueen välittömään läheisyyteen. Hanketta ei voida pitää toteuttamiskelpoisena, koska Kansanvallan puolesta kaatuneiden muistomerkin aluetta ei ole kokonaisuudessaan inventoitu ja alueelle haudattujen vainajien jäänteitä on arvioitu olevan myös muistomerkin aidalla rajatun alueen ulkopuolella. Museoviraston

lausunto rakennushankkeesta pitäisi myös pyytää erikseen. Suunnittelutarveratkaisu-poikkeamislupaa ei tule myöntää.”

- Lempäälän seurakunta lausuu seuraavaa:
”Lausunto koskien suunnittelu- ja poikkeustarveratkaisua kiinteistölle 418-431-4-86.
Alue on yleiskaavassa merkittynä hautausmaa alueeksi. Yleiskaavassa EH-merkintä koskee muistomerkin aluetta, jonne on haudattu vuonna 1918 menehtyneitä vainajia. Hautausmaa-alue yleiskaavassa ulottuu seurakunnan kiinteistöltä 418-458-9-1 osittain kiinteistön 418-431-4-86 alueelle. Seurakunnan arkistojen perusteella ei ole pystytty osoittamaan, kuinka suurelle alueelle vainajia todellisuudessa on haudattu. Alue on joukko hauta ja siten on oletettavaa, että hauta-alue kattaa yleiskaavassa määritellyt rajat.

Muistomerkki on kulttuurihistoriallinen kohde, jonka aluetta ja ympäristöä tulee vaalia näiden sen arvokkuuden vaatimalla tavalla. Alue on osa paikallista kulttuurihistoriaa ja seurakunta ylläpitää muistomerkkiä ja sen ympäristöä. Muistomerkillä on vuosittain toimintaa, joka tulee aiheuttamaan häiriötä lähimmille kiinteistöille. Myös muistomerkillä kävijöille on taattava rauhallinen ympäristö, etteivät kävijät häiriinny.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella seurakunta vastustaa poikkeuslupaa ja suunnittelutarveratkaisua.”

- Lempäälä Seura r.y. :n lausunto 28.2.2023:
Lempäälä Seura käsitteli asiaa kokouksissaan 30.1.2023 ja 27.2.2023. Lempäälä Seura toteaa, että alue sijaitsee osittain yleiskaavan EH-merkinnän alueella, jonne on haudattu vuonna 1918 menehtyneitä vainajia. Naapuritontilla 418-458-9-1 sijaistaa Muistomerkki, joka on kulttuurihistoriallinen kohde. Rakentaminen naapuritontille ja tulevan rakennuksen käyttö voivat aiheuttaa häiriötä asumiseen ja myös Muistomerkillä vieraille seurueille ja henkilöille. Rakentaminen lähelle Muistomerkkiä ei paranna sen arvokkuutta. Arvokkuutta ei tosin paranna nykyinenkään tilanne, tontin ollessa hoitamaton metsikkö. Lempäälä Seura kuitenkin vastustaa suunnittelutarve-/poikkeamisluvan myöntämistä kyseiselle Soramäki 418-431-4-86 tilalle.

Mikäli suunnittelutarve-/poikkeamislupa kuitenkin myönnetään tulisi asuintontin ja Muistomerkki-alueen rajalle rakentaa ne erottava, mieluummin puurakenteinen, aita rajaamaan selvästi eri maankäyttöalueet toisistaan. Aidan rakentamisvelvoite voisi sisältyä mahdollisesti myönnettävään rakennuslupaan.

Vuonna 2012 Lempäälä Seuran lausuntoon sisältynyttä sopimusta ei pidetä tarpeellisena, koska sen sitovuus ja oikeudellinen merkitys on epäselvä.

- Ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa:
” Hakijat ovat esittäneet, että rakennushankkeen yhteydessä liitytään Lempäälän Vesi Oy:n vesihuoltoverkostoihin. Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisellä voidaan parhaiten varmistaa hyvälaatuisen talousveden riittävyys ja asianmukainen jätevesien käsittely. Lempäälässä porakaivoissa mm. arseenipitoisuus ylittää yleisesti terveysperusteisen raja-arvon. Sään ääri-ilmiöiden (esim. kuivuus) ennustetaan lisäävän kiinteistökohtaisen talousveden hankinnan haavoittuvuutta talousveden riittävyyden ja laadun osalta.

Koska kiinteistö ei sijaitse Lempäälän Vesi Oy:n toiminta-alueella, kiinteistöllä ei ole vesihuoltolain mukaista liittämismuutoksen velvollisuutta vesihuoltoon. Suunnittelutarveratkaisuhakemusta koskevaan päätökseen on hyvä lisätä vesihuoltoon liittymistä koskeva ehto.”

- Maakuntamuseon lausunto on liitteessä 5

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt

- Ovat liitteessä 6

Hakijan vastine / vastineet

- Ovat liitteessä 7

Muita huomioita:

- Hankkeesta on annettu kielteinen kaavoitus- ja rakennusjaoston päätös 1.11.2012 § 125 diaarinumerolla 3072/09.092/2012
- Alue sijaitsee YKR - taajama-alueella (yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä).

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 (yleiskaavan vastaisuus osin, hautausmaa-alue)
- 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 maapolitiininen ohjelma 2016.

Lisäksi MRL 171§ tulkintaa soveltaen ohjaa muun muassa

- MRL 42§ Viranomaisten on suunnitellissaan 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.

Liitteet: Liitteet 1-7 Sotavallantie 57

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Antero Kortesmaa p. 050-3839 286

Eroavaisuudet aikaisempaan vuoden 2012 hakemukseen:

- Haetun omakotitalon koko suurenee 131,5 kem2 > 200 kem2
- Haetun talousrakennuksen koko suurenee 40 kem2 > 100 kem2
- Omakotitalo on siirtynyt lähemmäksi hautausmaa-alueetta
- Rakentamista haetaan nyt yksikerroksisena, kun aikaisemmin 1 ½.

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 taajamassa / taajaman lievealueella (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: Alue sijaitsee osin yleiskaavan mukaisella hautausmaa-alueella muistomerkin ja joukkohaudan vieressä.

Viereinen asemakaavoitettu osa soramontusta on kaavoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Tarvitaanko jatkossa tuosta kohtaa kevyenliikenteenväylä pohjoiselle alueelle?

Alue on pohjavesialuetta, joten suunnittelu-, rakentaminen ja tontin käyttö vaatii erityistä suunnitelmallisuutta.

Kun alue asemakaavoitettiin (2004) ei silloinkaan otettu ko tilaa mukaan asemakaava-alueeseen.

Haettu rakennus ei sovi alueen vanhaan rakennuskantaan.

Kunnan hajarakentamis- ja maapoliittiset periaatteet:

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

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

Edellytysten täytyminen / perustelut (MRL 171 § poikkeamislupa)

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan, että

- Yleiskaavan vastaisuus: Rakentaminen on yleiskaavamerkinnän vastaista. Alue on kaavoitettu hautausmaa alueeksi ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (Aluetta ei ole yleiskaavassa suunniteltu taajaan rakentamiseen).
- Rakennuspaikan koon vastaisuus: Kaikkia alueita ei voida kaavoittaa rakentamiseen. Pienet rakennuspaikat suunnitellaan asemakaavalla.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Kari Tolonen, lautakunnan jäsen Tuija Seppänen ja varajäsen Tuukka Liuha ilmoittivat olevansa esteellisiä (Kirkkovaltuuston jäseniä, yhteisöjäävi) ja poistuivat kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi klo 19.21-19.35.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Vilma Virolainen toimi kokouksen puheenjohtajana klo 19.21-19.35.

Otteet

päätöksen julkipano

ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija

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

ote (päätös + liitteet) Pirkanmaan maakuntamuseo

ote (päätös + liitteet) Lempäälä Seura r.y.

ote (päätös + liitteet) Lempäälän seurakunta

ote (päätös + liitteet) Lempäälän Työväenyhdistys r.y

ote (päätös + liitteet) huomautuksen antaneelle naapurille