

Vanattarantie 77 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 03.10.2023 § 149
95/10.03.00/2023

Toimenpide

Lupaa haetaan kahden paritalon rakentamiseen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-425-5-160, 418-425-5-254, 418-425-5-461
Lupapistetunnus	LP-418-2023-00025
Hakija	Haataja M., Riihimäki M. (valtakirja)
Omistaja	Silvola S. ja T.
Osoite:	Vanattarantie 77
Pinta-ala	hakemukseen ja suunnitelmiin ei ole merkitty Pinta-ala on noin 2350 m ²

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen mukaan:

- paritalo 250 kem², kerrosluku 1
- paritalo 250 kem², kerrosluku 1

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

- talousrakennus (työtila/saunarakennus) Puretaan 56 kem²
- (omakotitalo luhistunut ja viety pois 35-45 kem² ainakin noin vuosi sitten.
Ei purkulupaa haettu)

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Työpaikka-alue =

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

- Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke =

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-etelä suuntainen kehittämisvyöhyke.

Suunnittelumääräys: Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävinä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävinä liikenteellisinä solmukohtina.

Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Yleiskaava: Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava

- AP Res = Pientalovaltainen asuntoalue (reservialue)

Merkinnällä on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asutokerrosalasta sijoittuu pientaloihin.

Rakentamismääräys: rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaailtaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Rakennuslain nojalla määrätään alueelle rakennuskielto, joka on voimassa 5 vuotta tämän kaavan vahvistamisen päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- Vh-verkko rakennuspaikalla. Rakennus liitetään vh-verkkoon.

Etäisyydet palveluihin:

- Moision koululle (oppilaaksiottoalue) noin 2,4 km
- Hakkarin koululle noin 3,7 km
- kuntakeskukseen noin 6,1 km

Liikenteellinen sijainti:

- Kunnan omistaman tien vieressä. Aikaisemmin on ollut maantie.

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Kunta on kuullut osin naapurit. Kahden rakennuspaikan naapurit huomauttivat seuraavaa (kolme huomautusta, joista kahdessa on sama sisältö).
 - 1: ”Mielestäni rakennuksien ulkonäkö ei sovi vanhaan rakennuskantaan viereisillä tonteilla.”
 - 2: Hankkeen kiinteistöt sijaitsevat pääasiassa vanhoista puutaloista (rintamamiestalot) ja muutamasta uudemmasta harjakattoisesta puutalosta koostuvalla keskittymällä. Alueen rakennuskannan yleisilme on siis hyvin perinnehenkinen. Lisäksi alueen kiinteistöillä sijaitsevat asuinrakennukset ovat yksiasuntoisia. Hankkeen rakennusten arkkitehtuuri ja tiivis rakentaminen poikkeaa huomattavasti alueen yleisilmeestä ja tunnelmasta. Poikkeusluvan myöntäminen saattaisi johtaa tiiviiseen rakentamiseen myös muilla kiinteistöillä, joka muuttaisi olennaisesti väljästi rakennettua aluetta peltomaisemineen. Näistä syistä en kannata aiotun kaltaista rakentamista ja kehityssuuntaa alueella.
- Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu seuraavaa 25.4.2023 siis ennen kuin hakijan meluselvitys on jätetty. (Valmistelija on vertaillut selvityksiä liitteessä 4. Selvitysten erot ovat huomattavat)

”Lempäälän kunnan melumallinnuksen (Taratest 2022) mukaan ennustetilanteessa 2040 LAeq päiväaikainen (07-22) melutaso kiinteistöillä sijoittuu melualueille 60–65 dB ja 55–60 dB.

Ennustetilanteessa yöaikainen (22–07) liikennemelutaso on 55-60 dB ja 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. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä asettaa vaatimukset uuden rakennuksen ääniolosuhteille. Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä 55 desibeliä kello 7–22 ellei asemakaavasta muuta johdu.”

”Uusien rakennuspaikkojen tulee täyttää edellä mainittujen asetusten vaatimukset. Ympäristönsuojelu katsoo, että rakennuspaikkaa koskien meluvaatimusten täytyminen tulisi ratkaista ennen suunnittelutarveratkaisun käsittelyä melumallinnuksella, jossa

mallinnetaan nykyinen sekä ennustetilanteen liikennemäärien aiheuttamat melutasot kiinteistöillä tulevalla rakennuskannalla. Mikäli meluvaatimuksia ei voida saavuttaa, ei alueelle tule ohjata uutta asutusta.”

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Ei erityisiä perusteluita. Hankkeesta todetaan vain, että kiinteistöillä -160 ja -254 olevat rakennukset puretaan. ja tilalle rakennetaan uudet rakennukset.

Muita huomioita:

- 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 14 §:n säännöksistä (rakennusjärjestyksen vastaisuus, minimi-tonttikoko 3500 m² (erityinen harkinta 2000 m²), etäisyys tulevasta naapurin rajasta alle 5 m, haettu rakennusoikeus ylittää melkein kaksin kertaan e=0,12, erityinen harkinta kahden asunnon talon rakentaminen (haetaan kahta))
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus (rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaailtaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia)
- 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 54§ mukaiset tulevan asemakaavan sisältövaatimukset tulee voida täyttää tulevassa asemakaavoituksessa 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 5

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Yleiskaavoittaja Antero Korttesmaa p. 050-3839 286

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 1.1.2023 5 luvun 6 §:n kohdan 18 mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristövalvontaa kuultuaan 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 hakemuksiin. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 137 § ja 171 §). Erityisiä syitä poikkeamisille ei ole.

Myönteinen suunnittelutarvelupapäätös olisi lainvastainen. Rakennushankkeen koko ei ole enää vaikutuksiltaan vähäinen (asuntojen ja kerrosalan määrä). Kyse ei ole korvaavasta rakentamisesta, varsinkin kun haetaan yhtiömuotoista rakentamista 2 paritalolle pienellä kytköksellä (paritalojen asuinhuoneistojen liitos toisiinsa).

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Alue sijaitsee keskeisesti taajamassa (YKR-taajama) ja alueella on suuri rakentamispaine.

Alueen rakentaminen tai rakentamatta jättäminen tulee ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla asemakaavassa ja niihin liittyvillä selvityksillä. Rakentamiseen tulee jättää suunnitteluvara (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 ja yhdenvertaisuuden toteutumiselle.

Lisäksi todetaan:

Tehdyn melumallituksen mukaan melut saadaan hallintaan, jos alue voidaan / voitaisiin määrittää vanhaksi alueeksi. Todetaan, että meluarvot poikkeavat mallinnuksessa huomattavasti kunnan yleispiirteisestä melumallinnuksesta liite 4.

Alueella sijainnut omakotitalo on romahtanut ja viety pois. Mikäli takautuva ”korvaava” rakentaminen katsotaan mahdolliseksi (ei aiheuta liikaa haittaa kaavoitukselle) niin korvaava rakentaminen on omakotitalo eikä kaksi paritaloa.

Paritalon kulku etuovelle tulisi lähelle tiealueen kiinteistön rajaa eikä tiealueen leventäminen olisi mahdollista. Näin tarkka suunnittelu tulee tehdä asemakaavoituksella.

Haettu rakentaminen ei sovi alueen muuhun rakennuskantaan hyvin.

Kunnan hajarakentamis- ja maapoliittiset periaatteet:

- Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hajarakentamisen periaatteiden kohtia yksi, kolme 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 §)

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan, että

- Rakennuspaikan koko: Rakennuspaikan koko vaatimus on 3500 m² ja erityisestä syystä 2000 m², jos hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Kahden paritalon rakentaminen alueelle vie suunnitteluvaran alueelta. Muun muassa rakennukset joudutaan rakentamaan liian lähelle rajoja ja määrä on suuri.
- Poikkeaminen rakennetaan alle 5 metrin päähän tulevasta rajasta: Suunnitteluvaraa ei jää, jos rakennetaan liian tiiviisti ilman kokonaisvaltaisempaa suunnittelua.
- Rakennusjärjestyksen yleinen harkinnanvarainen rakennusoikeusmaksimi on 0,12, jos rakennus liitetään vesihuoltoon eli tässä kohteessa noin 282 kem². Nyt haetaan 500 kem², jolloin rakennusoikeuden ylitysprosentiksi tulee jopa 77 prosenttia. Alueella ei ole edes kaavaluonnossuunnittelua tai vastaavaa. Rakennusoikeuden määrä on aivan liian suuri ilman asemakaavoitusta.
- Yleiskaavan vastaisuus (rakentamisen sopiminen alueelle): Esitetty musta pulpettikattoinen rakentaminen ei ole muodoltaan, materiaailtaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuva ottaen huomioon alueen muu rakentaminen.

Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	päätöksen julkipano ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija ote (päätös + liitteet) ELY-keskus (ympäristö) ote (päätös + liitteet) huomautuksen antaneille
Tiedoksi	Ympäristövalvonta