

# Matinlahdentie 195 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 05.12.2023 § 189  
679/10.03.00/2022

Valmistelija Pinja Hakonen

## Tunnistetiedot

Hakija: Rajahalme, H., Kivistö, P.  
Lupapistetunnus: LP-418-2022-00660

## Hakemus

Haettu toimenpide: Omakotitalon ja autotallin rakentaminen.  
Haetaan poikkeamista rantaosayleiskaavasta.  
Alueella on armeijan vanha tunneli, jonka yhteyteen rakennus sijoittuisi. Rakentaminen muodostaisi kokonaisuuden viereisellä kiinteistöllä sijaitsevan konesuojan sekä vanhan tunnelin kanssa. Tunnelin porakaivoa halutaan hyödyntää maalämmön talteenotossa. Jätevedet ohjattaisiin umpisäiliöön.  
Hakija omistaa myös viereiset kiinteistöt 418-423-2-77, 418-423-2-73, 418-423-2-75.

Haettu rakennuspaikka  
Kiinteistötunnus: 418-423-2-76  
Omistaja: Kivistö, P., Rajahalme, H.  
Osoite: Matinlahdentie 195  
Laajuus: 3,8647 ha

Hakijan perustelut:  
"Alueella tapahtunut ja tapahtuva ilkeävalta saataisiin kuriin paremmin. Nyt jo konesuojan rakentaminen ja siihen asennettu kameravalvonta on auttanut asiaa, mutta mäen päällä sijaitsevat tunnelin hätäpoistumistiet saataisiin myös valvonnan alle. Tunnelin hätäpoistumisteiden kautta saisimme maalämmön talteenoton taloon.  
Koemme, että meidän perheyrittäjä hyötyisi tästä keskitetystä kokonaisuudesta."

## Lähtökohtatiedot

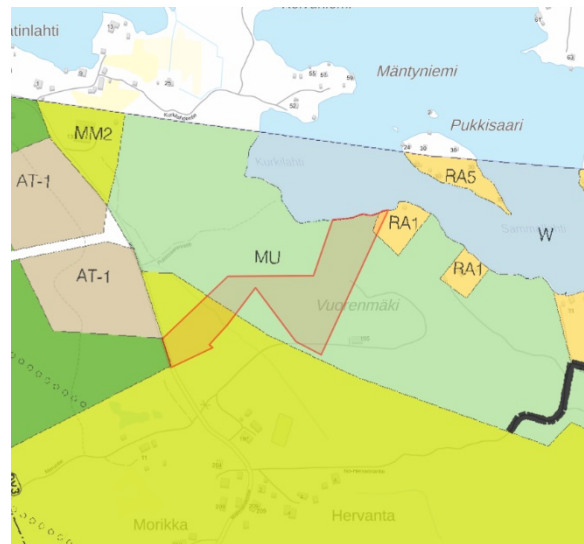
Kaavatilanne:



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukainen maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat

yhtenäiset luonnon ydinalueet tai luonnon- ja kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet, joilla on tarvetta retkeilyyn ja ulkoilun järjestämiseen. Alueet ovat osa maakunnan ekologista verkostoa, ja ne tukevat luonnonympäristöjen kytkeytyvyyttä, säilymistä ja virkistyskäyttöä. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä tai käyttöä vakituiseen tai loma-asumiseen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten turvaamiseen sekä ulkoilumahdollisuuksia parantavien polku- ja reittiverkostojen ja näihin liittyvien palvelujen järjestämiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen sekä välttää luonnonympäristöjen pirstoutumista.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, hakemuksen kiinteistö korostettu

Alue on oikeusvaikuttaisen rantaosayleiskaavan (1990) mukainen maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueella 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 200 metriä lähemmäksi rantaviivasta. Rantaosayleiskaava määrää rakentamisen sijoittumisen ja määrän ranta-alueella. Yleiskaavassa ei ole osoitettu rakentamispaikkoja hakemuksen kiinteistölle. Hakemuksen asemapiirroksessa asuinrakennus sijoittuu noin 130 metrin päähän rantaviivasta. Strategisessa yleiskaavassa alue on metsävyöhykkeen aluetta ja hiljaista aluetta.

#### Rakennusjärjestys:

Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A3. Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 20 000 m<sup>2</sup>, joka täyttyy. Kiinteistö kuuluu erityissuunnittelutarvealueeseen 2a Hervannanmaa-(Morikka). Alueella on otettava huomioon Tampereen maankäyttö ja palvelut, seudullisten virkistysreittien- ja alueiden suunnittelutarve, Natura 2000 -alue (Salmuksen alue) sekä se, että alueelta puuttuu vesihuolto eikä sitä ole suunnitelmissa rakentaa.

Rakentamiseen käytettävä ranta-alue on määrätty rantaosayleiskaavassa. Muu alue on ns. vapaan rannan aluetta. Kaavamerkinnän RA (loma-asuntoalue) osalta rannan suunnittelutarve (Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §) on ratkaistu kaavassa – muiden yleiskaava-alueiden osalta ei ole. Rantaan rajoittuvan loma- ja asuinrakennuspaikkojen pinta-alojen koon vaatimukset ovat samat kuin muuallakin asemakaava-alueen ulkopuolella, ellei oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa ole toisin osoitettu.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti kaukana Lempäälän nauhataajamasta, kyläkouluista ja muista palvelualueista. Kulkuyhteys alueelle tapahtuu Tampereen kautta.

Alue ei sijaitse asemakaavoitettavalla alueella tai sen lievealueella.

Alueen rakentamispaine on suuri. Kiinteistö sijaitsee ranta-alueella Hervannan ja Vuoreksen asuinalueiden läheisyydessä.

Lähialueella sijaitsee loma-asuntoja ranta-alueella sekä haja-asutusta ja maa- ja metsätalouskäyttöä palvelevia rakennuksia kuivalla maalla.

Hakijat ovat rakentaneet konesuojan viereiselle kiinteistölle vuonna 2022. Rakennuslupaa edelsi myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Ratkaisun perusteluina oli mm. jo olemassa oleva yritystoiminta alueella ja liittyminen välittömästi alueella olevan luolan käyttöön. Asuinrakentamista ei voi pitää yritystoimintaan liittyvänä rakentamisena.

Kiinteistöllä on ilman rakennuslupaa rakennettu rakennus samalla paikalla, johon rakentamista nyt haetaan. Hakijan selvityksen mukaan kyseessä on siirrettävä työmaakoppi.

Palvelut ja yhteydet:

Etäisyys Sääksjärven kouluun on 8,2 km. Etäisyys kuntakeskukseen 21,0 km. Alue tukeutuu osin Hervannan ja Vuoreksen palveluihin.

Joukkoliikenne ja kevyenliikenteen reitit sijaitsevat Ruskontien varressa, 2,2 km etäisyydellä.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella ei ole vesihuoltoa eikä ole suunnitelmissa rakentaa.
- Kiinteistö rajoittuu Matinlahdentiehen. Maantielle 2,2 km.
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

### **Lausunnot**

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn osalta on noudatettava mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään mm. puhdistusvaatimuksista, suojaetäisyyksistä, suunnittelusta sekä käytöstä ja huollosta. Edellä mainittujen määräysten täytyminen tarkastellaan mahdollisen rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

### **Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet**

- MRL 137 §
- MRL 171 §
- MRL 14 § ja 15 § mukainen Lempäälän rakennusjärjestys (2019)

Rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 § 1. mom.)

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; ja

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.

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §)

- 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.

#### **Liitteet**

- Asemapiirros

#### **Oheismateriaali**

- Esittelyaineisto, arviointitaulukko

#### **Lisätietoja**

Kaavoituspäällikkö: Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Kaavasunnittelija: Pinja Hakonen p. 050 383 9656

#### **Toimivalta**

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

#### **Perustelut:**

Hanke on rantaosayleiskaavan vastainen. Hanke edellyttäisi poikkeamista kaavassa osoitetuista rakennuspaikkojen määrästä, sijainnista sekä etäisyydestä rantaviivaan. Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole. Hanke haittaisi yleiskaavan toteutumista ja ohjausvaikutusta alueella, jossa on suuri rakentamispaine erityisesti Hervannan ja Vuoreksen läheisyyden vuoksi. Hanke ei täytä MRL 137 § 1. momentin kohtaa 1 eikä 171 § 1. momentin kohtaa 1.

Alue sijaitsee kaukana Lempäälän nauhataajamasta, kyläkouluista ja muista palvelualueista ja hanke aiheuttaa siten haitallista suunnittelematonta yhdyskuntakehitystä. Alue sijaitsee yksityistien varrella yli 2 km päässä maantiestä. Alueelle kuljetaan naapurikunnan kautta. Alueelle ei ole suunnitelmissa rakentaa vesihuoltoverkostoa.

Rakentaminen ei täytä MRL 137 § 1. momentin kohtaa 2.

Hanke on Lempäälän hajarakentamisen periaatteiden (2010) vastainen (kohdat 1 ja 4): se ei sijoitu kyläkoulun tuntumaan tai vaikutuspiiriin tai lähelle palveluita, eikä sillä ole mahdollisuuksia liittyä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkkoon.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

hakija, ELY-keskus