

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon rakentamiseen

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-423-1-46 M
Lupapistetunnus	LP-418-2020-00181
Hakija	Heinonen K ja M valtakirjalla
Omistaja/myyjä	Pohjoismäki J.
Osoite:	Sarvikkaantie noin 241
Pinta-ala	noin 3400 m ²

Rakentamisen kerrosala on hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 280 kem², kerrosluku 1, asuntojen lkm 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on

- 0 kem²

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Maaseutualue
- Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke (rajalla)
- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke

Yleiskaava: Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava

- MT-1 = maa- ja metsätalousalue
Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista.
- Asuntotarkoituksiin käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 2 ha suuruinen. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä hankittuaan kunnanhallituksen lausunnon rakennuslupahakemuksesta sallia rakentamisen pienemmäl-
lekin rakennuspaikalle

Kulttuuriympäristöohjelma:

- Katso liite 2

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- Vesihuoltoverkosto (vh) on 400 m päässä rakennuspaikasta. Rakennus liitetään vh-verkkoon ja hakemuksen mukaan rakennetaan omalla kustannuksella.

Etäisyydet palveluihin:

- Moision koululle noin 2,8 km
- Hakkarin yläkoululle noin 3,8 km
- kuntakeskukseen noin 5,1 km

Liikenteellinen sijainti:

- rasiatien varrella
- maantielle 0,1 km

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Hakija on kuullut naapurit (aikaisempi lupa 12.1.2021). Naapureilla ei ollut huomautettavaa.
- Ympäristövalvonta katsoo, että kiinteistön vesihuolto tulee ensisijaisesti ratkaista liittymällä vesijohto- ja viemäriverkostoon. Lempäälän kunnan alueella talousveden laadun osalta on huomionarvoista arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä sekä raudan ja mangaanin esiintyminen rengaskaivovesissä. Myös rengaskaivoissa on todettu arseenia. Vesijohtoon liittymisellä turvataan hyvälaatuisen talousveden riittävä saatavuus.
- Historiallinen kyläpaikka:
Rakennuspaikka sijoittuu kiinteän muinaisjäännöksen, Kuivaspään historiallisen kyläpaikan, alueelle. Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Kiinteän muinaisjäännöksen ja sen suoja-alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu niihin kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty. Muinaismuistoalue laajeni tälle alueelle vuoden 2011 arkeologisissa inventoinneissa.

Pirkanmaan maakuntamuseo teki katselmuksen 5.11.2020, jonka tuloksena maakuntamuseo ei puolla suunnitelmaa ko paikkaan. Hakija siirsi omakotitalon paikkaa n. 18 metriä länteen päin.

Pirkanmaan maakuntamuseo teki uudelle siirretylle talonpaikan kohdalle koetutkimuksen 3.12.2020. Koekaivauksessa ja tutkimuksessa ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä uudessa paikassa ja toteaa, että omakotitalon uusi suunniteltu sijaintipaikka on kulttuuriympäristön näkökulmasta mahdollinen.

Maakuntamuseon näkökulmasta alueella rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta tontilla ei ole tunnistettuja erityisiä rakennetun ympäristön arvoja. Aiemmin käytössä ollut rakennuspaikka on perinteinen maatalousmaiseman talonpaikka, jossa asuinrakennus liittyy luontevasti peltomaiseman, tielinjan ja kallioalueen nivelkohtaan.

Tarkemmin asiasta on maakuntamuseon lausunnoissa 9.11.2020 ja 4.12.2020 liitteessä 10. Jälkimmäiseen lausuntoon ei liittynyt karttaa.

Hakijan perusteluja

- Hakijan perustelut ovat liitteessä 5.

Muita huomioita:

- Hakemusta on käsitelty Lautakunnassa 13.10.2020 ja 12.1.2021, jolloin hakemus sai kielteisen päätöksen. Hakija teki alueesta melumallinnuksen ja hakee uudestaan lupaa.
- Kulttuuri: Alue kuuluu myös paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (kulttuuriympäristöohjelma) liitekartta 2.
- Omakotitalon etäisyys moottoritien lähimmän kaistan reunaan on n. 180 metriä. Kohdassa on moottoritieellä maameluvalli varsinkin pohjoiseen päin. Tieliikenneviraston melumallinnuksen mukaan vuoden 2017 meluarvot kyseisessä paikassa omakotitalon kohdalla olivat päivämelu noin 55 dB ja yömelu 45-50 dB. Hakija on teettänyt alueesta kunnollisen melumallinnuksen, jonka mukaan voidaan todeta, että melut ovat alueella hallinnassa niin, että erityisiä muita melusuojarakenteita ei tarvita.
Liitteessä 6 on melumallinnuksen pääkartta ja verrokkina Liikenneviraston selvitys 2017 sen aikaisista meluista. Toisin kuin voisi olettaa, melut alueella jopa vähenevät vuodesta 2017 vuoteen 2040

mentäessä. Varsinkin alueen eteläpuolella melukäyrien muoto on aivan erilainen. Osin se voi johtua siitä, että alueella nopeusrajoitus alenee 80 km/h > 60 km/h ja 60 km/h aluetta lienee laajennettu. Uudessa selvityksessä Sarvikkaantien nopeudeksi on koko alueella käytetty 60 km/h ja liikennemäärää on vähän suurennettu arvion mukaan nykyliikennemäärästä.

- Paikallinen kulttuurimaisema

Maisemalla ja alueen järkevällä suunnittelulla on merkitystä maankäytön suunnittelun, lähiasukkaiden ja muiden kuntalaisten näkökulmasta. Alueen vapaa maisematila ja peltojen keskellä oleva kallioinen saareke hienoine muuntamoineen sijoittuu nauhataajamaan tulevaisuudessa laajennettavan Lopen alueen lähelle. Alue on paikallisesti merkittävä maisema, jonka suunnittelu ja maankäyttö erityisesti rakentamiseen tulisi suunnitella kaavoituksella ja siihen liittyvällä vuorovaikutuksella kuntalaisten kanssa.

Hakija on tehnyt itse maisemaselvityksen valokuvaamalla alueen. Kuvat valmistelija on taittanut liitteeksi 8. Selvityksen alkuun on lisätty lupapisteeseen hakijalle laitettu pyyntöteksti ja ilmakehu kokonaisuuden hahmottamiseksi. Koska rakennuspaikkaa on siirretty, on nuolilla pyritty osoittamaan, missä kohtaa uusi omakotitalon paikka nyt olisi.

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, rakennuspaikan koko 2ha)
- 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 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset tulee voida täyttää tulevassa yleiskaavoituksessa 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 asema-kaavan 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 8 ja oheismateriaalia 1 (arviointitaulukko)

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija p. 050-3839 286

Päätösehdotus annetaan saman sisältöisenä kuin aikaisempi päätös lukuun ottamatta meluasiasia.

Kaavoituspäällikön ehdotus

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

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Alue sijaitsee taajaman lievealueella ja alueella on suuri rakentamispaine. Alueen rakentaminen tulee ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla yleis- ja asemakaavassa. Rakentamiseen tulee jättää suunnitteluvara (varovaisuusperiaate). Aiottu rakentaminen ilman kaavallista tarkastelua toteutettavana hankkeena aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Rakennuspaikkakelpoisuuteen tai muuhun maankäyttöön saattaminen tulee tehdä kokonaisvaltaisesti asemakaavoituksella ja siihen liittyvillä selvityksillä. Yksittäisen luvan ollessa kyseessä, sitä ei ole mahdollista tehdä suunnitelmallisesti ja järkevästi.
- Mikäli rakentaminen myönnettäisiin, pitäisi johdonmukaisesti myös muille antaa sama mahdollisuus, muuten rakentaminen vaikuttaa haitallisesti maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Muille ei ole vastaavia lupia myönnetty, paitsi tälle tilalle Kuivaspääntiellä (29.6.2017 Di3511 ja jatko 17.6.2020 di1847).
- Rakennuspaikkojen myöntäminen ilman suunnittelua johtaa ko alueella vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja saattaa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Muita kielteisiä perusteita:

- Aiheuttaa haittaa paikalliselle kulttuuriympäristölle ja maisemanäkymille.
- Ei ole järkevää rakentaa alueelle kunnallistekniikkaa tonttijohdolla yhden omakotitalon tarpeisiin.

Kunnan hajarakentamis- ja maapoliittiset periaatteet:

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

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

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 171 §)

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan, että

- Rakentaminen on kaavamerkinnän vastaista. Aluetta ei ole yleiskaavassa suunniteltu taajaan rakentamiseen vaan varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueet halutaan erityisesti turvata sellaiselta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista.
- Yleiskaavassa oleva vaatimus rakennuspaikan koosta on 2 ha ilman kunnanhallituksen lupaa. Tässä tapauksessa kyse on kuitenkin lievealueesta, jonka rakentamista tulee ohjata asemakaavoituksella. Siten rakennuspaikan koon vaatimus ei ole edes mielekäs. Tavoite kuitenkin on ollut sama. Tiivistä hajarakentamista ei ole haluttu alueelle.
- Ennen nykyisiä periaatteita myönnettiin joskus rakennuspaikkoja myös taajama-alueelle / taajaman lievealueelle, silloin oli kuitenkin alueelle yleensä laadittu asemakaavaluonnos.

Käsittely

Keskustelun kuluessa Kirsi Kallio teki seuraavat muutosesityksen:

Esitän, että lupa myönnetään. Lupa on voimassa 2 vuotta päätöksestä. Perusteluina, että hakija on toimittanut yhdyskuntalautakunnan vaatiman meluselvityksen ja rakennus sijoittuu melualueella vihreälle alueelle.

Keskustelun kuluessa Tuomo Lipsanen ja Tapio Kuisma kannattivat Kirsi Kallion muutosesitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän pohjaehdotukseen on tehty kannatettu muutosesitys, joten asiassa on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Kirsi Kallion muutosesitystä äänestävät "EI". Puheenjohtajan ehdotukset hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 3 JAA-ääntä (Haapajoki Henri, Touru Tapani, Vuorma Maria), 7 EI-ääntä (Kallio Kirsi, Kiviaho Hannu, Lepola Satu, Lipsanen Tuomo, Seppänen Tuija, Tolonen Kari, Kuisma Tapio) ja 1 TYHJÄ (Tappura Mikko).

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Kallion muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti, että lupa myönnetään. Lupa on voimassa 2 vuotta päätöksestä.

Täytäntöönpano: päätöksen julkipano
ote ja asiakirjat hakija
ote ja kartat ELY-keskus (ympäristö)
ote maakuntamuseo

Sarvikkaantie 241 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 11.03.2024 § 37
145/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Tunnistetiedot

Hakija: Raikamo, P. ja Raikamo, S.
Lupapistetunnus: LP-418-2023-01051

Hakemus

Haettu toimenpide: Omakotitalon (220 k-m²), autotallin (40 k-m²) ja maalämpökaivon rakentaminen asemapiirroksen periaatteen mukaisesti (liite 2).

Haetaan poikkeamista yleiskaavan rakennuspaikan koosta (2 ha)

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-423-1-58

Omistaja: Raikamo, P. ja Raikamo, S.

Osoite: Sarvikkaantie 241

Laajuus: 5540 m²

Hakijan perustelut:

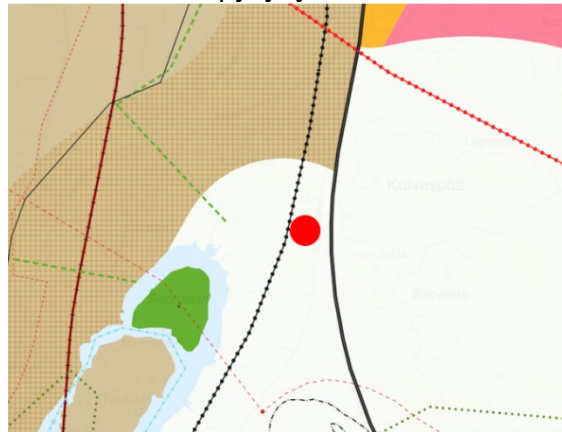
Hakija viittaa perusteluissaan aiempaan ratkaisuun (diaarinumero 2021/2389).

Uutta ratkaisua haetaan, sillä aiempi on vanhentunut ja kiinteistön omistaja on vaihtunut. Suunnitelmiin on tehty muutoksia: hakemukseen on lisätty autotalli.

Paikalle johtaa valmis tie. Hakijan mukaan rakennuksen vesihuolto on järjestettävissä liittymällä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Paikka on hakijan mukaan kivistä maata, jota ei voi käyttää maatalousmaana tai muuhun tarkoitukseen.

Lähtökohtatiedot

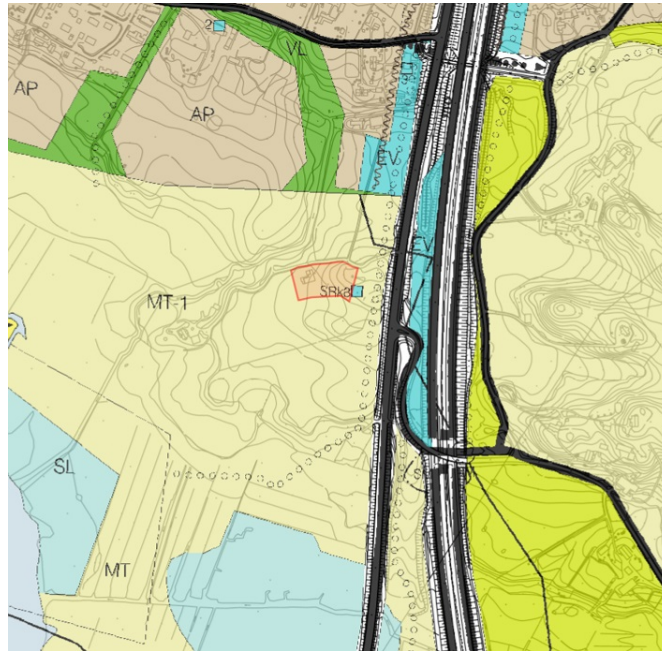
Kaavatilanne on pysynyt samana.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaista kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun

yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Maakuntakaavassa suositellaan alueen turvaamista tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, hakemuksen kiinteistö korostettu

Alue on oikeusvaikutteisen Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaavan (2002) mukainen maa- ja metsätalousalue, joka on varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista. Alueella on sallittua haja-asutus. Asuntotarkoituksiin käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20000 m² suuruinen. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä hankittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle. Strategisessa yleiskaavassa alue on kehittyvän nauhataajaman aluetta.

Kulttuuriympäristö:

Kiinteistö sijoittuu kulttuuriympäristöohjelman mukaisen arvokkaan kulttuuriympäristön ohjeellisen rajan sisäpuolelle sekä tärkeälle peltoalueelle.

Kiinteistöllä sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, historiallinen Kuivaspään kylätontti. Kiinteät muinaisjäänökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Alueelle on tehty arkeologinen inventointi 2011 (Mikroliitti Oy) ja Pirkanmaan maakuntamuseo on tehnyt katselukset Kuivaspään muinaisjäänösalueelle 5.11.2020, 3.12.2020 sekä 21.9.2023.

Rakennusjärjestys:

Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A1 (nauhataajama). Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 3500 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi suunnittelutarveratkaisu- tai rakennusluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliometriä.

Alueella A1 käytetään tapauskohtaista harkintaa rakentamisen määrästä tulevan asemakaavoituksen näkökulmasta.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Alue sijaitsee noin 400 m etäisyydellä asemakaavoitetusta alueesta.

Alue sijaitsee Lempäälän nauhataajaman laajenemisalueella, jossa on suuri rakentamispaine. Alueen rakentaminen tulisi suunnitella asemakaavalla.

Alue ei sijaitse kyläalueella.

Hakijan mukaan hanke sijoittuu vanhalle rakennuspaikalle. Historiallisissa ilmakuvissa tai vanhoissa peruskartoissa paikalla on sijainnut talousrakennus, asuinrakennusta ei ole havaittavissa. Hanke muodostaisi siis uuden rakennuspaikan.

Alueelle ei ole myönnetty muita uusia rakennuspaikkoja.

Palvelut ja yhteydet:

Moision kouluun n. 2,7 km. Kuntakeskukseen n. 5 km.

Joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee noin 1,2 km päässä. Pyöräily ja jalankulku tapahtuisi Sarvikkaantietä pitkin, jossa ei ole erotettua kevyen liikenteen väylää.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Lähin vesi- ja viemärijohto sijaitsee 200 m päässä. Liitoskohta sijaitsee 400 m päässä. Liittyminen aiheuttaa paljon kustannuksia.

- Alue sijaitsee melualueella. Rakentaminen sijoittuu kuitenkin niin, että melutason ohjearvot eivät ylity. Sijaintiin on teetetty meluselvitys 2021.

Uutta meluselvitystä ole vaadittu, sillä uusi hakemus vastaa meluselvityksen mukaista rakentamista riittävässä määrin.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot

Lausuntoja pyydettiin Pirkanmaan maakuntamuseolta ja kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta.

Museoviranomaisen lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä. Lausunto tiivistetysti:

- Maakuntamuseo katsoo, että uusi väritys sopeutuu entistä paremmin ympäröivään maisemaan, eikä sillä ole rakennetun ympäristön ja maiseman osalta suunnitelmista muuta huomautettavaa.

- Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että omakotitalon ja autotallin rakennuspaikat ovat arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta mahdolliset. Autotalli tulee sijoittaa niin, että sen rakentamiseen liittyvät maahan kajoavat työt sijoittuvat vähintään kahden metrin päähän kiinteän muinaisjäännealueen aluerajauksesta (liitteet 1 ja 2). Muinaisjäännealue tulee merkitä huolellisesti maastoon ennen rakentamisen alkamista eikä muinaisjäännealueella saa kulkea työkoneilla tai aluetta käyttää rakentamisen aikaiseen varastointiin tai maan läjitykseen.

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Ympäristönsuojelu katsoo, että kiinteistön vesihuolto tulee ensisijaisesti ratkaista hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Lempäälän kunnan alueella talousveden laadun osalta on huomionarvoista arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä sekä raudan ja mangaanin esiintyminen rengaskaivovesissä. Myös rengaskaivoissa on todettu arseenia. Vesihuoltoon liittymisellä turvataan hyvälaatuisen talousveden riittävä saatavuus ja voidaan luotettavasti varmistaa jätevesien käsittelyvaatimusten täyttyminen ranta-alueella (alle 100 m etäisyydellä Kylälammin ojasta). Kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella ja liitoskohta sijaitsee n. 400 metrin etäisyydellä. Näin ollen kiinteistön omistajan tulee huolehtia vesi- ja viemärijohtojen sijoittamiseen tarvittavista sopimuksista sekä liittymisen kustannuksista.

Kiinteistö sijaitsee tieliikenteen melualueella ja kiinteistöön kohdistuu yli 55 dB melutasoja Lempäälän kunnan liikennemeluselvityksen (Taratest Oy, 24.2.2022) perusteella. Hakemukseen liitetyn asemapiirustuksen perusteella rakennukset ja piha-alue sijoittuvat kuitenkin kiinteistön länsiosaan, jossa vuoden 2040 mukainen ennustemelutaso jää alle päiväajan melutason ohjearvon 55 dB ja yöajan melutason ohjearvon 50 dB.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

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.

Lisätietoja

kaava-suunnittelija
kaavoituspäällikkö

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 137 § ja 171 §
- MRL 14 § ja 15 § mukainen Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Muinaismuistolaki 17.6.1963/295
- Hajarakentamisen periaatteet Lempäälässä

Rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 137 §
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.

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

Sijaintikartta

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto ja liitekartat 1 ja 2

Oheismateriaali

Esittelyaineisto

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	<p>Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 137 § ja 171 §). Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole.</p> <p>Perustelut: Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle. Rakentaminen on yleiskaavan vastaista. Aluetta ei ole tarkoitettu asumiseen. Alue sijaitsee taajaman lievealueella, asemakaavoitetun alueen läheisyydessä. Alueeseen kohdistuu suurta rakentamispainetta. Alueen rakentaminen tulee ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla, jossa otetaan huomioon mm. yhdyskuntatekniset verkostot, yhdenvertainen kohtelu ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Hanke haittaa tulevaa kaavoitusta pienentämällä suunnitteluvaraa. Hanke ei täytä MRL 137.1 § kohtaa 1 eikä 171.1 § kohtaa 1.</p> Hanke sijoittuu Lempäälän kulttuuriympäristöselvityksen mukaiselle arvokkaan kulttuuriympäristön alueelle ja tärkeälle peltoalueelle. Ottaen huomioon alueen rakentamispaine ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, rakennuspaikkojen myöntäminen alueelle vaikeuttaa kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä, eikä hanke siten täytä MRL 137.1 § kohtaa 3. Hanke ei täytä Lempäälän hajarakentamisen periaatteita: 1) alue ei sijaitse kyläalueella tai kyläkouluntuntumassa; 3) asemakaavan lähialueen suunnitteluvara pienenee; 4) paikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella; 5) rakentaminen sijoittuu avoimelle peltoalueelle; 6) rakentaminen sijoittuu melualueelle ja kulttuurimaisema-alueelle; ja 9) yhdenvertaisuusperiaate ei toteudu.
Käsittely	<p>Asian käsittelyn aikana lautakunnan jäsen Juho Palokangas teki seuraavan muutosesityksen:</p> <p>Esitän, että yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen. Kiinteistöllä on olemassa oleva rakennuslupa vastaanvalaiselle talolle, kunnallistekniikka vieressä, ei vaikeuta mahdollista tulevaa kaavoitusta.</p> <p>Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsenet Tapio Kuisma kannatti muutosesitystä.</p> <p>Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotukseen on tehty kannatettu muutosesitys, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Juho Palokankaan muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.</p> <p>Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 1 JAA-ääni (Petäkoski-Hult Tuula) ja 9 EI-ääntä (Haapasalmi Anita, Kotiranta Jouni, Kuisma Tapio, Lipsanen Tuomo, Majuri Markku, Palokangas Juho, Rask Virva-Mari, Seppänen Tuija, Viitanen Mikko) ja 1 TYHJÄ-ääni (Strömsholm Sari).</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että äänin 1-9, 1 tyhjä-ääni, Juho Palokankaan muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.</p>
Päätös	<p>Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin: kiinteistöllä on olemassa oleva rakennuslupa vastaanvalaiselle talolle, kunnallistekniikka vieressä, ei vaikeuta mahdollista tulevaa kaavoitusta.</p>

Otteet

Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.
Hakija, ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo