

Matinlahdentie 442 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 09.04.2024 § 63
161/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija

Tunnistetiedot

Hakija: Samto Oy, yhteyshenkilö Samuel Katainen
Lupapistetunnus: LP-418-2023-01155

Hakemus

Haettu toimenpide: Nykyinen vapaa-ajan asunto muutetaan vakituiseksi asuinrakennukseksi ja se saneerataan nykyajan lämmöneristysvaatimusten mukaisesti. Lisäksi luvitetaan nykyinen piharakennus.

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-437-1-30

Omistaja: Samto Oy

Osoite: Matinlahdentie 442

Laajuus: 6640 m²

Olemassa olevat rakennukset: vapaa-ajan rakennus 69 m²,
talousrakennus 36 m²

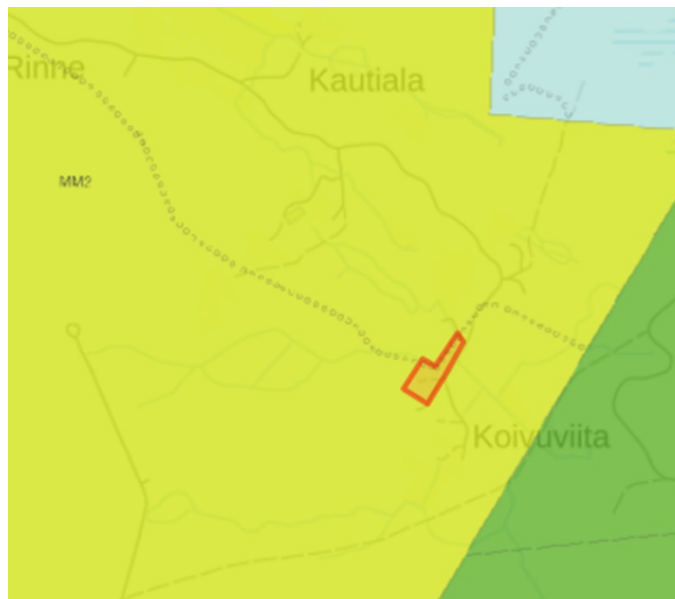
Hakijan perustelut:

Hakija ei ole liittännyt erillisiä perusteluja.

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue sijoittuu metsä- ja maatalousvaltaiselle alueelle, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä. Alueella kulkee myös ulkoilureitti (Birgitan polku).



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, hakemuksen kiinteistö korostettu

- Alueen yleiskaavatilanne: Voimassa Lempäälän koko kunnan kattava yleiskaava (oikeusvaikutukseton), jossa alue on Maa- ja metsätalousvaltainen alue (MM-2), joka on tarkoitettu erityisesti ulkoilun ja

ympäristönsuojelun huomioon ottavan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen käyttötarkoitukseen liittyvä rakentaminen on sallittu haja-asutuksena.

- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue kuuluu metsävyöhykkeeseen, jossa aluetta ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisena metsäalueena. Alue on myös hiljaista aluetta, jonne tulee välttää sijoittamasta toimintoja, jotka merkittävästi lisäävät alueen melua.

Rakennusjärjestys:

24 §: Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A3. Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 20 000 m². Erityissuunnittelutarvealue 2a Hervannanmaa –(Morikka). Alueella tulee ottaa huomioon Tampereen maankäyttö ja Tampereen palvelut. Alueella on seudullisten virkistysreittien ja -alueiden suunnittelutarvetta. Alueella ei ole vesihuoltoa eikä suunnitelmissa rakentaa.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Alue ei sijaitse kyläkoulun läheisyydessä tai kylämäisellä alueella.

Alue ei sijaitse asemakaavoitettavalla alueella tai sen lievealueella.

Alueella on rakentamispainetta Hervannan ja Vuoreksen läheisyyden vuoksi.

Suunnittelualue on vanha rakennuspaikka. Emätilatarkastelu ei ole siksi tarpeellinen.

Hakemuksen kohteena oleva rakennus on valmistunut 1.6.1992.

Aiemmat päätökset:

Rakennukselle on myönnetty käyttötarkoituksen muutos 2007 (asianumero 2235/2007, kaavj §47/2007). Rakennuslupa ollut vireillä 2011, mutta sitä ei toteutettu.

Alueelle ei ole myönnetty vuoden 2010 jälkeen vakituista asumista.

Viimeksi vuonna 2021 evättiin naapurin hakemus käyttötarkoituksen muuttamiseksi (asianumero 239/2021, yhdltk §128/2021).

Palvelut ja yhteydet:

Alue sijaitsee kaukana yhdyskuntateknisistä verkostoista ja palveluista.

Alue tukeutuu Tampereen palveluihin.

Etäisyys Sääksjärven kouluun noin 10 km. Etäisyys kuntakeskukseen noin 22 km.

Lähin joukkoliikennelinja 5 km päässä.

Rakennusluvan edellytykset:

- Muutos vaikuttaa teknisesti toteutettavalta. Tilat vastaavat asumisen vähimmäisvaatimuksiin.

- Alueella ei vesihuoltoverkosta eikä suunnitelmissa rakentaa.

- Ajoyhteys Matilahdentielle. Etäisyys yleiseen tiehen noin 5 km.

- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu:

Hakemukseen liittyen on saatu selvitys talousveden riittävydestä ja

laadusta. Selvityksen mukaan kiinteistöä on käytetty jo pitkään

ympärivuotisesti ja talousveden riittävydessä ei ole ollut ongelmia.

Vuoden 2024 talousveden laatututkimuksessa porakaivon veden laatu

täytti laatuvaatimukset, mutta veden arseeni- ja radonpitoisuutta ei oltu

selvitetty. Ne kannattaa jatkossa selvittää, sillä Lempäälän alueella esiintyy yleisesti arseenia ja radonia porakaivovesissä.

Kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostojen läheisyydessä eikä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Vesihuoltoverkostojen laajentuminen koskemaan kiinteistöä ei ole myöskään tiedossa. Tämän vuoksi kiinteistön omistajan tulee huolehtia myös jatkossa talousveden riittävydestä, laatuvaatimusten tarkkailusta ja täyttymisestä. Kaivoa on huollettava säännöllisesti ja seurattava vesinäyttein, että kaivovesi täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset. Yleinen suositus on tutkittava talousveden laatu kolmen vuoden välein ja aina mikäli veden laadussa havaitaan muutoksia.

Jätevesijärjestelmästä käytettävissä olevien tietojen (rakennuslupa 111/2009 ja jätevesiselvitys) perusteella kiinteistöllä on umpisäiliö wc-jätevesille ja maaperäkäsittelyjärjestelmä pesujätevesille. Esitettyjen tietojen valossa jätevesijärjestelmä on soveltuva myös vakituisen asumisen järjestelmäksi. Annettujen tietojen perusteella jätevesien purkupaikan ja talousvesikaivon välinen vähimmäissuojaetäisyys (30 m) ei täyty, jonka vuoksi talousveden laadun säännöllinen seuranta on myös tarpeen. Jätevesijärjestelmää on ylläpidettävä siten, että ympäristönsuojelulaissa asetetut puhdistusvaatimukset täyttyvät eikä jätevesien käsittelystä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Käyttö- ja huoltotoimenpiteistä (mm. lietetyhjennyksistä) tulee pitää kirjaa.

Naapurit

Hakija on kuullut muut paitsi yhden kiinteistön naapurit, jonka kuulemisen toimitti kunta. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

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

Oheismateriaali: esittelyaineisto + arviointitaulukko

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 kaavoituspäällikkö, kaavasuunnittelija

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	<p>Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Erityiset edellytykset (MRL 137 §) eivät täyty.</p> <p>Perustelut: Alueelle ei ole kunnan tavoitteiden mukaista osoittaa lisää asutusta. Alueella on rakentamispainetta. Luvan myöntäminen aiheuttaisi haittaa alueiden käytön järjestämiselle eikä se siten täytä MRL 137.1 § kohtaa 1.</p> <p>Alue sijaitsee kaukana Lempäälän nauhataajamasta, kyläkouluista ja muista palvelualueista ja hanke aiheuttaa siten haitallista suunnittelematonta yhdyskuntakehitystä. Alue sijaitsee yksityistien varrella noin 5 km päässä maantiestä. Alueelle kuljetaan naapurikunnan kautta. Alueelle ei ole suunnitelmissa rakentaa vesihuoltoverkosta.</p> <p>Rakentaminen ei täytä MRL 137.1 § kohtaa 2.</p> <p>Hanke on Lempäälän hajarakentamisen periaatteiden (2010) vastainen (kohdat 1, 4, 7, 10): se ei sijoitu kyläkoulun tuntumaan tai vaikutuspiiriin tai lähelle palveluita, eikä sillä ole mahdollisuuksia liittyä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkkoon. Alueella on virkistysreittien suunnittelutarvetta. Kriteerit eivät täyty, joten käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi ei voida myöntää.</p> <p>Naapurissa hakemus loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseksi on eväty vuonna 2021.</p>
Päätös	<p>Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että teknisenä korjauksena poistettiin esittelytekstin rakennusluvan edellytykset kappaleesta yliviivattu kohta: Ajoyhteys Matinlahdentielle. Etäisyys yleiseen (Pirkkalan) tiehen noin 5 km.</p>
Otteet	Hakija, ELY-keskus