

Miemolantie 182 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 09.04.2024 § 64
162/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija

Tunnistetiedot

Hakija: Inkeroinen, P. ja M.

Lupapistetunnus: LP-418-2023-01189

Hakemus

Haettu toimenpide: Omakotitalon (170 m²), saunan (36 m²) ja talousrakennuksen (64 m²) rakentaminen määräalalle. Muodostuu uusi rakennuspaikka. Rakentamisen kerrosluku 1.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-438-2-34 määräala

Omistaja: Inkeroinen P. ja M. esisopimuksella

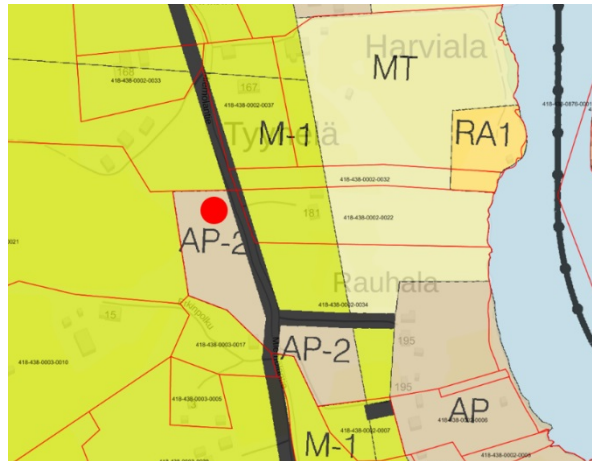
Osoite: Miemolantie 182

Laajuus: n. 5500 m²

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (2017) alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa, jonka rakentamisessa tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilyttämiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, hakemuksen kiinteistö merkitty punaisella ympyrällä.

- Mattilan-Miemolan osayleiskaava (1993). Alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-2), jossa rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m².
- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue kuuluu kulttuuriympäristön merkittävään arvoalueeseen. Alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan maiseman ja/tai kulttuuriympäristön vaatimuksiin.

Rakennusjärjestys:

24 §: Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A2. Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 5000 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi suunnittelutarveratkaisu- tai rakennusluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliömetriä.

25 §: Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku on I u $\frac{3}{4}$ tai $\frac{3}{4}$ lk. Alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, joten rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 12 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja varistorakennuksia.

Kulttuuriympäristö:

Haettu rakennuspaikka ei sijoitu kulttuuriympäristöohjelman (2006) mukaisen, seudullisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rajaukseen. Uudemmassa strategisessa yleiskaavassa (2018) ja maakuntakaavassa (2017) raja on laajempi ja haettu rakennuspaikka sisältyy siihen.

Luonnonympäristö:

Alueella on tehty liito-oravahavainto, ja haettu rakennuspaikka sijaitsee liito-oravan mahdollisella elinalueella (Lempäälän liito-oravaselvitys 2012). Rakentaminen alueella vaatii ELY-keskuksen lausunnon.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Alue sijaitsee taajama-alueella, noin 600 metrin päässä asemakaava-alueen rajasta, muttei kuitenkaan asemakaavoitettavalla alueella.

Asemakaavoitus suuntautuu pohjoiseen.

Alue ei sijaitse kyläalueella tai kyläkoulun vaikutuspiirissä. Alue kuuluu YKR-taajamaan. Alueella on sekä vakituista että vapaa-ajan asutusta.

Emätila 418-438-2-22 RAUHALA koostuu kahdesta palstasta: hakemuksen kohteena oleva palsta on 5,2 ha ja toinen on 15,6 ha metsäpalsta.

Miemolassa sijaitsevalle 5,2 ha palstalle on muodostettu jo kaksi rakennuspaikkaa. Palstalla ei ole rakennuspaikkoja enää jäljellä.

Palvelut ja yhteydet:

Etäisyys Mattilan kouluun 7 km, Lempoisten kouluun 2,7 km
Kuntakeskukseen n. 3,5 km.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella on vesi- ja viemäriverkosto noin 100 m päässä.
- Määräala/rakennuspaikka liittyy yksityistiehen (Miemolantie)
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Vesihuoltoverkosto sijaitsee noin 120 m etäisyydellä. Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisellä voidaan luotettavasti varmistaa jätevesien käsittelyvaatimusten täyttyminen sekä hyvälaatuisen talousveden riittävyys.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausuu: Haettu rakennuspaikka sijaitsee Hiidenvuolteen maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman alueella, Miemolantien länsipuolella. Rakennuspaikan koillispuolella sijaitsevat

Harvialan ja Tyynelän pihapiirit, jotka lukeutuvat maakunnallisen arvoalueen ydinkohteisiin.

Mattilan-Miemolan osayleiskaavassa (1993) alueelle on osoitettu merkintä AP-2, johon liittyy määräys: Pientalovaltainen asuntoalue. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään ympäristöön soveltuvia. Kaavassa ei sen korkean iän vuoksi ole vielä huomioitu maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa tai sen ydinkohteita.

Aiottu rakennuspaikka sijaitsee metsäisellä alueella laajan peltoalueen ja Miemolantien välissä. Maakuntamuseo katsoo, että hanke on mahdollista toteuttaa, mikäli maiseman arvot huomioidaan rakennuksen ulkoarkkitehtuurin ja tontin kasvillisuuden osalta. Pihasauna- ja tuparakennus tulisi rakentaa perinteiseen tapaan päärakennuksesta erillisenä ja rakennuksen ulkoväri tulisi valita maaseutumaisemaan sopeutuvaksi. Esimerkiksi musta ja valkoinen eivät laajoina pintoina, kuten seinissä ja katoissa, ole perinteiseen maalaismaisemaan sopivia sävyjä. Seinissä tulisi käyttää murrettuja vaaleita sävyjä tai perinteisiä maavärejä. Katon väriksi tulisi valita punainen, vihreä, harmaa tai ruskea. Sekä pellon että tien puolelle on tärkeää jättää näkösuojaksi riittävän leveä kaistale puustoa.

Hankealueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäänneksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Jos rakennushankkeen yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai arviolta 100 vuoden ikäisistä maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon muinaismuistolain mukaisesti (MML 14 §).

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit lukuun ottamatta yhtä kiinteistöä, 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

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: kaavasuunnittelija, kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakentamisen erityiset edellytykset eivät täyty (MRL 137.1 §).

Perustelut: Emätilalle on muodostettu jo kaksi rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkoja ei ole jäljellä. Alueen tiiviimpi rakentaminen ja rakennustehokkuuden kasvattaminen edellyttää yksityiskohtaista alueellista suunnitelmaa. Kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, luvan myöntäminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle; se voi vaarantaa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vaarantumisen; ja se saattaa johtaa merkittävään rakentamiseen. (MRL 137.1 § kohdat 1 ja 3, MRL 137.2 §.)

Alueella on tehty havainto liito-oravasta, ja haettu rakennuspaikka sijaitsee arvioidulla liito-oravan elinympäristön alueella. Liito-oravaa ei ole huomioitu hakemuksen suunnitelmissa. Luvan myöntäminen ilman tarkempaa selvitystä vaarantaa luonnonympäristön arvot. (MRL 137.1 § kohta 3.) Selvitystä ei ole tämän luvan valmistelussa tehty, sillä selvityksen tulos ei olisi muuttanut päätösehdotusta.

Sillä, että haettu rakennuspaikka soveltuu hyvin rakentamiselle, ei ole ratkaisevaa merkitystä, kun rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eivät täyty.

Hakemus ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymiä Lempäälän hajarakentamisen periaatteita 3 ja 9.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana lautakunnan jäsen Tapio Kuisma teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen. Rakennuspaikka sijaitsee AP alueella, sinne on hyvät liikenneyhteydet, tontille on valmis tie, liittyminen kunnallistekniikkaan onnistuu ja sopii maisemaan.

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsenet Tuomo Lipsanen ja Juho Palokangas kannattivat Tapio Kuisman muutosesitystä.

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 Tapio Kuisman muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääni (Kari Tolonen, Petäkoski-Hult Tuula, Strömsholm Sari, Virolainen Vilma) ja 7 EI-

ääntä (Haapasalmi Anita, Kuisma Tapio, Lipsanen Tuomo, Majuri Markku, Palokangas Juho, Seppänen Tuija, Viitanen Mikko)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4-7 Tapio Kuisman muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin: rakennuspaikka sijaitsee AP alueella, sinne on hyvät liikenne yhteydet, tontille on valmis tie, liittyminen kunnallistekniikkaan onnistuu ja sopii maisemaan.

Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.

Merkittiin pöytäkirjaan, että esittelijä kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä jätti päätökseen eriävän mielipiteen.

Otteet

Hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

Pirkanmaan maakuntamuseo