

Pirunlinnantie 102 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 09.04.2024 § 65
172/10.03.00/2024

Valmistelija: kaavasuunnittelija

Tunnistetiedot

Hakija: Luomala, T.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00055

Hakemus

Haetaan lupaa rakentaa työtila 250 m², omakotitalo 250 m², autotalli+varasto 50 m², puuvarasto 10 m², sauna 50 m², koirien fysioterapiakeskus 100 m², hevostalli 300 m², konehalli+lantala 100 m² ja maneesi 1060 m². (Asemapiirroksen merkitty 6. savusauna 70 m² haetaan lupaa myöhemmin.) Rakentamisen määrä yhteensä 2230 m².

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-424-9-1109, 418-424-9-1110

Omistaja: 9-1109 Luomala, T. ehdollisella kaupalla; 9-1110 Luomala, T. esisopimus. Myyjä Vainiola V. ja M.

Osoite: Pirunlinnantie 102 (omakotitalon osoite – rakennuslupavaiheessa ratkaistaan, annetaanko hevostallille ja maneesille oma katuosoite)

Laajuus: 3,845 ha + 0,5860 ha, yht 4,431 ha

Hakijan perustelut esitetty liitteessä 3.

Aiemmat käsittelyt

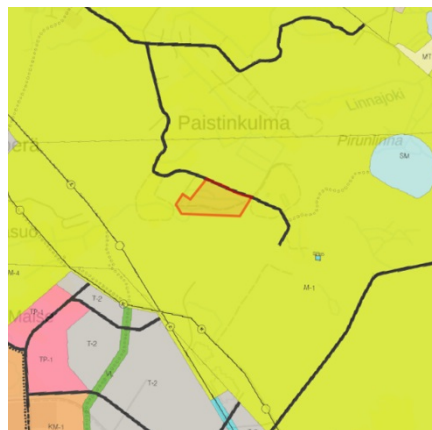
Haettu suunnittelutarveratkaisua 7.11.2023. Yhdyskuntalautakunta eväsi hakemuksen perusteena: "lautakunta ei suostu hakemukseen alueelle kulkevan tien kunnan ja sille kohdentuvan mahdollisesti lisääntyvän rasiituksen vuoksi. Noudatetaan lautakunnan aiempaa linjaa: "Alueelle ei ole vuoden 2010 jälkeen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteyksien vuoksi.""

Hakemusta on nyt muutettu: rakentamisen määrä on vähäisempi, haetaan vain yhtä omakotitaloa.

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaista maaseutualueutta ja kaupunkiseudun läntisen yritysalueiden kehittämisvyöhykettä.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä.

Alue on oikeusvaikutteisen Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (1996) mukainen maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1). Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutus. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 150 metriä lähemmäksi rantaviivasta. Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20 000 m² suuruinen. Rakentamista ei suositella sijoitettavan keskelle aukeita peltoalueita.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alueella ei ole merkintöjä. Lähiympäristössä sijaitsee olemassa oleva tärkeä ekologinen yhteys.

Rakennusjärjestys:

13 §: Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 ha, mikäli sille sijoitetaan hevostalli tai muu vastaava eläinsuojarakennus. [--] Elinkeinon harjoittamiseen käytettävä hevostalli tai maneesi voidaan sijoittaa vain sellaiselle rakennuspaikalle, jolla on käytössään tarkoitukseen soveltuvaa tilaa vähintään 5 ha.

24 §: Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A1. Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 3500 m².

25 §: Rakentamisen määrästä käytetään tapauskohtaista harkintaa tulevan asemakaavoituksen näkökulmasta.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Alueella on vesihuoltoverkosto.

Sijaitsee yksityistien vieressä. Seututielle 130 matkaa noin 2,6 km.

Pirunlinnantien perusparannushankkeessa parannettiin tien kuivatusta ja kantavuutta lokakuussa 2023. Tielle ei kuitenkaan lisätty leveyttä tai kevyen liikenteen väyliä.

Etäisyys Kuljun koululle noin 3,4 km, Sääksjärven koululle noin 6,0 km ja kuntakeskukseen noin 11 km.

Emätilatarkastelu: 418-424-9-362 KARIMAA 1952-2006 (38 ha). Suuri osa alueesta on entistä kiviaineksenottoaluetta, jota kaavoitetaan Lauta Oy:n tulevaksi rakennuspaikaksi. Vuonna 2005-2008 alueelta on myyty 5 rakennuspaikkaa ja kuudennelle ei annettu lupaa (asianumero 3781/2017). Alueelle ei ole enää vuoden 2010 jälkeen myönnetty omakotitaloille suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteyksien ja alueen luonteen vuoksi (taajaman lievealue).

Lausunnot

Lausunnot ja huomautukset ovat kokonaisuudessaan liitteissä 4, 5 ja 6. Alla on niiden sisältö tiivistettynä.

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu:

"Rakennuspaikan koko

Lempäälän rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 ha, mikäli sille sijoitetaan hevostalli tai muu vastaava eläinsuojarakennus. Tämä kuitenkin edellyttää, että rakennuspaikan olosuhteet sallivat toimintojen sijoittamisen ilman pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa tai naapureille aiheutuvaa ilmeistä haittaa. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät alueet ulkotarhoille ja/tai laitumille. Elinkeinon harjoittamiseen käytettävä hevostalli voidaan sijoittaa vain sellaiselle rakennuspaikalle, jolla on käytössään tarkoitukseen soveltuvaa tilaa vähintään 5 ha.

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan yhteenlaskettu pinta-ala on 4,4 ha ja maastokartan perusteella sen eteläosa on kosteaa ja sisältää

ojaverkostoa. Hakemukseen liitetyn asemapiirustuksen perusteella hevostarha-alueet sijoittuvat rakennuspaikan eteläosaan. Tarha-alueiden perustamista tai hevostallin lantahuollon järjestämistä ei ole kuvattu hakemuksessa. Hakemuksessa esitetyistä toiminnoista voi myös aiheutua häiriötä naapurustolle (esim. koirahoitolasta aiheutuva melu). Ympäristönsuojelu katsoo, että hakemuksessa tulee tarkemmin esittää perusteet poiketa rakennusjärjestyksessä asetetusta pinta-alavaatimuksesta (5 ha). Rakennuspaikan olosuhteet huomioon ottaen tulee tarkastella mm. toimintojen sijoittamista ja toteuttamista ilman pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa tai naapureille aiheutuvaa haittaa. Ympäristönsuojelu voi tarvittaessa erikseen kommentoida esitettyjä perusteita.

Vesihuolto

Kiinteistö sijaitsee Ruotasjärven vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella. Vesihuolto tulee järjestää vesihuoltolain perusteella liittymällä vesihuolto-osuuskunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston.

Suojaetäisyydet

Lempäälän rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan ulkotarhojen, lantaloiden ja tallien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä (asuinrakennus ja sen välitön oleskelualue) tulee olla vähintään 50 m, ratsastuskenttien vähintään 20 m ja laitumien vähintään 10 m.

Nitraattiasetuksen 1250/2014 4 § mukaan hevosten jaloittelualueita tai ulkotarhan ruokinta- ja juottopaikkaa ei saa sijoittaa:

- pohjavesialueelle, ellei maaperäselvitysten perusteella osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa

- tulvanalaiselle alueella

- alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä

- alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta

Edellä mainittujen suojaetäisyyksien täyttymisestä tulee huolehtia mahdollisessa jatkosuunnittelussa.

Lannan varastointi ja luovutus

Nitraattiasetuksen 1250/2014 6 § mukaan tilalla, jolla kertyy lantaa, tulee olla lannan varastointitila (lantala). Lantalan tilavuuden tulee riittää vähintään 12 kuukauden aikana kertyvälle lannalle. Vähimmäistilavuuden laskemisessa voidaan huomioida viljelijöiden yhteiset lantalat ja pihattojen kuivikepohjat sekä samana laidunkautena laitumelle jäävä lanta.

Lantalan vähimmäistilavuudesta voidaan poiketa, jos lantaa luovutetaan sellaiselle hyödyntäjälle, joka voi vastaanottaa sitä ympäristönsuojelulain 27 §:n nojalla myönnetyn luvan perusteella tai jos lantaa luovutetaan toiselle tilalle edellä säädetyllä tavalla varastoitavaksi lantalassa.

Jos tilalla kertyy varastoitavaa kuivalantaa enintään 25 m³ vuodessa tai jos tilalla varastoidaan kerrallaan enintään 25 m³ kuivalantaa, voidaan lanta varastoida lantalan sijaan tiiviillä siirtolavalla tai muulla vastaavalla alustalla, joka on katoksessa tai joka katetaan peitteellä.

Nitraattiasetuksen mukaan lannan varastointitilaa ei saa sijoittaa alle 50 m etäisyydelle vesistöstä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä eikä alle 25 m etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta.

Lantahuollon järjestämistä ei ole esitetty hakemuksessa. Edellä mainittujen vaatimusten täyttymisestä tulee huolehtia mahdollisessa jatkosuunnittelussa.

Luontoarvot

Kiinteistön eteläpuolella, noin 35 m päässä kiinteistö rajasta, on luonnontilaisen kaltainen lähde (Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan luontoselvitys). Kyseessä on lähteikkö, joka on Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi. Luontoselvityksen mukaan lähteen vesi purkautuu sen pohjoispuolella kulkevaan itä-länsisuuntaiseen kaivettuun

oiaan. Vesilain 2. luvun 11. §:n mukaan ”Luonnontilaisen lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty.” Luontoselvityksessä todetaan, että ”lähteen luonnontila vaarantuu myös, mikäli ympäröiviltä alueilta lähteeseen kertyy huomattavaa epäpuhtaiden hulevesien kuormitusta, tai pohjaveden pinnan taso merkittävästi laskee tai pohjaveden laatu merkittävästi heikkenee lähteen lähialueella”. Hakemuksessa esitetyn mahdollisen uuden tieyhteyden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida hulevesikuormitus sekä pohjaveden pinnan taso ja laatu, ettei lähteen luonnontilaisuus vaarannu. Kunnan ympäristönsuojelun tiedossa ei ole muita tavallisesta poikkeavia luontoarvoja suunnittelualueella tai sen läheisyydessä.”

Linnajärventien yksityistiekunnan puheenjohtajan lausunto: Linnajärventien yksityistiekunnan puheenjohtajana ja edustajana nostan esille, että kyseiselle kiinteistölle tai sen osalle haettu lupa on hylätty kertaalleen hallinto-oikeudessa ja viimeksi kunnanvaltuuston kokouksessa hajaäänituomiolla perustuen alueen huonoihin liikenneyhteyksiin. Tiekunta on toteuttanut lokakuussa 2023 perusparannushankkeen Pirunlinnantien kuivatuksen ja kantavuuden parantamiseksi. Projektissa ei kuitenkaan lisätty perusparannetun osan leveyttä tai lisätty esim. kevyen liikenteen väyliä kasvavan liikenteen sujuvoittamiseksi. Muilta osin tiekunnan teiden liikennöintiolosuhteet ovat ennallaan.

Hakijan pyytämät lausunnot:

Lauta Oy lausuu suhtautuvansa myönteellisesti suunniteltuun elinkeinohankkeeseen. Lauta Oy ei kuitenkaan voi sitoutua minkäänlaiseen tieratkaisuun, joka kulkee kiinteistön läpi.

Yrittäjä Suvi Auvinen lausuu, että hankkeen toteutuminen olisi tärkeää alueen eläinharrastajille. Maneesi Kuljussa parantaisi mahdollisuuksia ratsastaa huonollakin säällä. Hankkeen toteutuminen voisi vähentää siirtymäliikennettä valmennuksiin muualle.

Kouluratsastusvalmentaja ja yrittäjä Nora Aaltonen lausuu, että hanke parantaisi alueen harrastus- ja kilpavalmennuksen toteuttamista. Kuljussa sijaitsee ennestään iso joukko aktiivisia hevosharrastajia, jotka pääsevät kävellen suunniteltuun maneesiin. Lempäälässä ei ole ruuhkatonta kilpailumitat täyttävää maneesia, jota vuokrattaisiin yksityiskäyttöön. Eläinlääkäri Reija Junkkari lausuu, että alueella on paljon kilpa- ja harrastushevoseja sekä aktiivista koiraurheilutoimintaa. Turvallista harjoittelua ja kuntoutusta varten tarvitaan halleja, eikä sopivaa sisähallia ole Lempäälässä.

Naapurit

Kunta on kuullut naapurit. Lisäksi hankkeesta kuulutettiin lehdessä (Lempäälän-Vesilahden Sanomat 21.2.2024). Naapurit ovat jättäneet huomautuksia. Huomautukset ovat kokonaisuudessaan liitteessä 4. Huomautukset sekä puoltavat että vastustavat hanketta.

Naapureiden huomiot tiivistettynä: Alue on asemakaavan vierialuetta, jolla täytyisi olla rakennuskielto; liikenne Pirunlinnantiellä lisääntyä huomattavasti; Pirunlinnantie on kapea ja jo nyt ääri rajoillaan; rakentaminen ei liity maa- ja metsätalouden harjoittamiseen; on vaarana, että alueella virtaava puro saastuu; jos lupa myönnetään, vastaava lupa pitää myöntää myös teollisuushallille;

Hakijan vastine huomautuksiin ja lausuntoihin on liitteessä 7.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 137 § ja 171 §
- MRL 14 § ja 15 § mukainen Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Nitraattiasetus 1250/2014

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

1. Asemapiirros

2. Sijaintikartta

3. Hakijan perustelut

4. Naapureiden huomautukset

5. Hakijan pyytämät lausunnot

6. Kunnan pyytämät lausunnot

7. Hakijan vastineet

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Hakijan esittelyaineisto hankkeesta

Lempäälän kunnan hallintosäännön 14.6.2023 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 suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin:

1. Rakentamisen määrä on enintään:

- työtila ja kuntosali 250 + 70 kem², kerrosluku 1 u $\frac{3}{4}$

- omakotitalo 250 kem², kerrosluku 1 u $\frac{3}{4}$

- varasto, autokatos ja ulkosauna 10 + 50 + 20 kem², kerrosluku 1

- koirien fysioterapiakeskus 100 kem² kerrosluku 1

- hevostalli ja konehalli-lantala 300 + 100 kem², kerrosluku 1

- maneesi 1060 kem², kerrosluku 1

2. Lupa myönnetään yrityspohjaisen hevostallitoiminnan rakentamiselle, jonka yhteyteen saa rakentaa tallimestarin asuinrakennuksen ja muita hakemuksessa esitettyjä, elinkeinon harjoittamiseen liittyviä rakennuksia. Rakennukset muodostavat yhden rakennuspaikan eikä niitä saa erottaa

toisistaan eri kiinteistölle tai vuokrata erilliseksi toiminnaksi. Omakotitalon käyttöönottotarkastusta ei saa hyväksyä ennen kuin hevostallin tai maneesin rakentaminen on aloitettu.

3. Vesihuolto tulee järjestää vesihuoltolain perusteella liittymällä vesihuolto-osuuskunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon.

4: Nitraattiasetuksen 1250/2014 4 § mukaan hevosten jaloittelualuetta tai ulkotarhan ruokinta- ja juottopaikkaa ei saa sijoittaa alle 50 metrin etäisyydelle vesistöä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä tai alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta.

Nitraattiasetuksen mukaan lannan varastointitilaa ei saa sijoittaa alle 50 m etäisyydelle vesistöä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä eikä alle 25 m etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että edellä mainitut vaatimukset täyttyvät.

5. Toimintojen sijoittuminen ja toteuttaminen tulee järjestää siten, ettei siitä synny pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa.

6. Pirunlinnan retkeilijöiden parkkipaikka tulee jättää yleiseen käyttöön. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selventävä asiakirja rasitteen perustamisesta ja nykykäytön jatkumisesta maanmittaustoimitusta varten. Kunta voi hakea rasiteoikeutta tämän ja rakennuslupapäätöksen jälkeen.

7. Rakennusten etäisyys Pirunlinnan tien keskilinjasta tulee olla vähintään 12 metriä.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen 13 § (Elinkeinojen harjoittamiseen käytettävä hevostalli tai maneesi voidaan sijoittaa vain sellaiselle rakennuspaikalle, jolla on käytössään tarkoitukseen soveltuvaa tilaa vähintään 5 ha) myönnetään.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen 25 § mukaisesta rakentamisen enimmäismäärästä (500 m²) myönnetään.

Poikkeaminen yleiskaavan käyttötarkoituksesta myönnetään.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaava rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Perustelut:

Lupaehdotusten myötä hanke muodostaa yritysperusteista hevostallitoimintaa, jollaista ei ole tarkoituksenmukaista tai edes mahdollista sijoittaa taajama-alueelle. Hanke täydentää alueen palveluja ja haetulla toiminnalla on synergiaetuja muun alueen maankäytön kanssa. Asuinrakennus liittyy elinkeinojen harjoittamiseen ja sen rakentaminen on lupaehdoilla sidottu ammattimaiseen hevostaloustoimintaan liittyvään rakentamiseen.

Rakennuspaikan koko on vähemmän kuin rakennusjärjestyksen 13 § mukainen pinta-alavaatimus 5 ha, mutta hakijalla on kirjallinen vuokrasopimus 1 ha lisämaasta, jota hän saa käyttää hevosten ulkoilureittinä ja näin ollen 5 ha aluevaatimus täyttyy. Rakentamisen määrä poikkeaa rakennusjärjestyksen 25 § mukaisesta enimmäismäärästä (500 m²). Haettu rakentaminen on elinkeinojen harjoittamiseen liittyvää rakentamista. Alueelle halutaan lisätä ammattimaista hevostalliyritystoimintaa, jolla on synergiaetuja alueen muun maankäytön kanssa.

Kaavassa alue on varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja haja-asutukseen. Alue on osin taajama-alueella ja siellä sijaitsee hevostallikeskittymä. Hankkeen käyttötarkoitus sopii alueelle eikä kaavan käyttötarkoituksesta poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle.

Ottaen huomioon lupaehdot poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamista.

Lupaehdotusten huomioden poikkeamisen edellytykset täyttyvät (MRL 171 §) ja

poikkeamiset voidaan myöntää. Hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on hevostallitoiminta elinkeinona eikä se siten vertaudu alueelle haettuihin ja evätyihin omakotitalohankkeisiin.

Yhdenvertaisuus: emätilalle (38 ha) on myönnetty 5 rakennuspaikkaa. Suurin osa (24,5 ha) emätilan alueesta on kiviaineksenottoaluetta, jota kaavoitetaan Lauta Oy:n tulevaksi rakennuspaikaksi. Alueelle ei ole sallittu enää omakotitaloasumista. Emätilan rakennuspaikat on käytetty. Lupaehdoilla varmistetaan, että rakentaminen on alueelle sopivaa yrityspohjaista hevostaloustoimintaa eikä se siten vertaudu omakotitalohankkeisiin.

Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	Hakija, ELY-keskus, huomautuksen jättäneet naapurit
Tiedoksi	ympäristönsuojelu