

Asemakaavamuutoshakemuksen hylkääminen, Tampereentie 119

Yhdyskuntalautakunta 07.05.2024 § 81
138/10.02.03/2024

Valmistelija kaavoitusharjoittelija Melina Avelin

Pientalotonttien jakamishanke toteutettiin ensimmäisen kerran vuonna 2020 pilottihankkeena. Siitä lähtien sitä on toteutettu vuosittain, ja nyt valmistaudutaan käynnistämään viides hanke. Tonttivalinnassa arvioidaan erillisten hakukriteerien täytyminen.

Kiinteistön 418-439-2-58 ja 418-439-1-92, Tampereentie 119, omistaja on tehnyt 29.2.2024 hakemuksen Pientalotonttien jakamishankkeeseen. Hakijan tavoitteena on jakaa tontti kahdeksi erillispientalotontiksi.

Tampereentie 119 tontti sijaitsee Lohikalliossa ja tontilla on voimassa Moisio-Hakkarin asemakaavan muutos (lainvoima 2010). Kyseessä on erillispientalotontti, jolla tonttitehokkuus eli rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan on 0,25.

Hakemusta esitetään hylättäväksi, koska tontti ei täytä Pientalotonttien jakamishankkeen 2024 hakukriteerejä. Pientalotonttien jakamishankkeen kannalta tontti on liian pieni, sillä asemakaavan mukainen tontin pinta-ala on 1404 m². Hankkeen kannalta asemakaavan mukaisen tontin vähimmäispinta-ala on 1500 m².

Hakukriteereissä edellytetään, että tontti ja sen lähiympäristö soveltuvat ominaisuuksiltaan jakamiseen tai tontilla on tarpeen korottaa rakennusoikeutta. Kyseinen tontti ei sovellu ympäristöltään jakamiseen, koska kyseessä on rinnemaasto. Lisäksi vilkkaasti liikennöidylle Tampereentielle ei tule osoittaa uusia tonttiliittymiä. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuuden (e=0.25) mukaisesti noin 350 m², joten asemakaava voidaan todeta olevan ajan tasalla eikä rakennusoikeutta ole tarpeen nostaa.

Tampereentiestä johtuvat liikennemelumäärät ylittävät tontilla hankkeen kriteereihin asetetut arvot. Kriteerien mukaan hakuun voivat osallistua vain ne tontit, jotka sijaitsevat Lempäälän vuoden 2040 päiväaikaisen melutasoselvityksen mukaan pääosin alueella, jossa melutaso on alle 55-60 desibeliä. Melulta suojautuminen tulisi myös toteuttaa niin, ettei esimerkiksi meluvällejä tai muita melusteitä tarvita. Tampereentie 119 tontin kohdalla melutasoselvityksen mukaan suurin osa tontista on 55-65 desibelin alueella. Vain pieni osa tontista on 50-55 desibelin alueella. Asia on huomioitu jo nyt voimassa olevassa asemakaavassa melumääräyksellä.

Asemakaavan muutoshakemusta ei voida hyväksyä tontin olosuhteiden takia sekä sen takia, että tontti ei täytä Pientalotonttien jakamishankkeen 2024 kriteerejä.

Toimivalta: Asemakaavahakemuksen hylkäämisestä päättää yhdyskuntalautakunta.

Lisätietoja kaavoitusharjoittelija Melina Avelin, puh. 040 489 4943

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää hylätä Tampereentie 119 tontin hakemuksen Pientalotonttien jakamishankkeeseen 2024.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.