

Patakalliontie 36 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 07.05.2024 § 74
212/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Tunnistetiedot

Hakija: Isotalo, H.

Lupapistetunnus: LP-418-2023-01124

Hakemus

Haetun toiminnan sijainti

Kiinteistötunnus: 418-458-6-18

Omistaja: Isotalo, H.

Osoite: Patakalliontie 36

Laajuus: n. 5,5 ha

Haetaan maa-ainepankkia ja maankaatopaikkaa. Alueella käsitellään vuosittain enintään 49 900 tn pysyviä, pilaantumattomia maa-aineksia. Maa-ainepankkialueella vastaanotetaan rakennustoiminnasta syntyviä puhtaita ylijäämämaita ja kiviaineksia, joita kysynnän mukaan pyritään hyödyntämään maa- ja viherrakentamisen tarpeisiin.

Hakijan perustelut:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Lastusten osayleiskaava ja -muutos, joka on hyväksytty/vahvistettu 25.4.2001 § 43 Lempäälän kunnanvaltuustossa. Kaavassa alueelle on merkintä M-2 Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonka kaavamääräyksessä on todettu, että alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöhäiriötä kuten melua, tärinää, eikä ilman, veden tai pohjaveden pilaantumista.

Toiminnan vaikutuksia ehkäistään seuraavasti:

Merkittävin ilmapäästöihin vaikuttava tekijä on liikennöinti, jonka vaikutukset ovat päivittäisiä, mutta kuitenkin toiminnan luonteen mukaisia eivätkä erityisesti poikkeaa muun seudulla olevan raskaan liikenteen vaikutuksista. Näin ollen liikennöinnin vaikutus ilmanlaatuun katsotaan merkittävydeltään melko vähäiseksi. Toiminnasta aiheutuvia melu- ja pölyvaikutuksia esiintyy korkeintaan ajoittain ja todennäköisimmin ne ovat paikallisia, toiminta-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen kohdistuvia. Vaikutusten katsotaan olevan vähäisiä. Lähimmät häiriintyvät kohteet ovat yli 300 metrin etäisyydellä toiminnasta ja ympärillä on metsäistä ja kumpuilevaa maastoa, mikä ehkäisee melun leviämistä.

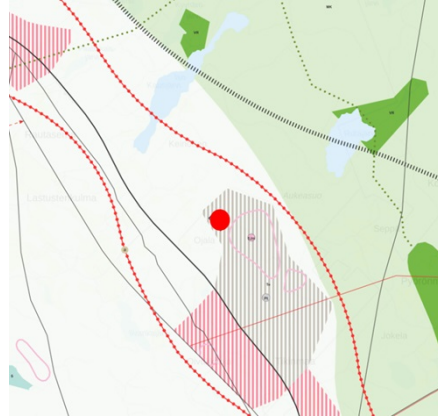
Laitosalueelle johtavat ajoreitit ovat asfaltoituja, mikä vähentää pölyhaittaa. Päästöjen vähentämiseksi kuljetuskapasiteetti- ja reitit optimoidaan muun muassa tyhjien ja vajaiden kuljetusten välttämiseksi. Laitteiden tyhjäkäyntiä vältetään. Koneet ja laitteet pidetään huollettuina ja niiden toimintaa tarkkaillaan vikojen ja vuotojen havaitsemiseksi. Kaluston huolto ja pesu tehdään alueen ulkopuolella siihen tarkoitetuissa tiloissa.

Toiminnalla ei oikein toteutettuna ja seurattuna arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maaperään. Alueella vastaanotetaan vain pilaantumattomia maa-aineksia. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, eikä niiden läheisyydessä. Pohjavesivaikutusten osalta hankealueen herkkyyys ja pohjavesivaikutusten merkittävyys katsotaan vähäiseksi. Hulevesien johtaminen toiminta-alueella on hallittua ja tarkkailtua. Muut mahdolliset toiminnan vaikutukset maaperään tai pohjaveteen liittyvät poikkeus- ja

onnettomuustilanteisiin, joihin on varauduttu hakemuksessa esitetyin keinoin.

Lähtökohdatiedot

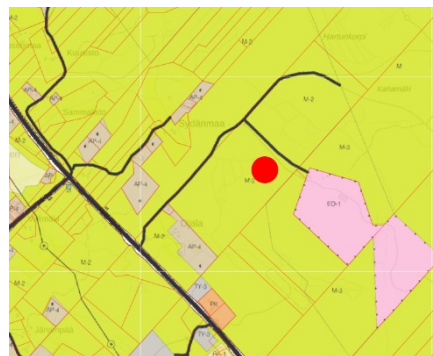
Kaavatilanne:



Kuva: Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella pallolla.

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaista ehdollista teollisuus- ja varastoaluetta, jonka toteutus ajoitetaan maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle. Alueen toteutumisen edellytys on, että alueisiin kytkeytyvät teollisuus- ja varastoalueet ovat pääosin rakentuneet, alueelle on järjestetty toimivat liikenneyhteydet sekä mahdolliset maa- ja kiviainesten ottoalueet on hyödynnetty. Alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista.

Suunnittelualueen vieressä on maakuntakaavan mukainen kiviaineshuollon kannalta tärkeä alue ja maanvastaanotto- ja kierrätysalue.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty punaisella pallolla.

Alue on oikeusvaikutteisen Lastusten osayleiskaavan ja -muutoksen (2001) mukainen maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-2). Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutus. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöhäiriöitä kuten melua, tärinää, eikä ilman, veden tai pohjaveden pilaantumista. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 150 metriä lähemmäksi rantaviivasta. Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20 000 m² suuruinen.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue sijaitsee tuotantotoiminnan yritysalueen vieressä.

Alue kuuluu vireillä olevan Lastusten osayleiskaavan alustavaan (9.4.2024) kaavarajaukseen.

Rakennusjärjestys:

Alue kuuluu erityissuunnittelutarvealueeseen 3a Helsingintien varsi: saavutettavuus

- Alueelle kohdistuu monipuolista rakentamispainetta (Marjamäki-Valkeakoski)
- Vaarallinen koulutie
- Alueelta puuttuu vesihuolto eikä ole suunnitelmissa rakentaa

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Suunnittelualue rajautuu lännessä metsäalueeseen. Idässä alue rajautuu metsäkaistaleeseen, jonka takana noin 100 metrin päässä sijaitsee asfalttiasema ja kallionottoalue. Lähin asutus on noin 300-400 metrin päässä.

Alueelle on asfaltoitu tieyhteys ja turvallinen liittymä 130-tieltä.

Alueelle ei suunnitella uutta asumista.

Alueella ei ole vesihuoltoa.

Lausunnot

Hankkeesta on vireillä ympäristölupa. Toiminnan ympäristövaikutuksia tarkastellaan lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä ja siksi ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa suunnittelutarveratkaisun yhteydessä ympäristövaikutuksista.

Naapurit

Kunta on kuullut naapurit. Hakemuksesta jätettiin yksi huomautus.

Huomautus on liitteenä 8. Hakija on jättänyt huomautukseen vastineen, joka on liitteenä 9.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

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

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. Tiivistelmä ympäristöluvasta
2. Asemapiirros
3. Sijaintikartta

4. Leikkauskartat
5. Periaatekuva laskeutusaltaasta
6. Jätteenkäsittelyn seuranta- ja tarkkailusuunnitelma
7. Pinta- ja pohjavesien tarkkailusuunnitelma
8. Naapurin huomautus
9. Hakijan vastine huomautukseen

Oheismateriaali
Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Toimivalta

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. Alueella vastaanotetaan vain pilaantumattomia maa-aineksia.
2. Ympäristöluvanvaraisen toiminnan jatkamisen edellytykset tulee tarkastella uudelleen 10 vuoden kuluttua. Ympäristölupakäsittelyssä tulee tällöin tehdä maankäyttölinen tarkastelu.
3. Toiminnan loputtua alueen tulee voida olla otettavissa teollisuus- tai varastointikäyttöön maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Poikkeaminen osayleiskaavasta myönnetään. Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa ympäristölupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Perustelut:

Sijainti on sopiva maankaatopaikalle. Lähialueella on asfalttiasema ja kiviaineksen ottoalue.

Alueelle ei ole maakuntakaavan tai kunnan strategian tai edun mukaista osoittaa asutusta. Kunnan strategisessa yleiskaavassa (2021) lähialueelle on osoitettu tuotantotoiminnan yritysalue, johon liittyvät toiminnot voivat aiheuttaa raskasta liikennettä, melua, tärinää ja päästöjä.

Alueen toteutuneen käytön ja tuorempien kaavojen perusteella osayleiskaavaa (2001) voidaan pitää osin vanhentuneena eikä kaavasta poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kunnan maankäytön tavoitteille.

Maakuntakaavan yritysalueen lopullinen käyttötarkoitus ei ole vielä tiedossa.

Lupaehdoin varmistetaan, että ympäristöluvan varaisen toiminnan jatkamista harkitaan uudelleen maakuntakaavan suunnitteluvaiheen loppukaudella.

Toiminnan jatkamisessa otetaan huomioon toiminnan vaikutus maakuntakaavan mukaisen teollisuus- ja varastoalueen toteutumiseen ja ajankohtaiseen kaavoitustilanteeseen.

Hanke on ympäristöluvan varaista toimintaa. Ympäristöluvan yhteydessä tarkastellaan tarkemmin toiminnan ympäristövaikutukset.

Alueella ei ole sellaisia luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja tai virkistyskäyttöä, jotka vaarantuisivat hakemuksen mukaisesta toiminnasta. Alueelle on liikenteellisesti sopivat yhteydet.

Lupaehdot huomioiden hakemus täyttää erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §) ja poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §).

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

Hakija, ELY-keskus, huomautuksen jättäneet naapurit

Tiedoksi

ympäristönsuojelu, Sirpa Pynnönen, Jukka Suhonen