

Rantoistentie 163 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 04.06.2024 § 103
343/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Tunnistetiedot

Hakija: Komulainen, M.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00117

Hakemus

Haettu toimenpide: 2-kerroksisen omakotitalon (198 m²) ja talousrakennuksen (18 m²) rakentaminen uudelle määräalalle. Muodostuu uusi rakennuspaikka. Liitytään kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Haetaan poikkeamista kaavan mukaisesta rakennuspaikan koon vaatimuksesta (20 000 m²).

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-453-3-17 määräala

Omistaja: Komulainen, M.

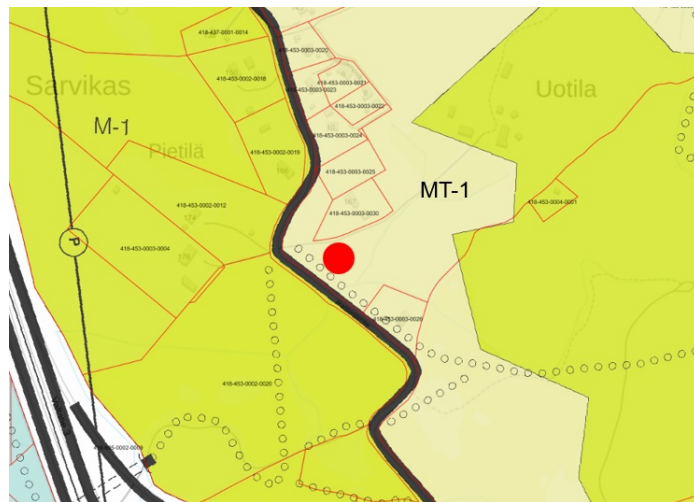
Osoite: Rantoistentie 163

Laajuus: noin 3500 m²

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (2017) maaseutualuetta ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä.
- Kuljun-Marjamäen-Moision osayleiskaava (2001). Alue on maa- ja metsätalousaluetta, jossa rakennuspaikan vähimmäiskoko on 20 000 m². Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen ja haja-asutus.
- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue on taajaman läheistä kylämiljöötä, jossa mahdollistetaan harkittu lisärakentaminen olevaa rakennetta täydentäen. Uudisrakentaminen alueella on suunniteltava erityisellä huolella paikallista kulttuuri- ja maalaismiljöötä ja rakennettua ympäristöä kunnioittaen.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, haettu rakennuspaikka merkitty punaisella pallolla.

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 neliometriä.

- 25 §: Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku on I u $\frac{3}{4}$ tai $\frac{3}{4}$ Ik. 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.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

- Alue sijaitsee taajaman läheisellä kylämäisellä alueella, jonne on muodostunut taajaan rakennuspaikkoja suunnittelutarveratkaisumenettelyllä 2000-luvulla. Alueelle kohdistuu suurta rakentamispainetta.

- Myönteisestä suunnittelutarveratkaisusta valitettiin hallinto-oikeuteen vuonna 2011. Tuolloin hallinto-oikeus kumosi päätöksen sillä perusteella, että alueen rakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella.

- Alueella ei ole kyläkoulua. Alueella ei ole julkisen liikenteen yhteyksiä.

- Emätila 418-453-3-9 UOTILA muodostettu 14.11.1957 (200,3 ha) koostuu useasta palstasta. Hakemuksen kohteena olevasta palstasta (noin 45 ha) on lohkottu 8 rakennuspaikkaa vuosina 2007-2020. Edellinen rakennuspaikka myönnetty 6/2020 perusteluin: "Maanomistaja ei ole hakenut alueelle uusia rakennuspaikkoja viiteen vuoteen. Hän on lisäselvityksessään sitoutunut, ettei hae kyseiselle alueelle seuraavaa rakennuspaikkaa viiteen vuoteen. Tämä pitää rakentamispainetta hallinnassa ja edistää maanomistajan tasapuolista kohtelua." Viisi vuotta ei ole kulunut edellisen rakennuspaikan myöntämisestä.

Palvelut ja yhteydet:

- Etäisyys Moision kouluun 4,6 km.
- Kuntakeskukseen n. 6 km.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella on vesi- ja viemäriverkosto

- Määräala/rakennuspaikka liittyy yksityistiehen (ei nimeä) ja rajautuu yleiseen tiehen (Rantoistentie).

- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella on melua. Hakijaa on pyydetty toimittamaan melumallinnus, jossa mallinnetaan rakennuspaikan melutasot ennustetilanteen mukaisilla liikennemäärillä sekä suunnitellulla rakennuskannalla ja mahdollisilla meluntorjuntarakenteilla (meluvalli/maisemakumpare). Hakija on toimittanut CadnaA-ohjelmalla tehdyn mallinnuksen, jossa 2 m korkealla meluidalla saavutetaan 10 dB vähennys pihan melutasoon. Hakijan toimittama melumallinnus ei ole tarpeeksi tarkka rakennusluvan tarpeisiin, vaan rakennuslupaa varten tulisi teettää meluasiantuntijan laatima melumallinnus ja meluntorjuntasuunnitelma, josta tulee ilmi käytetty lähtöaineisto mm. liikennemäärien osalta.

- Alueella olisi tarpeen ratkaista meluntorjunta alueellisesti yksittäisten kiinteistöjen omien meluntorjuntarakenteiden sijaan.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Lempäälän kunnan liikennemeluselvityksen (Taratest Oy 2022) perusteella päiväajan (klo 7-

22) melutaso on 55–60 dB koko rakennuspaikalla vuoden 2022 liikennemäärätiedoilla sekä ennustetilanteessa 2040. Ennustetilanteessa yöajan (klo 22–7) melutaso on 50–55 dB koko rakennuspaikalla. Vuoden 2022 liikennemäärätiedoilla yöajan (klo 22–7) melutaso on osalla rakennuspaikkaa alle 50 dB. Ottaen huomioon rakentamisen elinkaari maankäytön suunnittelussa ja luvituksessa käytetään ennustemelutilannetta.

Maankäytön suunnittelua ohjaavan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvoista mukaan asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona 55 dB kello 7–22 eikä 50 dB kello 22–7. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä asettaa vaatimukset uuden rakennuksen ääniolosuhteille ellei asemakaavasta muuta johdu. Asetuksen mukaan uusien rakennusten osalta virkistykseen käytettävät rakennuksen pihaj- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä 55 desibeliä kello 7–22.

Ympäristönsuojelu katsoo että, ennen suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta tehtävää päätöstä, melua koskevien vaatimusten täyttymistä rakennuspaikalla tulee tarkastella melumallinnuksella, jossa mallinnetaan rakennuspaikan melutasot ennustetilanteen mukaisilla liikennemäärillä sekä suunnitellulla rakennuskannalla ja mahdollisilla meluntorjuntarakenteilla (meluvalli/maisemakumpare). Mikäli melun osalta asetettuja vaatimuksia ei voida saavuttaa, alueelle ei tule ohjata uutta asutusta. Melumallinnuksia on edellytetty myös muiden melualueille sijoittuvien suunnittelutarveratkaisujen käsittelyn yhteydessä.

Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, jolloin vesihuolto tulee järjestää vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon.

Vastine: Hakija on liittänyt hakemukselle yleispiirteisen melumallinnuksen.

ELY-keskus muistuttaa lausunnossaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

Kohteen läheisyyteen on merkitty Tampereen seudun viherrakenneselvityksessä 2018 viherrakenteen seudullinen pääverkko, jossa yhteys on osoitettu puustoisena.

ELY-keskuksella ei ole muutoin asiasta lausuttavaa.

Naapurit

Hakija on kuullut naapureita ja kunta on täydentänyt kuulemista. 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

Hakijan toimittama melulaskelma

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.

Perustelut:

Haettu rakentaminen sijoittuu yleiskaava maa- ja metsätalousalueelle, jossa on sallittua myös haja-asutus. Alueelle kohdistuu rakentamispainetta, joka ei ole hallinnassa emätilan alueella. Alueelle on muodostunut suunnittelematonta taaja-asutusta kaavan vastaisesti. Uuden rakennuspaikan myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle eikä rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella siten täyty (MRL 137.1 § kohta 1). Hallinto-oikeus on vuonna 2011 kumonnut myönteisen ratkaisun emätilan alueella tällä perusteella.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja alueen suuri rakennuspaine huomioiden rakennuspaikan myöntäminen voi johtaa merkittävään rakentamiseen eivätkä rakentamisen erityiset edellytykset siten täyty (MRL 137.2 §).

Hakemus ei täytä kunnan hajakentämisen periaatteita (kohdat 1, 6, 9).

Lisäksi todetaan: Haettu rakennuspaikka sijoittuu melualueelle.

Melualueella rakentamisen edellytykset tulee tutkia erityisen tarkasti.

Hakijan toimittaman melumallinnuksen perusteella piha-alueen meluvaatimukset täyttyvät, kun Rantoistentien viereen rakennetaan 2 m

meluntorjunta-aita. Rakennuslupaa varten tarvittaisiin tarkempi melumallinnus.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana lautakunnan jäsen Tapio Kuisma teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että lupa myönnetään seuraavin perusteluin:

Emätilan kokoon nähden on tilalle rakennettu varsin maltillisesti, rakennuspaikalla liitytään kunnallistekniikkaan, rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä tie ja kunnallistekniikka, hyvä rakennuspaikan sijainti suhteessa olemassa olevaan rakennus ja infra kantaan, hyvät liikenne yhteydet ja etäisyydet palveluihin.

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsenet Tuomo Lipsanen, Juho Palokangas ja Mikko Viitanen 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.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Haapasalmi Anita, Kari Tolonen, Petäkoski-Hult Tuula, Strömsholm Sari ja Virolainen Vilma) ja 6 EI-ääntä (Kuisma Tapio, Lipsanen Tuomo, Marjuri Markku, Palokangas Juho, Seppänen Tuija ja Viitanen Mikko)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 5-6 Tapio Kuisman muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin: Emätilan kokoon nähden on tilalle rakennettu varsin maltillisesti, rakennuspaikalla liitytään kunnallistekniikkaan, rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä tie ja kunnallistekniikka, hyvä rakennuspaikan sijainti suhteessa olemassa olevaan rakennus ja infra kantaan, hyvät liikenne yhteydet ja etäisyydet palveluihin.

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

Otteet

Hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

Sirpa Pynnönen, Jukka Suhonen