

Lahdenkyläntie 134 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 10.09.2024 § 133
682/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Tunnistetiedot

Hakija: Nikunoja L. ja I.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00139

Hakemus

Haetaan uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille (150 m²) ja talousrakennukselle (70 m²). Vanha talousrakennus puretaan.

Hakija on esittänyt pitkät perustelut, jotka on kokonaisuudessaan liitteessä.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-874-2-1 määräala

Omistaja: hakijat kauppakirjalla

Osoite: Lahdenkyläntie 134

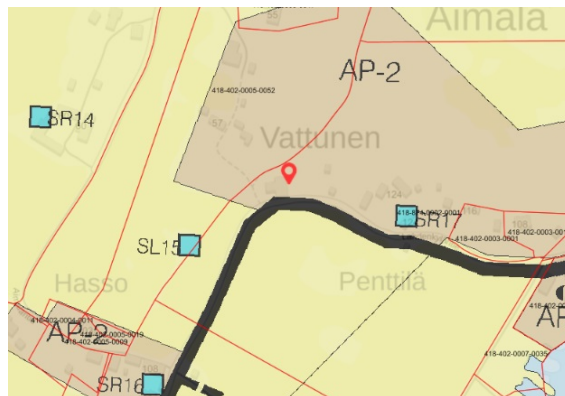
Laajuus: määräalan koko noin 2012 m²

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 (2017) mukaista maaseutualueutta ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Vesilahden kulttuurimaisema) ja maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Penttilän pihapiiri).

Alue on oikeusvaikuttaisen Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnokan osayleiskaavan (1993) mukaista pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-2), jossa rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Alueelle voidaan rakentaa taaja-asutusta kunnanhallituksen erikseen hyväksymän yksityiskohtaisen suunnitelman mukaan. Suunnitelmassa tulee osoittaa mm. rakennuspaikat, rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet, tiejärjestelyt sekä vedenhankinta- ja jätevesien käsittelyratkaisut.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, hakemuksen rakennuspaikka merkitty punaisella.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue kuuluu kulttuuriympäristön merkittävään arvoalueeseen ja se on kulttuuriympäristön merkittävä helmi.

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.

29 §: Valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi, maakunnallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi ja -maisema-alueiksi sekä paikallisesti arvokkaiksi alueiksi luokitelluilla alueilla on uudis-, lisä- tai uudestaan rakentamisen yhteydessä kiinnitettävä erityisesti huomiota siihen, ettei alueisiin liittyviä arvoja vaaranneta.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

- Alueella on vireillä alueellinen suunnittelutarveratkaisuhakemus, johon myös nyt haettava rakennuspaikka kuului. Hakija kuitenkin halusi hakea yksittäistä rakennuspaikkaa erillään alueellisesta hakemuksesta.
- Alue on taajaman ja asemakaavan lievealuetta ja lisärakentaminen tulisi suunnitella asemakaavalla. Yleiskaavassa kuitenkin mahdollistetaan taaja-asutus erillisen yksityiskohtaisen suunnitelman mukaan, esimerkiksi alueellisella suunnittelutarveratkaisulla. Uutta asuinrakentamista ei tule muodostaa ilman yksityiskohtaista alueellista suunnitelmaa.
- Emätila koostuu 8 palstasta. Nyt kyseessä olevalla palstalla (kartalta mitattuna noin 14,7 ha) sijaitsee tilakeskus ja siitä on lohkottu yksi uusi rakennuspaikka 2020.

Palvelut ja yhteydet:

Nurmen koulu 2,1 km
Kuntakeskus 5,2 km

Kulttuuriympäristö:

- Kulttuuriympäristön arvoja on selvitetty mm. Lempäälän kulttuuriympäristöohjelmassa (Eija Teivas, 2004), valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnissa (VAMA, Ympäristöministeriö ja SYKE, 2021) ja Pirkanmaan maakuntakaavan (2017) selvityksissä, jotka on tehty yleiskaavan voimaantulon jälkeen. Yleiskaava ei riittävällä tavalla huomioi kulttuuriympäristön arvoja.
- Hanke sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Vesilahden kulttuurimaisema-alueella. Sen keskeisiä arvoja ovat pitkät näkymät viljelysten yli ja vesistöille ja ne tulisi pitää avoimina. Hanke sijoittuu Lempäälän kulttuuriympäristöohjelman mukaiselle tärkeälle näkymälinjalle (näkyvä Uusi-Kierikalta koilliseen), tärkeän peltoalueen laidalle.
- Purettavaksi esitetty rakennus on maakunnallisesti arvokkaaseen Penttilän pihapiiriin kuuluva riihi. Pirkanmaan maakuntamuseo arvioi, että rakennus on todennäköisesti perinteisin menetelmin ja materiaalein kunnostettavissa.
- Alueeseen liittyy sen topografian, maankäytön historian ja lähellä sijaitsevien kiinteiden muinaisjäännösten vuoksi arkeologista potentiaalia ja näin ollen arkeologinen selvitystarve.

Jatkosuunnittelun tarve

- Suunnittelutarveratkaisuhakemuksessa esitetty rakennus ei sovi alueelle. Rakennuksen tulee soveltua arvokkaaseen ympäristöön mm. mittasuhteiden, kattokulman, aukotuksen, symmetrian, materiaalien ja värityksen osalta. Mahdollisesta rakennusluvasta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto, jonka mukaan rakentaminen toteutetaan, ja tarvittaessa järjestää työneuvottelut. Lausunto tulee asettaa lupaehdoksi. Rakentamiselle tulee antaa tarkat ehdot sen sopimiseksi

kulttuurimaisemaan. Myös piha-alueen tulee sopia maisemaan eikä esim. asvaltointia voida sallia.

-Ennen rakentamista rakennuspaikalla tulee teettää arkeologinen inventointi. Inventointiraportti tulee toimittaa maakuntamuseolle arvioitavaksi.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella on vesi- ja viemäriverkosto noin 150 m etäisyydellä rakennuspaikasta. Hakemuksessa liitytään vesihuoltoverkostoon.
- Rakennuspaikan läpi kulkee vanha yhteinen tie. Haettu rakentaminen sijoittuu tien päälle. Tielinjaa tulisi siirtää ja muodostaa rasite.
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

ELY-keskuksen ja museoviranomaisen lausunnot on pyydetty yhteisesti tästä hakemuksesta ja alueellisesta suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta. Tiivistelmät lausunnoista on kirjattu alla. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseo kuvaa lausunnossaan alueen kulttuuriympäristön ominaisuuksia ja arvoja. Maakuntamuseo ei puolla suunnittelutarveratkaisun myöntämistä. Uudisrakentamisen edellytykset tulee tutkia kaavoituksen keinoin, jolloin tarvittavat kulttuuriympäristön taustaselvitykset ja vaikutusten arviointi tulevat tehdyksi MRL:n vaatimalla riittävällä tavalla. Maakuntamuseo näkee, että yksittäisen pientalotontin sijoittaminen Lahdenkyläntien varteen merkitsisi paitsi uutta modernia elementtiä avoimessa maisematilassa myös Penttilän maakunnallisesti arvokkaaseen pihapiiriin liittyvän riiden purkamista. Maakuntamuseo katsoo, että riihi on todennäköisesti perinteisin menetelmin ja materiaalein kunnostettavissa, eikä sitä tulisi purkaa.

ELY-keskus huomauttaa, että alueen osayleiskaava on kolme vuosikymmentä vanha eikä siinä ole huomioitu myöhemmin noteerattuja kulttuuriympäristön arvoja. Alueella on käynnistymässä Nurmen alueen osayleiskaavan päivitys. ELY-keskus näkee, että tarkoituksenmukaista on odottaa osayleiskaavan etenemistä, jotta kaavan tavoitteet ja kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu tulevat myös hakemuksen mukaisella alueella huomioituksi ja jotta alue sopeutuu kaavoituksen muodostamaan kokonaisuuteen. Osayleiskaavassa myös ratkaistaan, mille alueille tulee laadittavaksi asemakaava ja millä alueilla rakentamisluvat voidaan myöntää suuremmin.

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että rakentuessaan kiinteistön/rakennuspaikan vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisellä voidaan luotettavasti varmistaa jätevesien käsittelyvaatimusten täyttyminen sekä hyvälaatuisen talousveden riittävyys. Koska kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen eikä kiinteistöä siten koske vesihuoltolain mukainen liittämismääräys, on suunnittelutarveratkaisun mahdollisiin rakentamista koskeviin ehtoihin hyvä lisätä, että kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriin.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Naapurit ovat jättäneet huomautuksia.

Huomautukset ja hakijan vastine on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä.

Huomautusten ja vastineen sisältö tiivistetysti:

- Uudisrakentamiselle tulee asettaa tarkat ehdot sijoittelun, ulkomuodon ja rakenteiden osalta siten, että rakentaminen soveltuu arvokkaaseen perinnemaisemaan. Hakemuksessa esitetyt suunnitelmat eivät täytä ympäristöä kunnioittavia piirteitä.
- Esitetty rakentaminen poikkeaa räikeästi kaikista lähiseudun ja suojellun ympäristön rakennuskannasta. Rakennus ei sovi valtakunnallisesti arvokkaalle ja suojellulle alueelle.
- Penttilän tilasta on pilkottu useampaan rakennuspaikkaan. Naapuri kyseenalaistaa, voidaanko tilasta muodostaa neljä erillistä rakennuspaikkaa.
- Hakemuksessa esitetään rakentamista vanhan ajopolun päälle, jota pitkin on kulku Littusen kiinteistölle (418-402-2-12). Ajopolku on ainut kulkuyhteys alueelle. Kiinteistölle on kulkuoikeus, vaikka rasietta ei ole. Kulku kiinteistölle kyseistä reittiä käyttäen tulee turvata myös jatkossa.

Hakija toteaa vastineessaan, että haettu rakennuspaikka sijoittuu kauas Penttilän pihapiiristä (100 m) eikä se siten liity tilan muihin rakennuksiin. Hakijan mukaan esitetty rakentaminen sopii hyvin alueelle. Asemapiirroksen mukaan kulku 418-402-2-12 maa-alalle tullaan järjestämään rakennuspaikan pohjoisnurkasta kiinteistörajan suuntaisesti. Maakuntamuseon lausuntoon hakija vastaa, että lausunnosta ei käy selväksi maakuntamuseon olevan tietoisia riihen kunnosta. Hakijan mukaan riihi on hyvin huonokuntoinen ja osittain luhistunut, sekä turvallisuusriski alueen lapsien leikkiessä riihellä. Hakija on liittänyt kuvia riihen kunnosta, jotta nykytilanteesta saa oikean kuvan. Lisäksi hakija on lisännyt rakennuksen ikkunoihin ristikkorakenteen rikkomaan isoja ikkunapintoja.

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.

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 kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, teija.makela@lempaala.fi,
0444863418
kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, pinja.hakonen@lempaala.fi,
0503839656

Liitteet
Asemapiirros
Sijaintikartta
Hakijan perustelut
Julkisivuluonnos
Naapurien huomautukset
Lausunnot 3 kpl
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- ELY-keskus
- Ympäristönsuojeluviranomainen
Hakijan vastineet

Oheismateriaali
Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakentamisen erityiset edellytykset eivät täyty.
Perustelut:
Alue on taajaman ja asemakaavan lievealuetta ja lisärakentaminen tulisi suunnitella asemakaavalla. Yleiskaavassa kuitenkin mahdollistetaan taaja-asutus erillisen yksityiskohtaisen suunnitelman mukaan, esimerkiksi alueellisella suunnittelutarveratkaisulla. Alueelle ei tule myöntää uusia rakennuspaikkoja ilman alueellista suunnitelmaa. Alueelle kohdistuu rakentamispainetta. Yksittäinen hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle (MRL 137.1 § kohta 1).
Hakemuksen vesihuolto on tarkoitus järjestää liittymällä alueellisessa suunnittelutarveratkaisussa esitettyyn vesi- ja viemärijohtoon. Vesihuollon järjestämistä ei kuitenkaan voi sitoa toiseen hakemukseen, josta tehdään erillinen päätös. Vesi- ja viemärijohdon vetäminen yksittäiselle rakennuspaikalle ei välttämättä ole järkevää ja se voi rajoittaa tulevaa maankäyttöä alueella. Myös tielinjan siirtäminen on esitetty alueellisessa suunnittelutarveratkaisuhakemuksessa, mutta yksittäisen hakemuksen ollessa kyseessä tieyhteys tulee järjestää itsenäisesti ja sopia tielinjan siirtämisestä maanomistajan kanssa. Alueen tiejärjestelyt tulisi suunnitella yhteisesti, mikä ei yksittäisen rakennuspaikan ollessa kyseessä ole mahdollista. (MRL 137.1 § kohta 2.)
Esitetty rakentaminen ei sovi valtakunnallisesti merkittävään, arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Rakennuspaikka sijaitsee näkyvällä sijainnilla tärkeällä näkymälinjalla tärkeän peltoalueen laidalla. Esitetty moderni teollinen hirsirakennus rikkoo maaseutumaisen alueen yhtenäisyyden ja vaarantaa kulttuuriympäristön arvot. (MRL 137.1 § kohta 3).
Museoviranomainen ei puolla hakemusta ja katsoo, että riihi on perinteisin menetelmin korjattavissa eikä sitä tulisi purkaa.
Hakijalla ei ole sellaisia erityisiä maankäytöllisiä perusteluja, joiden perusteella lupa voitaisiin myöntää. Hakijoita tulee kohdella yhdenvertaisesti.

Käsittely	<p>Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Juho Palokangas teki seuraavan muutosesityksen:</p> <p>Esitän, että lupa myönnetään seuraavin perusteluin; sijaitsee AP-2 alueella, vanha riihi on erittäin huonossa kunnossa, jonka kunnostaminen on kohtuuton vaatimus, riihi tulisi todennäköisesti romahtamaan lähivuosina huonon kunnan vuoksi, liittyminen kunnallistekniikkaan on erinomainen ja helppo, sijoittuu selkeästi sivuun Penttilän tilakeskuksesta, vieressä oleva alueellinen suunnittelutarveratkaisu on vastatuulella, joten tähän käsittelyyn liittyminen on kohtuuton vaatimus, esitetty talomalli sopii hyvin maalaismaisemaan ja esitetty talomalli on hyvin perinteinen.</p> <p>Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsenet Anita Haapasalmi, Markku Majuri, Virve-Mari Rask, Marianne Niemi ja Kari Valakoski kannattivat Juho Palokankaan muutosesitystä.</p> <p>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 Juho Palokankaan muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.</p> <p>Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä annettiin 1 JAA-ääni (Strömsholm Sari) ja 9 EI-ääntä (Haapasalmi Anita, Majuri Markku, Niemi Marianne, Palokangas Juho, Rask Virva-Mari, Seppänen Tuija, Tolonen Kari Valakoski Kari ja Viitanen Mikko).</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että äänin 1-9 Juho Palokankaan muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.</p>
Päätös	<p>Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin: sijaitsee AP-2 alueella, vanha riihi on erittäin huonossa kunnossa, jonka kunnostaminen on kohtuuton vaatimus, riihi tulisi todennäköisesti romahtamaan lähivuosina huonon kunnan vuoksi, liittyminen kunnallistekniikkaan on erinomainen ja helppo, sijoittuu selkeästi sivuun Penttilän tilakeskuksesta, vieressä oleva alueellinen suunnittelutarveratkaisu on vastatuulella, joten tähän käsittelyyn liittyminen on kohtuuton vaatimus, esitetty talomalli sopii hyvin maalaismaisemaan ja esitetty talomalli on hyvin perinteinen.</p> <p>Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että esittelijä kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä jätti päätökseen eriävän mielipiteen.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunnan jäsen Tapio Kuisma oli poissa kokouksesta esteellisenä (intressijäävi) tämän pykälän päätöksenteon ajan klo 18:02-18:24.</p>
Otteet	<p>Hakija, ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, huomautuksen jättäneet naapurit</p>
Tiedoksi	<p>toimistos sihteeri (rakennusvalvonta), tonttipäällikkö</p>