

Matinlahdentie 195 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

268/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Rajahalme, H., Kivistö, P..

Lupapistetunnus: LP-418-2024-01172

Hakemus jätetty 11.11.2024

Haettu toimenpide: Omakotitalon ja siihen liittyvän autokatoksen rakentaminen.

Rakennuspaikkojen tiedot

Kiinteistötunnus: 418-423-2-76

Rekisteröintipvm: 11.01.1971

Omistaja: hakijat

Osoite: Matinlahdentie 195

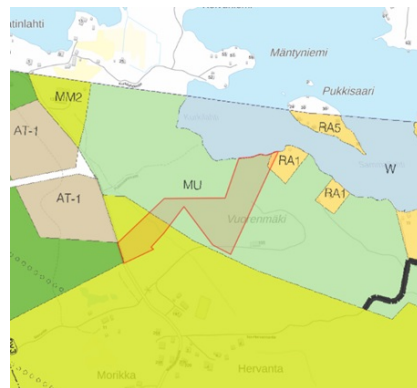
Laajuus: 3,8647 ha

Hakijan perustelut: Alueella tapahtunut ja tapahtuva ilkeävalta saataisiin kuriin paremmin. Armeijan vanha kallioluola herättää nuorissa mielenkiintoa ja he pyrkivät pääsemään tunneliin vaikka väkivalloin. Läheisyydessä asuminen toimisi jo itsestään ennaltaehkäisevästi. Konesuojaan on asennettu valvontakameroita.

Poiketaan rannan suunnittelutarpeesta MRL 72 §.

Rakentaminen sijoittuu alle 5 m viereisestä kiinteistöstä, jonka omistaa hakijan yritys.

Lähtötiedot



Ote yleiskaavayhdistelmästä. Hankealue korostettu punaisella.

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä.
- Strateginen yleiskaava: metsävyöhyke, hiljainen alue
- Rantaosayleiskaava: maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi rantaviivasta

Rakennusjärjestys:

Kiinteistö kuuluu erityissuunnittelutarvealueeseen 2a Hervannanmaa- (Morikka). Alueella on otettava huomioon Tampereen maankäyttö ja palvelut, seudullisten virkistysreittien- ja alueiden suunnittelutarve, Natura 2000 -alue (Salmuksen alue) sekä se, että alueelta puuttuu vesihuolto eikä sitä ole suunnitelmissa rakentaa.

Etäisyydet:

Etäisyys Sääksjärven kouluun on 8,2 km. Etäisyys kuntakeskukseen 21,0 km. Alue tukeutuu Hervannan ja Vuoreksen palveluihin. Joukkoliikenne ja kevyenliikenteen reitit sijaitsevat Ruskontien varressa, 2,2 km etäisyydellä.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti kaukana Lempäälän nauhataajamasta, kyläkouluista ja muista palveluista. Kulkuyhteys alueelle tapahtuu Tampereen kautta.

Alue ei sijaitse asemakaavoitettavalla alueella tai sen lievealueella.

Alueen rakentamispaine on suuri. Kiinteistö sijaitsee ranta-alueella Hervannan ja Vuoreksen asuinalueiden läheisyydessä.

Lähialueella sijaitsee loma-asuntoja ranta-alueella sekä haja-asutusta ja maa- ja metsätalouskäyttöä palvelevia rakennuksia kuivalla maalla.

Hakijat ovat rakentaneet konesuojan viereiselle kiinteistölle vuonna 2022.

Rakennuslupaa edelsi myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Ratkaisun perusteluina oli mm. jo olemassa oleva yritystoiminta alueella ja liittyminen välittömästi alueella olevan luolan käyttöön. Asuinrakentamista ei voi pitää yritystoimintaan liittyvänä rakentamisena.

Hakijat hakivat samalle kiinteistölle lähemmäs rantaa poikkeamislupaa omakotitalon ja autotallin rakentamiseen vuonna 2022.

Yhdyskuntalautakunta eväsi hakemuksen perusteluihin:

”Hanke on rantaosayleiskaavan vastainen. Hanke edellyttäisi poikkeamista kaavassa osoitetuista rakennuspaikkojen määrästä, sijainnista sekä etäisyydestä rantaviivaan. Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole. Hanke haittaisi yleiskaavan toteutumista ja ohjausvaikutusta alueella, jossa on suuri rakentamispaine erityisesti Hervannan ja Vuoreksen läheisyyden vuoksi. Hanke ei täytä MRL 137 § 1. momentin kohtaa 1 eikä 171 § 1. momentin kohtaa 1.

Alue sijaitsee kaukana Lempäälän nauhataajamasta, kyläkouluista ja muista palvelualueista ja hanke aiheuttaa siten haitallista suunnittelematonta yhdyskuntakehitystä. Alue sijaitsee yksityistien varrella yli 2 km päässä maantiestä. Alueelle kuljetaan naapurikunnan kautta. Alueelle ei ole suunnitelmissa rakentaa vesihuoltoverkostoa. Rakentaminen ei täytä MRL 137 § 1. momentin kohtaa 2.

Hanke on Lempäälän hajarakentamisen periaatteiden (2010) vastainen (kohdat 1 ja 4): se ei sijoitu kyläkoulun tuntumaan tai vaikutuspiiriin tai lähelle palveluita, eikä sillä ole mahdollisuuksia liittyä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkkoon.”

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto:

Käytettävissä olevien tietojen perusteella rakennuspaikalle tai sen läheisyyteen ei sijoitu huomionarvoisia luontoarvoja (lajeja tai luontotyyppejä).

Kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostojen läheisyydessä eikä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Kiinteistön omistajan vastuulla on huolehtia siitä, että kiinteistöllä on riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä käytettävissä. Lempäälän kunnan alueella on huomionarvoista mm. arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä. Talousveden laatua voi olla tarve parantaa veden käsittelyllä. Kaivoa on huollettava säännöllisesti ja seurattava vesinäyttein, että kaivovesi täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset.

Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn osalta on noudatettava mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään mm.

puhdistusvaatimuksista, suojaetäisyyksistä, suunnittelusta sekä käytöstä ja huollosta. Jätevesijärjestelmän vaatimusten mukaisuus tulee tarkasteltavaksi vielä tarkemmin rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 72 § ja 171 §

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

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 §

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

Asemapiirros

Julkisivuluonnos

Sijaintikartta

Yhdltk päätös 5.12.2023 § 189

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 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, +358444863418,
teija.makela@lempaala.fi

kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, +358503839656,
pinja.hakonen@lempaala.fi

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	<p>Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakentamisen erityiset edellytykset eivät täyty.</p> <p>Perustelut:</p> <p>Aluetta ei ole tarkoitettu vakituiseen asumiseen. Lempäälän strategisessa yleiskaavassa alue on yhtenäistä metsävyöhykettä ja kuuluu rantavyöhykkeeseen. Hanke haittaisi yleiskaavan toteutumista ja ohjausvaikutusta alueella, jossa on suuri rakentamispaine erityisesti Hervannan ja Vuoreksen läheisyyden vuoksi. Alue sijaitsee kaukana Lempäälän nauhataajamasta, kyläkouluista ja muista palvelualueista ja hanke aiheuttaa siten haitallista suunnitteleamatonta yhdyskuntakehitystä. Alue sijaitsee yksityistien varrella yli 2 km päässä maantiestä. Alueelle kuljetaan naapurikunnan kautta. Alueelle ei ole suunnitelmassa rakentaa vesihuoltoverkosta. Hanke ei täytä MRL 171 § 1. momentin kohtaa 1. Rakentamisen erityiset edellytykset eivät täyty eikä hakemukseen voida suostua. Lisäksi todetaan, että hanke on Lempäälän hajarakentamisen periaatteiden (2010) vastainen (kohdat 1 ja 4): se ei sijoitu kyläkoulun tuntumaan tai vaikutuspiiriin tai lähelle palveluita ja aiheuttaa siten koulukuljetus- ym. kustannuksia, eikä sillä ole mahdollisuuksia liittyä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkkoon.</p>
Päätös	
Otteet	Hakija, ELY-keskus
Tiedoksi	tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta)