

Lempäälä

Lahdenkyläntien alueellinen suunnittelutarveratkaisu

Selostus



Sisällys

1	Johdanto
2	Tietoja alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta
3	Suunnittelualueen yleiskuvaus
4	Suunnittelutilanne
4.1	Yleiskaava
4.2	Asemakaava
4.3	Suojelutilanne
4.4	Rakennusjärjestys
5	Perustelut uusille rakennuspaikoille
5.1	Uudet rakennuspaikat
5.2	Uudet kulkuyhteydet
5.2.1	Uusien teiden nimeäminen
5.3	Vesihuolto
5.4	Hulevedet
5.5	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
6	Vaikutusten arviointi
7	Alueellinen suunnittelutarverkaisuus ehtoineen
8	Alueellisen suunnittelutarveratkaisun perustelut
9	Alueellisen suunnittelutaratkaisun eteneminen

1 Johdanto

Lahdenkyläntien alueellisen suunnittelutarveratkaisun tarkoituksena on mahdollistaa asuinalueen kehittäminen, osoittaa uusia rakennuspaikkoja sekä sujuvoittaa uudisrakentamisen lupamenettelyä. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnokan osayleiskaava. Alue on kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarvealuetta (MRL 16 § 1 mom.).

2 Tietoja alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin 1.5.2017 voimaan tullessa muutoksessa mahdollisuus suunnittelutarveratkaisun tekemisestä alueellisesti. Lain 137 a §:ssä alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta säädetään seuraavaa:

137 a § (21.4.2017/230)

Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.

Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueellista päätöstä tehtäessä noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

Lakimuutoksen tavoitteena on ollut mahdollistaa uudenlainen tapa ohjata maaseutuomaisten alueiden käyttöä. Menettelyn käyttäminen edellyttää, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on osoitettu rakentamiseen soveltuvat alueet. Menettelyn yhteydessä tulee varmistaa, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu on otettu huomioon. Alueellista suunnittelutarveratkaisua ei ole kuitenkaan mahdollista tehdä siten, että ratkaisu johtaisi merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaisi haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Alueellisen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä tehtävän päätöksen tulee täyttää MRL 137 §:n 1 momentin mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset.

3 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualaue on osa peltoalueiden keskellä sijaitsevaa metsäistä harjannetta, jonka etelä- ja kaakkoisreunalla on olemassa olevaa asutusta vanhoista pihapiireistä viime vuosina rakennettuihin omakotitaloihin. Osalla suunnittelualuetta on metsään tehty ns. päätehakkuu, johon on jätetty kolopuita sinne tänne ja muutamia mäntyjä alueen itäosaan. Metsäalue on uusiutumassa, mutta korkeaa kasvillisuutta alueella on tällä hetkellä vähän ja maasto on paikoitellen kivikkoista.

Suunnittelualan maanperä on Geologian tutkimuslaitoksen maaperäkartan mukaan harjanteilla suurilta osin hiekkamoreenia (Mr) eli hyvin rakennettavaksi sopivaa. Pelloalueilla maaperä on savea (Sa).

Suunnittelualan länsireunaa kulkee vanha tiepohja, joka on tällä hetkellä jo sen verran metsittyä, että jäljellä on vain polku. Polku toimii paikallisena virkistysreitinä.

Aivan suunnittelualan lounaiskulmassa sijaitsee vanha hirsinen talousrakennus, jonka katto on päässyt paikoitellen melko huonoon kuntoon.

Alue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaavassa valtakunnalliseksi esitettyyn, maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunnittelualan rakennuspaikat sijoittuvat harjanteelle entiseen metsään tai sen reunaan, kuten perinteiset rakennuspaikat, jolloin ne toteuttavat maakuntakaavan tavoitetta avointen maisematilojen säilymisestä.

4 Suunnittelutilanne

4.1 Yleiskaava

Lahdenkyläntien alueellisen suunnittelutarveratkaisun alueella on voimassa Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnokan osayleiskaava vuodelta 1993. Suunnittelualaue on pääosin osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-2).

4.2 Asemakaava

Suunnittelualaueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

4.3 Suojelutilanne

Alueella ei ole millään kaavatasolla suojelumerkintöjä tai suojelukohteita. Välittömästi alueen eteläpuolella on yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi merkitty asuinrakennus (SR17).

4.4 Rakennusjärjestys

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 19.6.2019. Suunnittelualaue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta.

Rakennusjärjestyksen mukaan suunnittelualan uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5000 m² ja rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa

kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi suunnittelutarveratkaisu- tai rakennusluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliometriä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku on lu^{3/4} tai 3/4kl. Mikäli alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 12% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja varastorakennuksia.

Rakennusjärjestykseen voi tutustua osoitteessa [Rakennusjärjestys - Lempäälä \(lempaala.fi\)](http://Rakennusjarjestys-Lempaala.fi)

5 Perustelut uusille rakennuspaikoille

5.1 Uudet rakennuspaikat

Alueellinen suunnittelutarveratkaisu koskee tarkastelualueen vieressä olevien rakennuspaikkojen läheisyyteen syntyviä uusia asuinrakennuspaikkoja (12 kpl). Uusien rakennuspaikkojen koko on noin 0,2–0,25 ha. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat harjanteelle, jossa on kasvanut metsää tai sen reunaan, jolloin ne sopeutuvat maakuntakaavan tavoitteeseen avointen maisematilojen säilymisestä. Rakennuspaikat ovat maaperältään pääosin hiekkamoreenia, jonka rakennettavuus on hyvä. Kyseisen harjanteen reunamilla on jo olemassa olevaa, osin vanhaakin asutusta, joten alue on jo otettu asuinkäyttöön ja uusien rakennuspaikkojen sijoittaminen näiden yhteyteen on perusteltua. Olemassa olevien rakennuspaikkojen ja uusien rakennuspaikkojen väliin jätetään kumpua lähivirkistysalueeksi, jolloin uudet rakennuspaikat jäävät maisemassa viheralueen taakse katveeseen eivätkä häiritse nykyistä Lahdenkyläntien kyläraittimaisemaa.

Uudet rakennuspaikat sijoittuvat osin yleiskaavan MT-1 maa- ja metsätalousalueelle, mutta toisaalta kaikkea yleiskaavan AP-2 aluetta ei osoiteta rakennuspaikoiksi vaan siitä jää paljon metsäalueiksi, jolloin nämä kompensoivat toisiaan.

5.2 Uudet kulkuyhteydet

Alueelle rakennetaan rakennuspaikoille kulkeva uusi tie. Nykyisen, alueen länsireunaan sijoittuvan vanhan tienpohjan liittymä siirretään hieman itään päin ja tästä liittymästä lähtee uusi tie, joka välillä mukailee vanhaa tienpohjaa ja kääntyy sitten itään päin päättyen kääntöpaikkaan suunnittelualueen itäosassa. Kääntöpaikan perälle ei ole osoitettu rakennuspaikkaa, joten tieyhteyden jatkaminen eteenpäin on mahdollista tulevaisuuden suunnitelmissa.

Vanhan tienpohjan virkistysreitti on säilytetty kevyenliikenteen väylällä, joka kulkee alueen länsireunaa ja jonka kautta on ajo sallittu sen varrella oleville rakennuspaikoille sekä pohjoispuolen pelloille.



Kuvassa vanha virkistysreitti vihreällä ja korvaava virkistysreitti sinisellä

5.2.1 Uusien teiden nimeäminen

Uuden rakennettavan tien nimeksi ehdotetaan Penttilänrinne ja kevyenliikenteen väyläksi Penttilänpolku, koska alueen eteläpuolella sijaitsee vanha tilakeskus nimeltään Penttilä. Vaihtoehtoisiksi nimiksi ehdotetaan Rinnetie ja Rinnepolku.

5.3 Vesihuolto

Lempäälän Vesi Oy:n vesihuoltolinja ulottuu tällä hetkellä noin 150 m päähän suunnittelualueesta lounaaseen Lahdenkyläntien varressa ja toinen linja suunnittelualueen eteläpuolella Lahdenkyläntiellä. Suunnittelualueelle vesihuoltolinja vedetään ensisijaisesti lounaasta Lahdenkyläntien vartta pitkin, josta linja poikkeaa suunnittelualueelle, mutta mahdollisesti itäosaan alueen eteläpuolen linjan kautta. Lempäälän Vesi Oy:n on tehnyt erillisen suunnitelman vesihuoltoreiteistä.

5.4 Hulevedet

Alueen hulevedet pyritään ensisijaisesti imeyttämään alueilla, jossa se on mahdollista. Kaikilta uusilta rakennuspaikoilta hulevedet pystytään ohjaamaan entisellä peltoalueella sijaitsevaan ojaan sekä kosteikkoon, jota kehittämällä alueen hulevesiä voidaan viivyttää ja tarvittaessa myös hyödyntämään mahdollisten hyötypuutarhojen tai viljelypalstojen kasteluun.

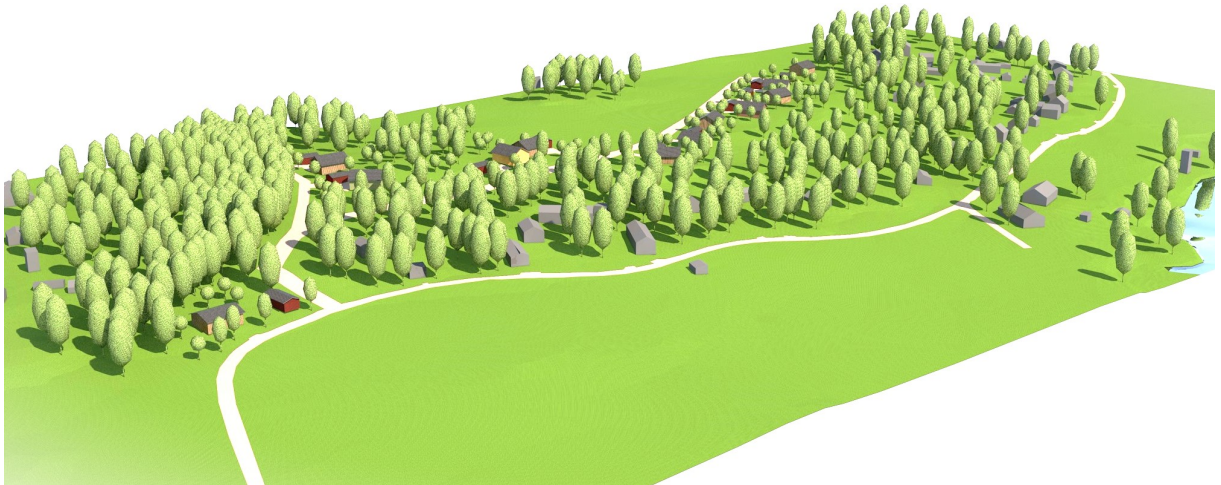
5.5 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan osayleiskaavallista AP-2-aluetta, jossa yleiskaavaa ei voida käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Samalla AP-alueella on jo toistakymmentä rakennettuja, toisten maanomistajien rakennuspaikkoja. Näin ollen alueellinen suunnittelutarveratkaisu toteuttaa maanomistajien tasapuolista kohtelua oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

6 Vaikutusten arviointi

Toteutuessaan täysimääräisenä Lahdenkyläntien alueellinen suunnittelutarveratkaisu lisää alueen asukkaita noin 40 asukkaalla. Asukkaat toki lisäävät liikennettä kapealla Lahdenkyläntiellä, mutta toisaalta tuovat myös elinvoimaisuutta kylään. Keskusta-alueita suurempien rakennuspaikkojen voisi kuvitella houkuttelevan alueelle lapsiperheitä, jotka kaipaavat ympärilleen enemmän tilaa ja mahdollisuutta nauttia rauhallisesta ympäristöstä arjen pyörittämissä. Lisääntyvä lasten määrä varmistaisi läheisen Kuokkalan koulun elinvoimaisuuden myös tulevaisuudessa ja uudet asukkaat lisäkäsiä kyläyhdistyksen pyörittämiseen. Uudet rakennukset sijoittuvat pääosin erilleen nykyisen kylänraitin rakennuksista ja raittimaisemasta, pienen kummun taakse muodostaen oman erillisen laaksomaisen yhteisönsä rakennettavan uuden tien varteen. Uudet rakennukset näkyvät toki kauempaa katsottuna, mutta sopeutuvat harjakattoisina ja rakeisuudellaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennukset sijoittuvat myös maiseman harjanteelle, perinteisille rakennuspaikoille, joten ne toteuttavat maakuntakaavan tavoitetta avointen maisematilojen säilymisestä.

Ratkaisulla otetaan toki entistä metsäaluetta asuinkäyttöön, mutta tämänhetkinen hakattu metsäalue on karun ja rujan näköistä melko pitkään ja virkistysarvoltaan heikko, joten hallittu rakentaminen ja pihapiirien muovaaminen kohentavat ympäristöä nopeammin kuin uuden metsän kasvun odottaminen.



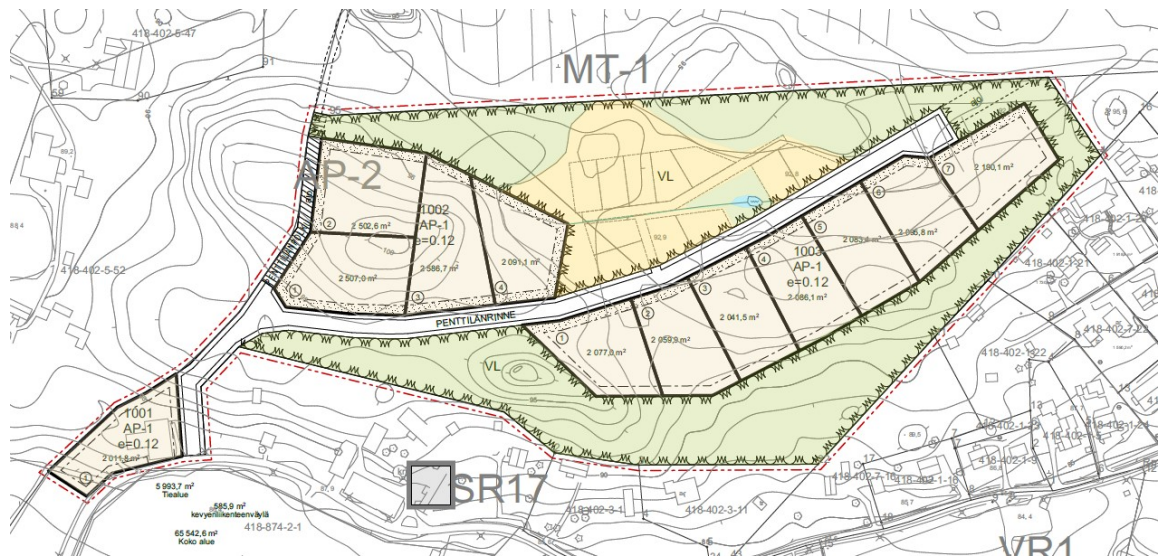
Havainnekuva, miltä alueella voisi näyttää kymmenen vuoden päästä.

7 Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ehtoineen

Lahdenkyläntien alueellinen suunnittelutarveratkaisu koskee kiinteistön 418-874-2-1 osaa. Alueelle tulevien rakennuspaikkojen sijainti on esitetty alueellisessa suunnittelutarveratkaisukartassa. Alueelle on osoitettu yhteensä kaksitoista uutta pysyvän asumisen rakennuspaikkaa. Alueellinen suunnittelutarveratkaisu on voimassa kymmenen vuotta päätöksestä. Päätös mahdollistaa suoran rakennusluvan hakemisen uuden asuinrakennuksen rakentamiseen.

Päätösesityskartassa osoitetulle rakennuspaikalle saa päätöksen perusteella rakentaa yhden asuinrakennuksen piharakennuksineen seuraaviin ehtoiin:

- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 12% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 kerrosneliometriä, kun alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku on $lu^{3/4}$ tai $3/4kl$
- Rakennusten tulee olla harjakattoisia
- Rakennusten kattolappeiden jyrkkyys tulee olla symmetrinen
- Rakennusmassojen rakeisuus tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin
- Rakennusten julkisivuvärien tulee olla murrettuja, maanläheisiä sävyjä
- Rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja varastorakennuksia.
- Rakennukset tulee suunnitella maisema-alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden ja sovittaa ympäristöönsä
- Rakentamisessa tulee muilta osin noudattaa voimassa olevaa kaupungin rakennusjärjestystä ja rakentamista koskevia asetuksia



Karttaote alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta.

8 Alueellisen suunnittelutarveratkaisun perustelut

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä tehtävän päätöksen tulee täyttää suunnittelutarveratkaisulle MRL 137 §:ssä määritellyt erityiset edellytykset, joiden mukaan rakentaminen:

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.

Hallituksen esityksen (HE 251/2016) perustelujen mukaan alueellisella suunnittelutarveratkaisulla ratkaistavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tulee määritellä tapauskohtaisesti ja siinä tulee huomioida, milloin alueen rakentaminen olisi tarkoituksenmukaisempaa ratkaista asemakaavalla tai yksityiskohtaisemmalla MRL 44 §:n mukaisella yleiskaavalla. Lisäksi menettelyn yhteydessä tulee varmistua, että edellytykset maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle otetaan riittävästi huomioon. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueellinen suunnittelutarveratkaisu ei saa myöskään johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lahdenkyläntien alueellinen suunnittelutarveratkaisu täyttää edellä mainitut edellytykset seuraaviin perusteluihin:

- se ei aiheuta haittaa asema- tai yleiskaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle
- alue liitetään lähistöllä kulkevaan vesihuoltojärjestelmään
- alueen suunnitelma mahdollistaa tarvittaessa uuden liikenneväylän toteuttamisen palvelemaan mahdollisesti lähialueilla lisääntyvää liikennetarvetta
- rakennuspaikat sijoittuvat harjanteelle entiseen metsään tai sen laiteen ja olemassa olevan rakennuskannan ja -ympäristön suuntaan jätetään rakentamaton viheralue, jolloin alueen kulttuuriympäristön arvot eivät vaarannu
- alueen reunamalla kulkevalle virkistysreitille jätetään kulkureitti
- rakennuspaikkojen ympärille jätetään viheralueita virkistyskäyttöön.

9 Alueellisen suunnitteluratkaisun eteneminen

Alueellinen suunnittelutarveratkaisuasia on tullut vireille tarkastelualueen maanomistajan hakemuksesta.

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun valmistelu ja kuuleminen toteutetaan tavanomaisen suunnittelutarveratkaisun tavoin. Valmistelusta ja päätösehdotuksen mahdollisesta nähtävillä asettamisesta vastaa Lempäälän kaavoitus.

Päätösehdotukseen maanomistajat ja muut asianosaiset voivat jättää kirjallisen muistutuksen. Lahdenkyläntien alueellisen suunnittelutarveratkaisun hyväksyy Lempäälän yhdyskuntalautakunta kaavoituspäällikön esityksestä.

Sevendim Oy

Mirva Mehtonen, arkkitehti YKS 652
Hämeenkatu 5 A 115
33100 TAMPERE
mirva.mehtonen@sevendim.fi