

Lepomäentie 66 Lupa 1 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 13.09.2022 § 130
534/10.03.00/2022

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-423-2-102
Lupapistetunnus	LP-418-2021-01623
Hakija	Ryödi J.
Osoite:	Lepomäentie 66
Pinta-ala	4900 m ²

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen / hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 250 kem², kerrosluku 1,
- talousrakennus 100 kem², kerrosluku 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on

- 0 kem²

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Maaseutualue =

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke =

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Yleiskaava: Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava

- M-1 = Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Rakentamismääräys:

Alueelle 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 150 metriä lähemmäksi rantaviivasta. Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20.000 m²:n suuruinen. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä hankittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään ympäristöön soveltuvia.
Suositus: Rakentamista ei pidä sijoittaa keskelle aukeita peltoalueita.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- Vh-verkko sijaitsee kiinteistöllä rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä. Rakennus liitetään vh-verkkoon.

Etäisyydet palveluihin:

- Moision koululle (oppilaaksiottoalue) noin 4,2 km
- Hakkarin koululle noin 5,4 km
- kuntakeskukseen noin 6,3 km

Liikenteellinen sijainti:

- maantielle noin 1,3 km
- yksityistien varrella

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.
- Ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa: "Kiinteistö sijaitsee Rantoisten vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella. Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen verkostoon."

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Rakennusten, esimerkki sijoitus on esitettyä hakemuksen liitteessä olevassa asemapiirroksessa ja siihen on merkittynä ohjeellinen rakennusalue. Rakennusten sijoitus, koko ja korkeusasema tarkentuvat rakennuslupa vaiheessa.

Suunnitelmat asuinrakennuksesta ovat pitkällä ja ne on esitetty hakemuksen mukana olevassa liitteessä. Talousrakennuksen tyyli mukailee asuinrakennuksen suunnitelmia.

Ympäristö on maalaismaisemaa ja näin ollen rakennukset sijoittuisivat hyvin maastoon. Tilalle on myös hyvät kulkuyhteydet Lepomäentien kautta.

Rakentamisen ympäristövaikutukset tulevat olemaan hyvin pienet ja rakennukset tulevat sopimaan ympäristöön todella hyvin. Uusien rakennusten lattiakorkeus asetetaan mukailemaan maastoa.

Rakennuspaikan läheisyyteen on tuotu kunnallistekniikka ja näin ollen siihen liitytään rakennusten osalta. Hulevesien osalta imeytys tontilla.

Hakija tekee maanrakennustöiden yhteydessä Lepomäentielle ohituspaikkoja liikenteen sujuvoittamiseksi.

Muita huomioita:

- Alue sijaitsee taajaman lievealueella lähellä Marjamäkeä. Alueen rakentaminen tulee suunnitella yleis- ja asemakaavoituksella taajama-alueeksi.

- Asemapiirros ei ole tarkka – ei ole sitouduttu rakennusten paikkoihin eikä ole osoitettu, mistä kohtaa liittymät olisivat yms.
- Lepomäentien päähän ei myönnetty lupia. Hakijan tila / maanomistus on suurempaa.
- Hakijalla on maaomistusta kauempana Marjamäestä peltoaukean takana maata, joka sijaintinsa puolesta voisi sopia hieman paremmin rakennuspaikaksi kuin nämä kolme haettua paikkaa. Hakija ei ole halunnut selvittää asiaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet, Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL):

- MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu 16.1 mukaisella suunnittelutarvealueella
- MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus, rakennuspaikan koko, aluetta ei ole tarkoitettu taaja-asutukseen)
- Sovellettuna periaatteita: Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet 2010 ja maapolitiikan periaatteet ja Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma 2016.

Lisäksi MRL 171§ tulkintaa soveltaen ohjaa muun muassa

- MRL 42§ Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista
- MRL 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset tulee voida täyttää tulevassa yleiskaavoituksessa (käynnissä oleva yleiskaavoitus) ottaen huomioon myös varovaisuusperiaate.

Rakentamisen erityiset edellytykset MRL 137 § / edellytykset

- 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
- 3) On sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
- 4) Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (ehdoton este).
- (5) Hankkeen tulee voida täyttää myös rakennusluvan edellytykset (MRL asemakaavan ulkopuolella 136 §. Tarkemmin rakennusluvan edellytyksiä tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä.
- (6) Kunnanvaltuuston hyväksymät hajarakentamisen periaatteet.

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 / edellytykset

- 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. (5) Hankkeen tulee voida täyttää myös rakennusluvan edellytykset (MRL asemakaavan ulkopuolella 136 § Tarkemmin rakennusluvan edellytyksiä tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä.

Liitteitä 3 ja oheismateriaalia 3 (arviointitaulukko, alueen suunnitelmat, mahdollinen rakennuspaikka)

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	<p>Yhdyskuntalautakunta päättää suostua hakemukseen seuraavilla ehdoilla: Ehdot tulee huomioida rakennuslupahakemuksessa ja suunnitelmissa sekä sisällyttää rakennuslupapäätökseen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Omakotitalo tulee rakentaa asemapiirroksen merkattuun paikkaan, muussa tapauksessa tulee hakea lupaa uudestaan. (Ohjeellinen rakennusalamerkintä ei ohjaa mitään)- Liittymää ei ole piirretty asemapiirustukseen. Liittymä tulee rakentaa samasta liittymästä naapurin 2:52 kanssa. Naapurin kanssa tulee tehdä sopimus yhteisen tien käyttämisestä osan matkaa. Kartan mukaan liittymäkohta Lepomäentieltä naapuritaloon on nyt haetun määräalan / kantakiinteistön alueella. Lepomäentiehen kannattaa tehdä myös ohituspaikka niin kuin hakemukseen on kirjoitettu.- Rakennukset tulee liittää vesihuoltoverkostoon. <p>Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)</p> <ul style="list-style-type: none">- Edellytykset täyttyvät huonosti (muun muassa Lepomäentie on kapea). Alueen suunnittelu vaatii uuden yleiskaavan laatimista. Tämä kohta kolmesta nyt haetusta on kuitenkin paras ja aiheuttaa vähiten haittaa alueen tulevalle suunnittelulle. Maanomistajalla voi olla kunnan kannalta parempikin paikka mahdolliseen rakentamiseen peltoaukean takana. <p>Edellytysten täytyminen/Erityiset syyt/Perustelut (MRL 171 §, poikkeaminen)</p> <p>Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan poikkeamisista, että</p> <ul style="list-style-type: none">- Poikkeaminen rakennuspaikan koon vaatimuksesta on perusteltua, jos lupa myönnetään. Alueen tulevat rakennuspaikat kaavoituksessa tulevat olemaan paljon pienempiä. Nyt haettu paikka on kaavoitusta ajatellen liian suuri ja rakennusten sijoittamisessa tulisi ottaa huomioon alueen tuleva tilanne (mahdolliset haetun rakennuspaikan jakaminen / pienentämiminen) <p>Yhteenveto: Ottaen huomioon annetut ehdot ja perustelut voidaan todeta, että rakentaminen täyttää edellytykset (MRL 137 § ja 171 §) ja kunnanvaltuuston hyväksymät hajarakentamisen periaatteet.</p> <p>Tämän ennakkolupapäätöksen huomioiminen rakennuslupahakemuksessa:</p> <p>Hakemuksessa haettuihin ja asemapiirroksessa esitettyihin asioihin voidaan tehdä pieniä perusteltuja muutoksia rakennusluvassa lukuun ottamatta päätöksessä annettuja tarkkoja tietoja / sitovia ehtoja tarkentuvan suunnittelun periaatteella. Tässä vaiheessa ei vielä ole esim. käytössä maaperätutkimusta, mikä vaikuttaa rakennuksen tarkkaan sijaintiin.</p> <p>Voimassaolo</p> <p>Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.</p>
Käsittely	Keskustelun jälkeen esittelijä täydensi päätösehdotustaan seuraavasti:

Mahdollistetaan pienempi tonttikoko.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen kokouksessa annettu täydennys huomioiden yksimielisesti.

Otteet

päätöksen julkipano
ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija
ote (päätös + liitteet) ELY-keskus (ympäristö)