

Lahdenkyläntie 124 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 13.12.2022 § 187
872/10.03.00/2022

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon rakentamiseen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-874-2-1 määräala
Lupapistetunnus	LP-418-2022-00556
Hakija	K&K yhteismetsä / Kuisma T.
Osoite:	Lahdenkyläntie 124
Pinta-ala	1,0 ha

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen / hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 300 kem², kerrosluku 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on

- Hakemuksessa ei ole kerrosalalaskelmaa yms.
Pohjakartalta valmistelijan mittaamat rakennusala-arviot ovat suluissa
Rakennusten numerot viittaavat rakennuksiin oheismateriaali 2 valokuvat
Numerot on lisätty myös hakijan asemapiirustuksen päälle.
2 (20 m²)
3 (25 m²)
4 (110 m²)
5 (70 m²)
7 109 kem² hakemuksen mukaan ja 160 m² mit. pohjakartalta (puretaan)
8 (10 m²)
9 (130 m²) omakotitalo
10 (15 m²)
11 (10 m²)
Yhteensä noin 550 m² (yhdessä tasossa)
1 ja 12 ovat haetun rakennuspaikan ulkopuolella ja 6 on kellari

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.
- Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue =
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).
Suunnittelumääräys: Alueen 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. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".
- 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.

- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö = Merkinnöillä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. *Suunnittelumääräys:* Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Yleiskaava: Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnokan osayleiskaava

- AP-2 =Pientalovaltainen asuntoalue
- sr-17 = Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus tai kohde

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- Vesihuoltoverkosto on 170 metrin päässä korvattavasta omakotitalosta ja vuonna 2020 samalle tilalle myönnetty omakotitalo alle 120 metrin päähän tästä rakennuksesta liitettiin myös vesihuoltoverkoston. Vesihuoltoverkosto kulkee haettavalla tilalla haetun määrään ulkopuolella.
- Hakemukseen on laitettu, että ei liitytä viemäriverkoston eikä alueella tai rakennuspaikalla ole vesi- tai viemäriverkostoa. Erillisessä lupapisteeseen liitettyssä tekstissä 21.8.2022 kuitenkin lukee seuraavaa: Tarkempi selvitys vesihuollosta tehdään rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmat vesihuollon osalta tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Toisessa erillisessä perustelussa lukee, että liitytään vesihuoltoon.
- Alue on jo YKR-taajama-alue, mikä jo velvoittaa käsittelemään vesihuollon verkoston kautta.

Etäisyydet palveluihin:

- Nurmen koululle (oppilaaksiottoalue) noin 2,2 km
- Hakkarin koululle noin 4,0 km
- kuntakeskukseen noin 5,0 km

Liikenteellinen sijainti:

- Yksityistien varrella
- Maantielle noin 1,2 km

Naapurien huomautukset

- Naapurin 7:45 2 omistajaa lausuu seuraavaa: ”Hakija hakee uutta rakennuspaikkaa uudelle asuinrakennukselle kulttuurihistoriallisesti harvinaisen arvokkaaseen ympäristöön ja suojeltujen rakennusten ympäröimään pihapiiriin. Jos tälle paikalle myönnetään lupa uudisrakennukselle, on uudisrakennukselle oltava erittäin tarkat määrittelyt sen sijoittelun, ulkomuodon ja rakenteiden sopivuudesta perinnemaisemaa. Maakuntamuseolta ja erityisesti perinnerakentamiseen perehtyneiltä arkkitehdeilta on mahdollista saada arvokasta konsultaatioapua näiden määrittelyyn. Hakemuksen mukana toimitetut luonnoskuvat eivät näiltä osin täytä ympäristöä kunnioittavia piirteitä.”
- Naapurin 7:45 2 muuta omistajaa lausuu seuraavaa: ”Hanke sijoittuu harvinaiseen perinnemaisemaan. Maiseman ja rakennusperinteen on muodostettava alueelle tyylillisesti eheä kokonaisuus. Haettavan mahdollisen rakennusluvan on noudatettava historiallisesti merkittävän kohteen arvoja. Mahdollinen uusi rakennus ei voi olla uusi ”pakettitalo”, vaan ajan hengen mukainen niin tyylillisesti kuin rakennusteknisestikin. Asiasta varmaan lausuu myös museovirasto, koska kohde on suojeltu. Hankkeeseen on saatava mukaan asiaan perehtynyt perinnearkkitehti.”
- Hakijan vastine naapurin kuulemisiin: ”Rakennuslupa vaiheessa ja suunnittelussa tullaan huomioimaan maakuntamuseon lausunto DIAR: 620/2020. suunnittelutarve hakemuksen liitteissä olevat julkisivukuvat ovat viitteellisiä ja tulevat päivittymään rakennuslupaa haattaessa. Suunnitelmat toimitetaan tarvittaessa maakuntamuseon lausuttavaksi.”

Viranomaisten lausunnot:

- Ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa:
”Hakijat ovat esittäneet, että rakennushankkeen yhteydessä on tarkoitus liittyä vesihuoltolaitoksen verkostoon. Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisellä voidaan parhaiten varmistaa hyvälaatuisen talousveden riittävyys ja asianmukainen jätevesien käsittely. Lempäälässä porakaivoissa mm. arseenipitoisuus ylittää yleisesti terveysperusteisen raja-arvon. Sään ääri-ilmiöiden (esim. kuivuus) ennustetaan lisäävän kiinteistökohtaisen talousveden hankinnan haavoittuvuutta talousveden riittävyyden ja laadun osalta. Koska kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, kiinteistöllä ei ole vesihuoltolain mukaista liittämismuutoksen velvollisuutta vesihuoltoon. Suunnittelutarveratkaisuhakemusta koskevaan päätökseen on hyvä lisätä vesihuoltoon liittymistä koskeva ehto.”
- Pirkanmaan maakuntamuseo lausuu seuraavaa lausunnossa 2022-620:
” Osoitteessa Lahdenkyläntie 124 sijaitsevalle Penttilän tilalle (418-402-3-5) haetaan rakennuspaikkaa ja sille rakennusoikeutta yksikerroksiselle 300 k-m2 suuruiselle asuinrakennukselle. Toista pihapiirissä sijaitsevista vanhoista asuinrakennuksista haetaan samalla purettavaksi. Uusi asuinrakennus on tarkoitus sijoittaa purettavaksi haetun rakennuksen paikalle. Rakennusten tarkempi sijoittelu, koko ja korkeusasema tarkentuvat hakijan mukaan rakennuslupavaiheessa.

Penttilän tilakeskuksella on valtakunnallista maisemallista arvoa sekä asutus- ja rakennushistorian kannalta maakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Erinomaisesti alkuperäisen ulkomuotonsa säilyttäneistä asuin- ja talousrakennuksista muodostuu kulttuurihistoriallisesti kertova ja harvinaislaatuinen kokonaisuus. Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut kohteesta aikaisemmat lausunnot Diar: 687/2021, Diar: 806/2021 sekä viimeksi Diar: 441/2022. Pihapiirin arvojen, sitä koskevien kaavamääräysten sekä rakennusten kunnostamista koskevan ohjauksen osalta maakuntamuseo viittaa edelliseen lausuntoonsa. Maakuntamuseo on pitänyt kahden erillisen rakennuspaikan erottamista Penttilän tilan määräalasta mahdollisena sillä perusteella, että pihapiirin asuttaminen parantaisi rakennusten säilymisedellytyksiä kunnossapidon kautta. Museo on katsonut, että uudisrakentaminen pihapiirin läheisyydessä voi olla mahdollista, mutta se tulee suunnitella, sijoittaa ja mitoittaa hienovaraisesti siten, ettei se aiheuta painetta purkaa olemassa olevia rakennuksia tai muuten heikennä pihapiirin tai ympäröivän tie- ja viljelymaiseman arvoja.

Pirkanmaan maakuntamuseo on tehnyt kohteeseen 6.11.2021 tarkastuskäynnin, jonka aikana arvioitiin purettavaksi aiotun rakennuksen korjausmahdollisuuksia lausuntoa Diar: 608/2021 varten. Tarkastuksen perusteella todettiin, että rakennuksen säilyttäminen vaatii vesikaton ja sekä ylä- että alapohjan uusimista, mutta hirsirunko, katon kantavat vuoliaiset ja luonnonkiviperustus ovat kunnostettavissa. Näiden lisäksi poikkeuksellisen iäkkäitä, ehjiä tai kunnostuskelpoisia rakennusosia ovat väliovet, itäpäädyn ja keittiön tulisijat, itäpäädyn pirtin lattialankut ja ainakin osa harvinaisista urakenteikkunoista. Sittemmin rakennuksesta on teetetty Kuntotarkastusraportti (9.4.2022, Rakennustoimisto JokiRak Oy), johon kirjatut havainnot rakennuksen vaurioista eivät oleellisesti osin poikkea maakuntamuseon tarkastuskäynnin tuloksista. Pääsääntöisesti suojellun rakennuksen purkamisen perusteeksi ei riitä aistinvaraisesti havaitut vauriot ja niiden perusteella tehty arvio, vaan vaurioiden laajuus ja korjausmahdollisuudet tulee selvittää kattavalla kuntotutkimuksella. Tässä tapauksessa verhoilemattoman, rakenteiltaan yksinkertaisen hirsirakennuksen vauriot ovat todettavissa ilman rakenneavauksia tai materiaalianalyseja, joten rakennusrestaurointiin perehtynyt asiantuntija pystyy arvioimaan kohteen korjattavuuden riittävällä tarkkuudella ilman varsinaista kuntotutkimusta.

Maakuntamuseo katsoo, että Penttilän vanhimman asuinrakennuksen purkaminen olisi erittäin valitettavaa, mutta sen kunto ja kokonaistilanne huomioiden kuitenkin mahdollista. Pihapiirin rakennusten arvot eivät tule säilymään, ellei niitä pidetä aktiivisesti kunnossa. Tämä taas on erittäin epätodennäköistä, mikäli pihapiiri on asumaton. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että poikkeuslupaa voidaan puoltaa seuraavin ehdoin.

Suurin osa pihapiirin rakennuksista on korjattavissa normaalein kunnostustoimenpitein. Rakennuspaikan ostajalle tulee ennen kaupantekoa antaa tiedot pihapiirin kulttuurihistoriallisista arvoista sekä omistajan vastuusta pihapiirin muiden rakennusten kunnossapidosta. Uudisrakennuksen tarkemmassa suunnittelussa sen koko tulee sovittaa pihapiirin ja vanhan päärakennuksen mittakaavaan. Lausuntopyyntöön liitteenä oleva Designtalo-luonnos ei sellaisenaan sovellu toteutettavaksi. Ulkoarkkitehtuurin tulee mm. värityksen, materiaalin ja tyylin osalta sopeuttaa pihapiirin olevaan rakennuskantaan. Yksinkertainen ja pelkistetty muotoilu toimii maaseudun talonpoikaista rakennustapaa edustavan kokonaisuuden osana paremmin kuin vieraita tyylikelementtejä suosiva koristeellisempi ratkaisu. Maakunnalliset ja valtakunnalliset arvot

tulee huomioida myös pihasuunnittelussa. Piha tulee säilyttää jatkossakin luonnonmukaisena, esim. kookkaat terassit, kiveykset tai asfaltoinnit eivät sovi Penttilän perinteisen pihapiirin arvoihin. Istutuksissa on syytä suosia perinteistä pihakasvillisuutta ja alueelle luonteenomaista luonnonkasvillisuutta. Vanhoja puita tulee säästää mahdollisimman paljon.

Suunnitelmat tulee toimittaa viimeistään rakennuslupavaiheessa maakuntamuseoon lausuntoa varten. Niiden tiimoilta on myös mahdollista järjestää työneuvottelu.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.”

Osin laajempi ja tarkempi lausunto 2022-44, johon tässä lausunnossa viitataan on liitteenä 5

- Pirkanmaan ELY-keskus lausuu seuraavaa: ”Kohde sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään Vesilahden kulttuurimaisemaan (VAMA 2021) ja on maakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (Pirkanmaan liitto, 2016). Hanke sisältyy maankäyttö- ja rakennuslain 18 § mukaiseen ELY-keskuksen valvontatehtävään. Osayleiskaavassa vuodelta 1993 kohteessa on merkintä SR-17: Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus tai kohde. Erinomaisesti alkuperäisen ulkomuotonsa säilyttäneistä asuin- ja talousrakennuksista muodostuu kulttuurihistoriallisesti kertova kokonaisuus, joka on laatuaan harvinainen.”

”ELY-keskus on tullut tarkastelussa samaan johtopäätökseen kuin Pirkanmaan maakuntamuseo 29.9.2022 antamassaan lausunnossa. Tarkoituksenmukaisinta ja erityinen kulttuuriteko olisi, että tämä hankalasti kunnostettavissa oleva kohde kunnostettaisiin ja tulisi käyttöön joko asuinrakennuksena tai muuna kohteena. Kokonaiskuva ja kohtuullisuus huomioiden ELY-keskus ei kuitenkaan asetu vastustamaan purkavaa päätöstä. Jos purkavaan päätökseen päädytään, tulee ehtona kuitenkin huomioida Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa 29.9.2022 esitetyt ehdot.”

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Rakennuspaikalle haetaan rakennusoikeutta yksikerroksiselle 300k-m² asuinrakennukselle.

Rakennusten, esimerkki sijoitus on esitettyinä hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa ja siihen on merkittynä ohjeellinen rakennuksen sijoittelu.

Rakennusten sijoitus, koko ja korkeusasema tarkentuvat rakennuslupa vaiheessa. Rakennuksen tyyli ja sijoittelu tulevat mukailemaan hyvin pitkälle vanhaa rakennuspaikkaa ja purettavaa rakennusta, huomioiden paloturvallisuus määräykset sijainnin suhteen.

Tarkoituksena rakentaa vanhan pahoin tuhoutuneen ja ränsistyneen päärakennuksen tilalle samantyylinen ja arvoiltaan rakennuspaikkaan sopeutuva pää/asuinrakennus.

Ympäristö on maalaismaisemaa ja näin ollen rakennukset sijoittuisivat hyvin maastoon. Tilalle on myös hyvät kulkuyhteydet Lahdenkyläntieltä. Rakentamisen ympäristövaikutukset tulevat olemaan hyvin pienet ja rakennus tulee sopimaan ympäristöön todella hyvin. Uusien rakennusten lattiakorkeus asetetaan mukailemaan maastoa.

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

Kuntotarkastus raportti purettavan rakennuksen osalta selvityksineen liitetään hakemukselle. Raportista käy selville talon nykyinen kunto ja kuvilla selvennystä riskitekijöistä talon suhteen. Hakemuksella myös museoviraston arvio talosta. Esiselvitys vesihuollon järjestämisestä liitteissä.

Muita huomioita:

- Hakijan / suunnittelijan perustelu on, että rakennusten tarkempi sijoittelu, koko ja korkeusasema sekä rakentamiseen soveltuva rakennus esitetään vasta rakennuslupavaiheessa. Perustelu on ongelmallinen. Tietenkin hakeminen tilanteessa, jossa ei ole tiedossa tulevaa ostajaa, on vaikeaa, koska ei voida tarkalleen tietää tulevaa rakentamista. Moni hakija haluaisi päätöksen, jossa ei ole päätetty oikeastaan mitään. Päätös, jossa ei ole päätetty mitään, siirtää ongelmat vain eteenpäin.

Muidenkin hakijoiden on tullut esittää lautakunnalle kyseiset asiat päätöksen perustaksi, jotta tiedetään, mitä päätetään ja juuri näistä asioista tässä päätöksessä lainkohdan mukaisesti päätetään. Tulee myös ottaa huomioon, että kohteella / alueella on erityinen säilyttämisen vaade / suojelumerkintä yleis- ja maakuntakaavassa kulttuuriympäristöohjelman lisäksi.

Tämän lautakunnan ennakkopäätöksen on tarkoitus helpottaa paikan myyntiä / tulevan ostajan ostopäätöstä ja rakennusvalvonnan lupaharkintaa lainmukaisuuden lisäksi. Tulevalla ostajalla on kunnollisen päätöksen jälkeen tieto, että ainakin haetun kaltainen rakentaminen on alueelle mahdollista ja näin hän uskaltaa tehdä ostopäätöksen.

Mikäli ostajan mahdollinen rakentaminen (rakennuslupa) eroaa vähäistä enemmän tehdystä päätöksestä, tulee tehdä uusi ennakkopäätös. Nyt tehtävä ennakkopäätös kuitenkin ohjaa tulevaa hakijaa laajoilla päätösehdolla.

Erityisesti rakentamisen kulttuurimaisemaan sopimiseen annetaan tarkat ehdot.

- Emätilan alueella (418-402-3-5, v.1937-2015, 119 ha 8 palstaa) sijaitsi vain talouskeskus. Maat sijaitsevat Nurmella ja Säijässä suurin osa pitkänä metsäsoirona 16.3 § alueella. Emätila on pysynyt jakamattomana vuoteen 2015 asti, kunnes siitä on myyty ja lohottu 3 Säijässä sijaitsevaa palstaa. Vuonna 2016 (no: 2618) ja vuonna 2020 (no 1581) ja 2021 (no 2677) on myönnetty luvat rakentamiseen. Nykyiset omistajat ostivat tilan vuonna 2021 ja se on muutettu yhteismetsäksi.
- Koska hakemus ei sisällä rakennusoikeuslaskelmaa, on valmistelija joutunut arvioimaan nykyisen alueen kerrosalan pohjakartan perusteella. Arvio on, että haetulla määrälalalla on yhdessä tasossa noin 550 kem2 rakennuksia. Korvaavaksi haettu omakotitalo on hakemuksen mukaan 109 kem2 ja karttamittauksen mukaan ehkä 160 kem2. Joka tapauksessa, kun uusi rakennus haetaan 300 kem2 suuruiseksi niin rakennusjärjestyksen 500 kem2 määrä ylittyy.
- Rakennusoikeutta haetaan 300 kem2, mutta rakennuksen pinta-ala on vain 164 kem2.
- Alue sijoittuu YKR-taajama-alueelle.

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 14 §:n säännöksistä (rakennusjärjestyksen vastaisuus, rakentamisen määrä alueella yli 500 kem² ja omakotitaloja on kaksi jatkossakin)
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus, Suojellun rakennuksen purkaminen)
- 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 suunnitellensa alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista
- MRL 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset tulee voida täyttää tulevassa yleiskaavoituksessa (yleiskaavoitus käynnistymässä alueella) ottaen huomioon myös varovaisuusperiaate.
- MRL 54§ mukaiset tulevan asemakaavan sisältövaatimukset tulee voida täyttää tulevassa (mahdollisessa) asemakaavoituksessa 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.

Lautakunta käy keskustelua onko suunnitelmat riittävät päätökseen vai palautetaanko hakemus takaisin valmisteluun.

K&K yhteismetsän osakaskunnan valtuutus (päätös) hakemiseen toimitetaan kokoukseen mennessä.

Liitteitä 5 ja oheismateriaalia 4 (arviointitaulukko, kuvat alueesta, tilan historiaa ja hakijan kuntotarkastusraportti)

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Antero Kortesmaa p. 050-3839 286

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n kohdan 18 mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristövalvontaa kultuaan 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

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen seuraavilla ehdoilla: Ehdot tulee huomioida rakennuslupahakemuksessa ja suunnitelmissa sekä sisällyttää rakennuslupapäätökseen.

- Todetaan, että päätöksessä annetaan myös lupa kulttuurisesti arvokkaan rakennuksen purkamiseen. Purkamisen toteutus käsitellään rakennusluvassa.
- Todetaan, että esitetty mallirakennus ei sovi rakennettuun vanhaan pihapiiriin ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen paikkaan muiden rakennusten yhteyteen ja siksi annetaan poikkeuksellisesti tarkat ohjeet rakennusluvan hakemiseen. Suuri osa harkinnasta siirretään rakennuslupavaiheeseen.
- Todetaan lisäksi, että hakemuksessa ei ole sitouduttu haettavaan asioihin vaan on todettu, että asiat selvitetään rakennusluvassa. Naapurin kuulemiseenkin on vastattu vastaavalla tavalla.

Hallinnollisia ehtoja:

- Suunnitelmat tulee toimittaa viimeistään rakennuslupavaiheessa maakuntamuseoon lausuntoa varten. Niiden tiimoilta on myös mahdollista järjestää työneuvottelu.
- Kaavoittaja antaa rakennuslupa-erityisen lausunnon ja arvioi tarvitaanko hankkeeseen uusi suunnittelutarveratkaisu. Lupakynnys uuden suunnittelutarveluvan hakemiseen on pieni.
- Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin uuden omakotitalon lupa on myönnetty.

Rakennuspaikkaan liittyviä ehtoja

- Rakennuksen tulee liittyä vesihuoltoverkkoon. (Perusteluissa on asiasta kolme erilaista mainintaa)
- Rakennuspaikalla tulee jatkossakin olla kaksi omakotitaloa samalla rakennuspaikalla.
- Rakennuspaikka tulee erottaa kantakiinteistöstä esitetyllä tavalla ennen käyttöönottotarkastuksen tekemistä.
- Omakotitaloja ja muita rakennuksia ei saa erottaa toisistaan vaan paikka tulee säilyä yhtenäisenä kokonaisuutena.
- Lupa myönnetään korvaavana rakentamisena ehdolla, että tuleva ostaja kunnostaa ja pitää huolta myös vanhoista rakennuksista sekä perinteisestä pihapiiristä. Rakentaminen tulee suorittaa siten, että pihassa ei tehdä suurta maanmuokkausta.
- Rakennuslupa-erityisen tulee laittaa rakennusoikeuslaskelma ja laittaa tieto rakennuksen nykyisestä ja tulevasta käytöstä.
- Rakennusrekisteriin tulee lisätä puuttuvat rakennukset.

Rakentamisen määrään liittyviä ehtoja

- Haetaan 300 kem² rakentamista, mutta esitetty paikalle sopimaton rakennusmalli on vain 164 kem². Koska ei ole tarkasti tiedossa, mitä

haetaan ja paikka on vaativa, ei voida myöntää suurta rakennusoikeutta. (Yleensä voidaan myöntää 10-15 % enemmän rakennusoikeutta kuin on tarpeen niin piirustukset ja mitat pitävät vielä paikkansa.)

Päätös: Myönnetään 200 kem2 rakennusoikeus yksikerroksisen kellarittoman omakotitalon rakentamiseen, jos rakennus saadaan sovitettua alueelle eli jäljempänä olevat ehdot saadaan täytettyä.

Rakentamisen sopiminen ympäristöön, rakennuksen sijainti ja korkeusasemaan liittyviä ehtoja:

- Hakijan perustelut: "Rakennusten, esimerkki sijoitus on esitettyinä hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa ja siihen on merkittynä ohjeellinen rakennuksen sijoittelu. Rakennusten sijoitus, koko ja korkeusasema tarkentuvat rakennuslupa vaiheessa. Rakennuksen tyyli ja sijoittelu tulevat mukailemaan hyvin pitkälle vanhaa rakennuspaikkaa ja purettavaa rakennusta, huomioiden paloturvallisuus määräykset sijainnin suhteen."
Päätös: Rakennus tulee sijoittaa paikkaan jäljempänä esitetyllä tavalla.
- Rakentaminen tulee suunnitella, sijoittaa ja mitoittaa hienovaraisesti siten, ettei se aiheuta painetta purkaa olemassa olevia rakennuksia tai muuten heikennä pihapiirin tai ympäröivän tie- ja viljelymaiseman arvoja.
- Suurin osa pihapiirin rakennuksista on korjattavissa normaalein kunnostustoimenpitein. Rakennuspaikan ostajalle tulee ennen kaupantekoa antaa tiedot pihapiirin kulttuurihistoriallisista arvoista sekä omistajan vastuusta pihapiirin muiden rakennusten kunnossapidosta. Uudisrakennuksen tarkemmassa suunnittelussa sen koko tulee sovittaa pihapiiriin ja vanhan päärakennuksen mittakaavaan. Lausuntopyynnön liitteenä oleva Designtalo-luonnos ei sellaisenaan sovellu toteutettavaksi. Ulkoarkkitehtuurin tulee mm. värityksen, materiaalin ja tyylin osalta sopeuttaa pihapiiriin olevaan rakennuskantaan. Yksinkertainen ja pelkistetty muotoilu toimii maaseudun talonpoikaista rakennustapaa edustavan kokonaisuuden osana paremmin kuin vieraita tyylielementtejä suosiva koristeellisempi ratkaisu. Maakunnalliset ja valtakunnalliset arvot tulee huomioida myös pihasuunnittelussa. Piha tulee säilyttää jatkossakin luonnonmukaisena, esim. kookkaat terassit, kiveykset tai asfaltoinnit eivät sovi Penttilän perinteisen pihapiiriin arvoihin. Istutuksissa on syytä suosia perinteistä pihakasvillisuutta ja alueelle luonteenomaista luonnonkasvillisuutta. Vanhoja puita tulee säästää mahdollisimman paljon.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Rakentaminen on korvaavaa rakentamista. Lausuntojen mukaan vanhan rakennuksen purkaminen on mahdollista, mutta valitettavaa.
- Rakentamiselle on annettu monia ehtoja, joilla varmistetaan rakentamisen soveltuvuus rakennusluvassa.
- Pihapiirin rakennusten arvot eivät säily, ellei niitä pidetä aktiivisesti kunnossa. Uuden asunnon rakentaminen ehtojen mukaan edesauttaa alueen ja vanhojen rakennusten kunnostamista ja säilymistä.

Edellytysten täytyminen/Erityiset syyt/Perustelut (MRL 171 §, poikkeaminen)

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan poikkeamisista, että

- Poikkeamiset: rakennusoikeuden määrän ylityksestä, kaksi asuinrakennusta on yhdellä rakennuspaikalla jatkossakin ja suojellun rakennuksen tai kohteen purkaminen pihapiiristä.

Edellä mainittujen poikkeamisten myöntämiselle on edellytyksiä annettujen ehtojen jälkeen ja on edellytys, että toinen asuinrakennus jää rakennuspaikalle kunnostettavaksi. Tosin vielä parempi vaihtoehto olisi ollut, jos purettavaksikin aiottu rakennus olisi voitu jättää paikalleen.

Yhteenveto: Ottaen huomioon annetut ehdot ja perustelut voidaan todeta, että rakentaminen täyttää edellytykset (MRL 137 § ja 171 §) ja kunnanvaltuuston hyväksymät hajarakentamisen periaatteet.

Tämän ennakkolupapäätöksen huomioiminen rakennuslupahakemuksessa:

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.

Voimassaolo

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

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

päätöksen julkipano

ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija

ote (päätös + liitteet) ELY-keskus (ympäristö)

ote (päätös + liitteet) maakuntamuseo

ote (päätös + liitteet) huomautuksen antaneet naapurit