

Lepomäentie 62 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 07.03.2023 § 43
70/10.03.00/2023

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-423-2-102 määräala
Lupapistetunnus	LP-418-2023-00070
Hakija	Saarela T. ja Laitinen R. (ehdollinen kauppa)
Myyjä	Ryödi J.
Osoite:	Lepomäentie 62 (aikaisempi 66)
Pinta-ala	4900 m2

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen / hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 250 kem2, kerrosluku 2/3 k 1,
- talousrakennus 100 kem2, kerrosluku 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on

- lato, joka puretaan

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:

- "Tilalle 418-423-2-102 (199ha) haetaan rakennuspaikkaa, johon haetaan rakennusoikeutta kellarikerroksisille (2/3 k l) 250k-m² asuinrakennukselle, sekä 100k-m² suuruiselle, yksikerroksiselle talousrakennukselle.

Rakennuspaikalle on jo haettu ja saatu lainvoimainen suunnittelutarveratkaisu/poikkeuslupa yksikerroksiselle asuinrakennukselle, lupapistetunnus LP-418-2021-01623, hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 13.09.2022. Tämä hakemus hakee muutosta ainoastaan asuinrakennuksen kerroslukuun, sekä mahdollisesti tarkentaa rakennusten sijaintia asemakuvassa. Rakennukset sijoittuvat alun perin ehdotetun rakennusalan sisään.

Rakennusten alustava sijoitus on esitettyä hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa ja siihen on merkittynä ohjeellinen rakennusalue. Rakennusten sijoitus, koko ja korkeusasema tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Rakennuspaikan läheisyyteen on tuotu kunnallistekniikka ja näin ollen siihen liitytään rakennusten osalta. Hulevesien osalta imeytys tontilla. Tontilta puretaan nykyinen huonokuntoinen ja käyttämätön heinälato."

- ”Talon muuttaminen alkuperäisestä yksikerroksisesta kellarikerrokselliseksi rinnetaloksi parantaa talon sopeuttamista maaston muotoihin. Rakennusala on rinnetontti, jossa asuinrakennuksen ohjeellisella sijoituspaikalla on jyrkkä rinne. Maastonmuodot huomioon ottaen, rakennuspaikalle sopii parhaiten kellarikerroksellinen rinnetalo. Rakennus tullaan sijoittamaan optimaalisesti rinteeseen muotoja tukien.

Rakennuspaikan rinteeseen johdosta yksikerroksisen talon rakentaminen olisi rakenteellisesti haastavaa ja monelta osin epäoptimaalista (esim. pintavedet, kaadot rinteeseen alla), mutta ei niin ikään sovi tontin maastonmuotoihin. Rinneratkaisussa kellari on enimmäkseen osin (50%) maan sisällä, joten se istuu rinteeseen erinomaisesti ilman suuria massanvaihtoa ja maanmuokkausta. Rakennusmassa hahmottuu Lepomäentien suuntaan 1-kerroksisena.

Suunniteltu asuinrakennus tulee sopimaan Lepomäentien olevaan rakennuskantaan saumattomasti - Tien varrella on mm. useita vastaavanlaisia rinnetaloja.”

Muita huomioita:

- Aikaisempi lupakäsittely oli Yhdyskuntalautakunta 13.09.2022 § 130 534/10.03.00/2022. Lupahakemusta käsiteltiin osoitteella Lepomäentie 66 ja nyt oikeammalla osoitteella Lepomäentie 62. Uusi lupakäsittely on tarpeen rakennushankkeeseen tulleiden muutosten johdosta.

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

- Aikaisemmassa luvassa todettiin, että asemapiirros ei ole tarkka, eikä ole sitouduttu rakennusten paikkoihin eikä ole osoitettu, mistä kohtaa liittymä olisi yms. Lisäksi päätöksessä todettiin ”Omakotitalo tulee rakentaa asemapiirroksen merkittuun paikkaan, muussa tapauksessa tulee hakea lupaa uudestaan. (Ohjeellinen rakennusalamerkintä ei ohjaa mitään)”

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 taajama-asutukseen)
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus kunnanhallituksen 30.1.2023 määräämistä MRL 128 §:n tarkoittamasta toimenpiderajoituksesta sekä MRL 38 §:n mukaisesta rakennuskiellosta (yleiskaavan laatiminen).
- Sovellettuna periaatteita: Lempäälän kunnan hajakentämisen periaatteet 2010 ja maapolitiikan periaatteet ja Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma 2016.

Lisäksi MRL 171§ tulkintaa soveltaen ohjaa muun muassa

- MRL 42§ Viranomaisien on suunnitellissaan 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 5 ja oheismateriaalia 1 (arviointitaulukko)

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasunnittelija Antero Kortesmaa p. 050-3839 286

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

Suurimmat muutokset aikaisempaan lupatilanteeseen verrattuna:

- Yleiskaavoitus on käynnistynyt ja alueella on rakennuskielto
- Myös kaksi muuta lupaa tien toiselle puolelle saivat myönteisen päätöksen.
- Omakotitalon kerrosluku on muuttunut 1 > 2/3k1 ja näyttää täysin kaksi kerroksiselta etelästä-lounaasta katsottuna.
- Rakennukset näyttävät selvästi suuremmilta kuin aikaisemmassa asemapiirustuksessa, koska ne oli piirretty liian pieniksi.
- Aikaisemmassa päätöksessä oli ehto: ”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 määrääalan / kantakiinteistön alueella. Lepomäentiehen kannattaa tehdä myös ohituspaikka niin kuin hakemukseen on kirjoitettu.”

Nyt haetaan suoraa liittymää Lepomäentiehen.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

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

- Rakennukset tulee rakentaa kompaktisti samaan pihapiiriin, kuten myös aikaisemman päätöksen kokouksessa lisätty ehto ”mahdollistetaan pienempi tonttikoko” ohjaa.
- Rakennukset tulee sovittaa ympäristöön ja maisemaan näöltään ja korkeusasemaltaan niin, että rakentaminen on aito rinneratkaisu.
- Asemapiirustukseen on piirretty ohjeellinen rakennusalan viiva melkein koko määräalalle (hakijan perustelut). Suuri ohjeellinen rakennusala ei ohjaa rakentamista. Tässä päätöksessä päätös on tehty kartassa esitettyjen rakennusten paikkojen mukaan (piirroksessa ei ole sidemittoja, mutta paikat on tulkittavissa noin metrin tarkkuudella).
- Liittymää ei ole haettu aikaisemman päätöksen ehdon mukaisesti olemassa olevasta liittymästä vaan liittymä on esitetty suoraan Lepomäentielle. Liittymä tulee rakentaa kunnolliseksi ja turvalliseksi. Tiekunnalta tulee pyytää lausunto rakennuslupavaiheessa.

Liittymää ei ole piirretty asemapiirroksessa Lepomäentiehen asti vaan mitoitusviivaan. Karttaa tarkastelemalla graafisesti voidaan todeta, että talousrakennuksen etäisyys Lepomäentein keskiviivasta taitaa olla yli 12 metriä (ei ole mitoitettu) ja poikkeamis päätös etäisyydestä ei siten ole tarpeen.

- Rakennukset tulee liittää vesihuoltoverkoston.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Edellytykset täyttyvät huonosti (muun muassa Lepomäentie on kapea). Alueen suunnittelu vaatii uuden yleiskaavan laatimista. Tämä kohta kolmesta samassa aiemmassa kokouksesta päätetystä oli kuitenkin paras ja aiheuttaa vähiten haittaa alueen tulevalle yleiskaavasunnittelulle. Paikkaan on jo olemassa myönteinen päätös.

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

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan poikkeamisista, että

- 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)
- Poikkeaminen rakennuskiellosta: Ottaen huomioon, että paikalle on aikaisempi päätös ja rakentaminen on suunniteltu pihapiiriin, on poikkeamiselle erityisiä syitä ja edellytyksiä.

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