

Karimaanpolku 28 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 06.06.2023 § 103
340/10.03.00/2023

Toimenpide

Lupaa haetaan varastohallin/ hallirakennuksen rakentamiseen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-437-1-41
Lupapistetunnus	LP-418-2023-00299
Hakija	Haapaniemi P. ja O.
Osoite:	Karimaanpolku 28
Pinta-ala	6650 m ²

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksessa (hakemuksessa 124)
- talousrakennus, hallirakennus 126 kem², kerrosluku 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on asemapiirustuksen / hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 182 kem²
- talousrakennus 105 kem²
- talousrakennus, varastokatos (ilmoitettu 20 kem²) (ei merkittynä asemapiirustuksessa 2002, mitattu 2023 toukokuu 38 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 hajarakentamispainetta
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

- Maa- ja metsätalousalue =
Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista.

Myös maa- ja metsätalouden erityistarkoituksiin, kuten opetukseen, tutkimukseen tai jalostustoimintaan tarkoitetut maa- ja metsätalousalueet on osoitettu tällä merkinnällä.

Rakentamismääräys:

Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä RakL 4 §:n mukainen haja-asutus. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi rantaviivaa.

Asuntotarkoituksiin käytettävän rakennuspaikan on oltava vähinään 20.000 m²:n suuruinen. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä hankittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- on jo kiinteistöllä, rakennus liitetään vh-verkkoon

Etäisyydet palveluihin:

- Moision koululle noin 4,3 km
- Hakkarin koululle noin 5,5 km
- kuntakeskukseen noin 5,8 km

Liikenteellinen sijainti:

- Maantielle 0,5 km

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.
- Ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa:
"Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen verkostoon. Kiinteistö sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n toiminta-alueella. Hakemuksen mukaan uusi rakennus liitetään vesihuoltoverkostoon."
- Lempäälän Vesi lausuu: " Liittymissopimuksen mukainen kerrosala tontilla kasvaa siinä määrin, että hanke vaatii lisäliittymissopimuksen Lempäälän Vesi Oy:n kanssa ja siitä peritään taksojen mukainen lisäliittymismaksu.
Vesi- ja viemäri uudelle rakennukselle käytössä olevien tonttijohtojen kautta, ts. ei uusia liittymiä runkojohdoista.
Luvan hakijan kanssa sovittu, että jatkossa tontin päävesimittari sijoitetaan uuteen rakennettavaan rakennukseen, jonka kautta vesi johdetaan päärakennukselle. Vanha päärakennuksen vesimittari jää paikalleen ns. kiinteistön alamittariksi."

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Haemme suunnittelutarveratkaisulla lupaa varastorakennuksen rakentamiselle Lempäälän maisenrannan kylään. Meillä on 21-vuotta sitten rakennettu omalle tontille talo ja talousrakennus. Talousrakennus on pääosin autokatosta ja puuliiteriä. Siinä on vain hyvin pieni lämmin varastotila ja pieni kylmä varastotila. Tarvetta omalla perheellä on isommalle lämpimälle varastotilalle sekä perheemme LVI Haapaniemen työkaluille ja tarvikkeille, joita tälläkin hetkellä varastoidaan tontillamme.

Muita huomioita:

- Vastauksia hallin käyttötarkoituksesta lupakäsittelyyn:
Yrityksen osoite on Karimaantie 28. Kotivaraston lisäksi yrityksellä on vuokralla Kaukajärvellä talliosake. Sen sijainti työmaiden kannalta on huono. Hakijana ovat tilanomistajat. Toimitusjohtaja asuu muualla. Miten eri työntekijät käyttävät ko kiinteistöä ja hallia tulevaisuudessa? Satunnaista tarvikkeiden hakua kahden asentajan toimesta. Hallissa on suuret ovet - ovatko ne kuorma-autolle? Ei ole kuorma-autolle, korkealle pakettiautolle. Yrityksen toimistotilat tulevat olemaan muualla – kotona. Liikenne: Täysin satunnaista ja pientä ajoa pakettiautolla. Halli on kokonaan lämmintä tilaa.
- Ei ole rakennuskieltoalueella.
- Alue sijaitsee YKR - taajama-alueella (yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä).

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

- MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu 16.1 mukaisella suunnittelutarvealueella
- MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset (talousrakennuksen käyttötarkoituksen tulkinta)
- 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

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.

Kielto rakentaa rantavyöhykkeelle ja ranta-alueelle.

Suunnittelutarve ranta-alueilla (MRL 72 §) eli poikkeaminen kiellosta rakentaa ranta-alueilla (MRL 171)

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske: 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista; 2) maanpuolustuksen

tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista; 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista; 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

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 4

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija 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

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen seuraavilla ehdoilla:

Ehdot tulee huomioida rakennuslupahakemuksessa ja suunnitelmassa sekä sisällyttää rakennuslupapäätökseen.

- Rakennus myönnetään omakotitalon liittyväksi talousrakennukseksi eli apurakennukseksi (pääkäyttötarkoitus) eikä sitä saa erottaa erilleen tai vuokrata pitkäaikaisella vuokrasopimuksella erilliseksi.
- Talousrakennuksesta 38 kem² tulee rakennuslupaun toimittaa puuttuvan rakennuksen tiedot rakennusvalvonnan edellyttämällä tavalla. Kunnan mittamiehet ovat käyneet mittaamassa nykyisten rakennusten paikat oikeiksi. Rakennus on liitetty rakennusrekisteriin 12.5.2023 38 kem².
- Rakennuspaikka sijaitsee nousevan rinteiden alueella. Rakennus tulee sovittaa alueelle korkeusaseman, värityksen ja kasvillisuuden avulla niin, että se ei näy kauaksi. Rakennuksen korkeutta ei saa nostaa esitetystä – pikemminkin laskea, jos mahdollista.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Talousrakennusten koon ollessa 100-150 kem² tai yli tai rakennuksen alan ollessa suurempi kuin omakotitalon ala, niin käyttötarkoitus on yleensä muutakin kuin omakotitalon apurakennus. Tässä tapauksessa rakentamisen jälkeen talousrakennusten kerrosalaksi luettu pinta-ala on jopa $105 + 38 + 126 = 269$ kem². Uuteen rakennukseen tulee osin yrityksen tiloja.

Ottaen kuitenkin huomioon hakijan antama perustelu, päätöksen ehdot ja rakennuksen paikka pihapiirissä, voitaneen katsoa päätös mahdolliseksi eikä päätös aiheuta merkittävää haittaa muun muassa

kaavoitukselle tai yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiselle. Naapurit eivät vastusta hakemusta.

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

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan poikkeamisista, että

- Rakennuksen käyttötarkoitus ei ole pelkästään talousrakennus. Perustelut samat kuin edellä.

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)