

Kelhontie 51 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 06.06.2023 § 104
272/10.03.00/2023

Toimenpide

Lupaa haetaan toisen omakotitalon rakentamiseen ratsastustilaan

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-420-1-61 määräala
Lupapistetunnus	LP-418-2023-00201
Hakija / omistaja	Ajoksenmäki R. (vanha rak)
Uusi rakennus	Pekkinen I. perh. (uusi rak)
Osoite:	Kelhontie 51
Pinta-ala	noin 3 ha

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen /hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 101 kem², kerrosluku 1
yhteensä nykyinen ja aiemmin rakennettu 538,5 kem²

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on vuoden 2021 rakennusluvan mukaan:

- yhteensä 437,5 kem²
- asuinrakennus 120,5 kem² + laajennus rakenteilla muun muassa tilitoimistotilaa +49 kem² (Raklupa 2021-672)
- hevostalli 184 kem² valmistunut 2016
- liiteri 50 kem² (vanha rakennus 1910)
- aitta 9 kem²
- saunarakennus 25 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: Rantaosayleiskaava, joka sisältää myös harjuosayleiskaavan ja Kelhon osayleiskaavan

- M = Maa- ja metsätalousvaltaisen alue
Alueelle on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus.
- osa-alue AT = Maa- ja metsätalousvaltaisen alueen rakentamisalueosa
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, sitä palvelevien rakennusten, pysyvän asumisen sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattoman pienteollisuuden rakennusten rakentamiseen.

Rakentamismääräys: Asunto- ja pienteollisuustarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 2 000 m² suuruinen ja rakennettavien rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- ei ole
Vesihuoltoverkosto on noin 300 metrin päässä.

Etäisyydet palveluihin:

- Kelhon koululle noin 0,5 km
- Kanavan koululle noin 8,3 km
- kuntakeskukseen noin 8,1 km

Liikenteellinen sijainti:

- maantielle noin 0,7 km
- yksityistien varrella

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa:

Etäisyys talousvesikäytössä olevaan kaivoon
Nitraattiasetuksen 1250/2014 4 § mukaan lannan ja pakkaamattomien orgaanisten lannoitevalmisteiden varastointitilaa, tuotantoeläinten jaloittelualueita ja ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkoja ei saa sijoittaa alle 50 metrin etäisyydelle vesistöistä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä. Uuden kaivon sijoittelussa tulee ottaa huomioon nitraattiasetuksen etäisyysvaatimukset.

Etäisyys naapurin pihapiiriin

Lempäälän rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan ulkotarhojen, lantaloiden ja tallien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä (asuinrakennus ja sen välitön oleskelualue) tulee olla vähintään 50 metriä, ratsastuskenttien vähintään 20 metriä ja laitumien vähintään 10 metriä. Myös nämä määräykset tulee huomioida uuden rakennuspaikan sijoittelussa.

Rakennuspaikan koko

Lempäälän rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 ha, mikäli sille sijoitetaan hevostalli tai muu vastaava eläinsuojarakennus. Tämä kuitenkin edellyttää, että rakennuspaikan olosuhteet sallivat toimintojen sijoittamisen ilman pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa tai naapureille aiheutuvaa ilmeistä haittaa. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät alueet ulkotarhoille ja/tai laitumille. Elinkeinon harjoittamiseen käytettävä hevostalli voidaan sijoittaa vain sellaiselle rakennuspaikalle, jolla on käytössään tarkoitukseen soveltuvaa tilaa vähintään 5 ha.

Talousveden ja jätevesien käsittely

Kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostojen läheisyydessä eikä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Kiinteistön omistajan/haltijan vastuulla on huolehtia siitä, että kiinteistöllä on riittävästi puhdasta talousvettä käytettävissä. Lempäälän kunnan alueella on huomionarvoista arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä. Talousveden laatua voi olla tarve parantaa veden käsittelyllä. Kaivoa on huollettava säännöllisesti ja seurattava vesinäyttein, jotta kaivovesi täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset. Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn osalta on noudatettava mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään mm. puhdistusvaatimuksista, suojaetäisyyksistä, suunnittelusta sekä käytöstä ja huollosta. Jätevesijärjestelmän vaatimusten mukaisuus tarkastellaan tarkemmin vielä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Naapurin kuuleminen ja lausunnot

- Hakija on kuullut naapurit. Naapuri 1:63 huomauttaa seuraavaa: Kelhontieltä kiinteistöille lähtevän tien kunto hieman huolestuttaa ja se on kapea. Autojen lisäksi tiellä liikkuu hevoset. Yksi ohituspaikka tiellä on.

Hakijan vastine naapurin 1:63 huomautukseen:

- 1:63 ei ole ottanut millään lailla osaa tien kunnostukseen muuttonsa jälkeen. He eivät asu tämän tien varrella enää, käyvät tontillaan satunnaisesti. Naapuri Miettisten kanssa olemme yhdessä tiestä huolehtineet. Hevoset kulkevat satunnaisesti tällä tiellä, mutta ohittamisessa ei ole haittaa jos autoilija osaa ajaa hiljaa hevosen ohi.

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Päätilalla (pinta-ala n. 3 ha) toimii tällä hetkellä hevostila, jolla on vanha asuinrakennus, jota on laajennettu (lupa 2021-177). Tilalla sijaitsee myös suurehko hevostalli 184 ke-m². Kokonaisrakennusoikeutta on käytetty tällä hetkellä 437,5 ke-m²
Hevostilan pito on tarkoitus siirtää seuraavalle sukupolvelle ja nykyinen asuinrakennus ei sovellu kahden perheen asunnoksi edes lisälaajennuksella. Suunniteltu rakennuspaikka on hevostilan pidon kannalta tarpeetonta aluetta (metsäpohjaa). Laidun- ja tarha-alueet on sijoitettu muualle. Rakentaminen tukeutuu jo rakentuneeseen Kelhon kyläalueeseen ja Kelhon kouluun on lyhyt ja turvallinen tieyhteys.

Muita huomioita:

- Emätilalla (418-420-1-4, v.1913-115, 14,3 ha) oli vain vanha rakennuspaikka. Tila jaettiin neljään osaan. Perikunta myi tilan eteenpäin HK:lle, jättäen kaksi 2 ha osaa kahdelle perilliselle, joista toiselle rakennettiin omakotitalo vuonna 2018. HK myi määräalan/ vanhan rakennuspaikan 3 ha eteenpäin. Vanhalla rakennuspaikalla (tätä käsitellään nyt) sijaitsee vanha alun perin v. 1921 rakennettu pieni omakotitalo (laajennus meneillään) ja talousrakennukset. Poikkeuksellisesti vuonna 2015 myönnettiin suoralla rakennusluvalla ko rakennuspaikalle 186 kem² hevostalli, (96 kem² varasto > ei rakennettu) ja 25 kem² sauna.
- Alueen rakennusten osoitenumerot ovat hieman sekavat. Kun alueelle tulee kolmas asuinrakennus, niin tielle on mahdollista antaa uusi nimi ja uudet osoitenumerot.

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 on yli 500 km², kaksi asuinrakennusta samalla rakennuspaikalla (25 §:n mukainen harkinta), rakennuspaikan koko vaatimus 5 ha (elinkeino))
- Sovellettuna periaatteita: Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet 2010 ja maapolitiikan periaatteet ja Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma 2016.

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 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.

Lisätietoja

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

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

- Rakennus myönnetään olemassa olevan rakennuspaikan / hevostilan

toiseksi rakennuspaikan toimintaan liittyväksi pieneksi työntekijän asuinrakennukseksi. Asuinrakennusta ei saa erottaa erilleen eikä vuokrata pitkäkestoisella vuokrasopimuksella.

Rakennusoikeudeksi myönnetään haettu 101 kem². Rakennusoikeuden 500 kem² määrä ylittyy. Jatkossa tilalle ei voida myöntää laajennuksia tai rakennuksia ilman poikkeamislupaa.

Tilan toiminnan laajentaminen tai hevosmäärän lisääminen vaatii lisämaan ostamista tai vuokraamista.

- Asemapiirustusta on jo pyritty muutettu etäisyysvaatimusten mukaiseksi. Etäisyysmääräyksiä tarkastellaan tarkemmin rakennusluvassa.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa) ja Edellytysten täytyminen/Erityiset syyt/Perustelut (MRL 171 §, poikkeaminen)

- Poikkeaminen rakennuspaikan koon ja rakennusoikeuden määrän vaatimuksista on perusteltua. Ottaen huomioon tilan hevosmäärä (6) ja haetun rakennusoikeuden määrä.
Toinen asuinrakennus vähentää paikan käytettävissä olevaa pinta-alaa entisestään. Rakennus myönnetään hevostilan käyttöön liittyväksi toiseksi rakennukseksi eikä erilliseksi paikaksi ja siten menetetyt pinta-alan määrä on vähäisempi ja edellytys luvan myöntämiseen.
- Tila on myyty yhdeksi rakennuspaikaksi 3 ha. Tämän päätöksen harkinta on tehty rakennusjärjestyksen 25 §:n mukaisesti eikä rakennuspaikkojen määrä lisäännä. Päätös ei aiheuta varsinaista haittaa yhdenvertaiselle käsittelylle.

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) tila 1:63