

Lehtipolku 86 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 06.06.2023 § 105
287/10.03.00/2023

Toimenpide

Lupaa haetaan talousrakennuksen rakentamiseen.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-429-1-23
Lupapistetunnus	LP-418-2023-00139
Hakija	Lehtinen T.
Osoite:	Lehtipolku 86
Pinta-ala	2900 m ² noin. Loppuosa tilasta on Lehtipoluntien toisella puolella. Yhteensä tilan pinta-ala 6673 m ²

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen /hakemuksen mukaan:

- talousrakennus 120 kem², kerrosluku 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on asemapiirustuksen mukaan (samat kuin rekisterissä).

- omakotitalo 80 kem² (rakennuksen koko voi olla suurempi)
- talousrakennus 25 kem²
- talousrakennus 20 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. 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: Kaksi eri osayleiskaavaa voimassa kiinteistöllä, rajautuu suunnitellun rakennuksen pohjoispuolella.

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.

- Päätietoliikennelinja

Yleiskaava: Rantaosayleiskaava, joka sisältää myös harjuosayleiskaavan ja Kelhon osayleiskaavan

- 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.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- Vesihuoltoverkosto on Sotavallantien toisella puolella. Haettuun rakennukseen ei tule vesipistettä.

Etäisyydet palveluihin:

- Kelhon koululle noin 4,5 km
- Hakkarin koululle noin 6,8 km
- kuntakeskukseen noin 3,7 km

Liikenteellinen sijainti:

- maantielle noin 1 km
- yksityistien varrella

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.
- Ympäristönsuojelun lausunto: Hakemuksen mukaan kiinteistölle rakennetaan vesipisteetön talousrakennus. Ympäristönsuojelulla ei ole hakemukseen huomautettavaa.

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Rakennuksen käyttötarkoitus on olla varastona erilaisille henkilöauton peräkärryissä säilytettäville esim. veneille ym. ja muille asumisessa tarpeellisille esim. puutarhatyökaluille. Alueella on ollut ongelmia omaisuuden häviämisen kanssa ja on sen vuoksi tärkeää saada em. tarvikkeet lukittavaan varastoon. Nykyinen talousrakennus on vanha ja huonokuntoinen. Sitä ei ole taloudellisesti kannattavaa korjata. Sijainti erillään asuinrakennuksesta: Asuinrakennus sijaitsee loivassa ylärinteessä ja suunniteltu rakennuspaikka samassa tasossa Lehtipolun kanssa. Lehtipolku on tässä kohdassa melko suora, joten näkemäestettä rakentamisesta ei tule. Liikenne Lehtipolulla on erittäin vähäistä. Edellinen omistaja on tehnyt tasaisen alueen suunniteltuun rakennuspaikkaan rakentaakseen siihen asuinrakennuksen, jota ei ole kuitenkaan toteutettu. Rakennukselle on järkevintä rakentaa oma liittymä Lehtipolulta, koska asuinrakennuksen liittymä ja itse asuinrakennuksen

paikka ovat rinteessä, jota kautta liikennöinti suunnitellulle rakennukselle olisi erittäin haastavaa

Muita huomioita:

- Alue sijaitsee taajaman lievealueella ja YKR-taajama-alueella.
- Rajautuu hautausmaa-alueeseen

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, etäisyys tien keskilinjasta on vähemmän kuin 12 metriä,)

- 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 4

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Antero Korttesmaa 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 suunnitelmissa sekä sisällyttää rakennuslupapäätökseen.

- Rakennus myönnetään omakotitaloon liittyväksi talousrakennukseksi eli apurakennukseksi eikä sitä saa erottaa erilleen. Rakennukselta tulee rakentaa vähintään suora polku päärakennukselle.
- Rakennuslupa-asetusta tulee tarkentaa lisäämällä vähintään puuttuvat asiat rakennuspaikalta (liite) ja vaihtamalla kunnan kantakartta pohjakartaksi.
- Rakennuspaikka sijaitsee nousevan rinteiden alueella, jota on aikaisemmin jo tasattu. Todennäköisesti pohjoispuolelta joudutaan kaivamaan vielä hieman lisää.
- Rakennus tulee sijoittaa alueelle korkeusaseman, värityksen ja kasvillisuuden avulla niin, että se ei näy kauaksi eikä aiheuta haittaa hautausmaa-alueelle.
- Liittymä talousrakennukselle on esitetty tilan kaakkoiskulmaan. Muu kuin liittymän alue tulee rajata esim. kevyellä aidalla niin, että liittymän kohta on selvästi erottuva.
- Rakennuksen paikka on sijoitettu kaakkoiskulmaan. Alue ei varmaan tule riittämään esim. jos suurempaa venetraileria peruutetaan rakennukseen. Ennakoiva päätös: Rakennusta saa siirtää luoteeseen.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Talousrakennusten koon ollessa 100-150 kem² tai yli tai rakennuksen alan ollessa suurempi kuin omakotitalon ala tai erillään päärakennuksesta, niin käyttötarkoitus on helposti nyt tai tulevaisuudessa muutakin kuin omakotitalon apurakennus. Tässä tapauksessa rakentamisen jälkeen talousrakennusten kerrosalaksi luettu pinta-ala on ainakin 120 + 20 + 25 kem² ja talousrakennuksen ala on suurempi kuin omakotitalon sekä rakennus sijaitsee erillään päärakennuksesta omalla liittymällä.

Ottaen kuitenkin huomioon hakijan antama perustelu, päätöksen ehdot ja haetun rakennusoikeuden määrän pienentäminen 120 kem² (oli haettu aluksi enemmän kuin oli tarpeen), 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 etäisyyttä tiestä ei ole mahdollista lisätä.

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)