

Rekiläntie 19 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 07.11.2023 § 165
1145/10.03.00/2022

Valmistelija: Pinja Hakonen

Tunnistetiedot

Hakija: Saukko, M.

Lupapistetunnus: LP-418-2022-01385

Hakemus

Haettu toimenpide:

Lupaa haetaan kiinteistön jakamiseen uudeksi rakennuspaikaksi ja uuden omakotitalon rakentamiseen.

Haetaan kiinteistön 418-421-1-39 jakamista uudeksi rakennuspaikaksi sekä uuden, paremmin liikuntarajoitteiselle sopivan talon rakentamista. Kiinteistön koko 7085 m². Jaetut rakennuspaikat olisivat hakemuksen asemapiirroksen mukaan 3612 m² ja 3473 m².

Uuden rakennuksen laajuus on 208 kem², josta 129 kem² sijoittuu 1. kerrokseen ja 79 kem² kellariin. Rakennuksen kerrosluku on 1.

Kiinteistön pohjoispuolella sijaitsee asuinrakennus (kerrosala rekisterin mukaan 297 kem²) sekä talousrakennuksia (rekisterin mukaan 10 + 36 + 40 = 86 kem²). Yhteensä rakennettua alaa 383 kem². Tieto poikkeaa hakemuksen asemapiirroksesta, jossa käytetyksi kerrosalaksi on merkitty 288 kem².

Haettu rakennuspaikka:

Kiinteistötunnus: 418-421-1-39

Omistaja: Saukko, M., Saukko, A.

Osoite: Rekiläntie 19, vahvistetaan mahdollisen rakennusluvan yhteydessä

Pinta-ala: 3473 m²

Hakijan perustelut:

”Suunnittelutarveratkaisulla voidaan rakennuspaikan kooksi päättää vähintään 2000 neliötä ja tässä hakemuksessa tontit ovat 3679 ja 3406 neliötä.”

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:



Kuva: Ote maakuntakaavasta

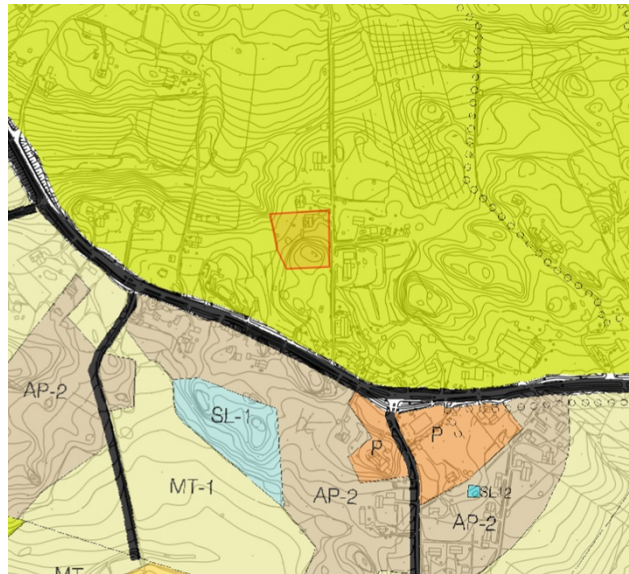
- Maakuntakaava: Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Kylä: Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät ja aluerakenteen kannalta keskeiset kylät ja muut maaseutuasumisen keskittymät, joihin on tarkoituksenmukaista ohjata asumista, palveluita ja työpaikkoja.

Suunnittelumääräys: Kylän tarkka sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kylän suunnittelussa on pyrittävä ympäröivää maaseutua tiiviimpään rakentamiseen sekä otettava huomioon yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saavutettavuus. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet sekä edistettävä alueen omaleimaisuuden säilymistä.

Maakunnallisesti merkittävä kulttuurimaisema: Merkinällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kuva: Yleiskaavayhdistelmä

- Yleiskaava: Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnokan osayleiskaava 1993

M1 = 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, materiaailtaan ja väriltään ympäristöön soveltuvia. Suositus: Rakentamista ei pidä sijoittaa keskelle aukeita peltoalueita.

- Asemakaava: ei asemakaavaa

Rakennusjärjestys:

- Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A2. Rakennuspaikan pinta-ala on tällä alueella oltava vähintään 5000 m²
- Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi suunnittelutarveratkaisu- tai rakennusluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliometriä.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

- Alueella on taaja-asutusta yleiskaavan vastaisesti. Alueella tulisi toteuttaa uusi kaava. Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen voisi vaikeuttaa tulevaa kaavoitusta
- Alue ei sijaitse asemakaavoitettavalla alueella tai sen lievealueella
- Rakennusten käyttötarkoitukset: alueella on taajaa pientaloasumista.
- Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Rakennuspaikkojen sijaintiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Emätilatarkastelu:

- Kiinteistö 418-421-1-39 on muodostettu vuonna 2014 kahdesta kiinteistöstä: 418-421-1-31-M602 ja 418-421-1-22.
- Kiinteistön 418-421-1-31-M602 emäkiinteistö oli 1.7.1959 JOKELA (418-421-1-19), laajuus 5,025 ha. Emätilan alueelle on muodostettu neljä omakotitalopaikkaa.
- Kiinteistön 418-421-1-22 emäkiinteistö oli 1.7.1959 KORJA (418-421-1-10), laajuus 24,50 ha. Emätilan alueelle on muodostettu kolme omakotitalopaikkaa ja yksi vanhan asuinrakennuksen paikka.
- Emäkiinteistöjen alueella toteutunut rakentaminen on osaltaan vaikuttanut siihen, että alueen asutus on kehittynyt taajamaisemmaksi. Emätilasta jaetun omakotitalopaikan jakaminen kahtia tiivistää alueen rakennetta entisestään, kun se jo nykyisellään poikkeaa alueen kehittämistavoitteista.

Palvelut ja yhteydet:

- palveluiden etäisyys
 - etäisyys Nurmen koululle 0,3 km
 - etäisyys kuntakeskukseen 6,1 km
- joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen reittien etäisyys: ei joukkoliikennettä

Rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §)

- Rakentaminen ei täytä MRL 137 § 1. momentin kohtaa 1. Rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle.
- Alue sijaitsee liikenneväylien (paitsi joukkoliikenteen) varrella ja palveluiden saavutettavissa. Rakentaminen siis täyttää tältä osin MRL 137 § 1. momentin kohdan 2.
- Rakentaminen saattaa vaarantaa kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä sekä virkistystarpeiden turvaamista (MRL 137 § 1. momentin kohta 3), kun otetaan huomioon alueen suunnitteleman taaja-rakentaminen. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan (Pirkanmaan maakuntakaava 2040), jossa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta

- vesi- ja jätehuoltojärjestelyt ja tiejärjestelyt: Kiinteistö sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohdon toiminta-alueella. Alueella on viemärijohto. Kiinteistö rajoittuu Rekiläntiehen. Maantielle 0,1 km.

- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.
- Etäisyys naapureihin: ehdotettu tontin raja on 3 metriä olemassa olevista rakennuksista. Rakennusjärjestys (8 §) edellyttää asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyydeksi toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta vähintään 5 metriä.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot

- Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen verkostoon. Kiinteistö sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohdon toiminta-alueella, jonka vuoksi uusi asuinrakennus tulee vesijohtoon liittää. Ympäristövalvonta katsoo, että kiinteistön jätevesihuolto tulee ensisijaisesti ratkaista liittymällä viemäriverkostoon, jotta varmistetaan asianmukainen jätevesien käsittely.

Naapurit

- Kunta on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 137 §
- MRL 171 §
- MRL 14 § ja 15 § mukainen Lempäälän rakennusjärjestys (2019)

Rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 § 1. mom.)

- 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; ja
- 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.

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §)

- 1) ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei saa vaikeuttaa luonnonuojelun 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.

Liitteet

- Asemapiirros
- Pohjapiirros ja julkisivupiirros

Oheismateriaali

- Esittelyaineisto
- Arviointitaulukko

Lisätietoja

Kaavoituspäällikkö: Teija Mäkelä p. 044 486 3418

Kaavasunnittelija: Pinja Hakonen p. 050 383 9656

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 ei suostu hakemukseen. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 137 § ja 171 §).

Perustelut:

- Hanke rikkoo MRL 137 § 1. momentin kohtaa 1 sekä MRL 171 § 2. momentin kohtaa 1. Alue sijaitsee yleiskaava-alueen maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on sallittua haja-asutus. Alueella on suuri rakentamispaine. Alueella on toteutunut taaja-asutusta kaavan vastaisesti. Uusi rakennuspaikka tiivistää alueen rakennetta entisestään. Alueen tiivistäminen ilman kaavallista suunnittelua vaarantaa mm. yleisiin tarpeisiin ja virkistykseen varattavien alueiden riittävän suunnittelun.
- Hanke saattaa vaarantaa virkistystarpeiden huomioon ottamisen sekä kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämisen MRL 137 § 1. momentin kohdan 3 vastaisesti, kun otetaan huomioon alueen suunnittelematon taajamaistuminen sekä vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.
- Alueen rakentaminen tai rakentamatta jättäminen tulee ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla yleis- ja asemakaavassa ja niihin liittyvillä selvityksillä. Rakentamiseen tulee jättää suunnitteluvара (varovaisuusperiaate). Yksittäisen luvan ollessa kyseessä suunnittelua ei ole mahdollista tehdä kokonaisuus huomioon ottaen.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana lautakunnan jäsen Tapio Kuisma teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen. Rakennuspaikka sijaitsee koulun lähellä. Lisäksi rakennuspaikalle on valmis tieyhteys ja paikalla on kunnallistekniikka. Paikka on hyvä ja tukee kyläasutusta.

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsenet Tuomo Lipsanen, Juho Palokangas ja Vilma Virolainen kannattivat muutosesitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotukseen on tehty kannatettu muutosesitys, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Tapio Kuisman muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Petäkoski-Hult Tuula, Seppänen Tuija, Strömsholm Sari, Tolonen Kari) ja 7 EI-ääntä (Haapasalmi Anita, Kuisma Tapio, Lipsanen Tuomo, Majuri Markku, Palokangas Juho, Viitanen Mikko, Virolainen Vilma).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4-7 Tapio Kuisman muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin: rakennuspaikka sijaitsee koulun lähellä. Lisäksi rakennuspaikalle on valmis tieyhteys ja paikalla on kunnallistekniikka. Paikka on hyvä ja tukee kyläasutusta.

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

Otteet

Hakija