

Kirjastentie 5 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 06.02.2024 § 22
158/10.03.00/2024

Valmistelija Pinja Hakonen

Tunnistetiedot

Hakija: Mäkelä, A. ja Mäkelä, A.
Lupapistetunnus: LP-418-2023-00647

Hakemus

Haettu toimenpide: Määräalasta (418-413-1-47) lohkotaan noin 5900m² kokoinen määräala asuinkäyttöön. Uusi määräala sijaitsee Kirjastentien ja Rautasemantien risteyksessä. Määräalalle rakennetaan yksikerroksinen puurakenteinen omakotitalo (n. 150 k-m²) ja talousrakennus (n. 80 k-m²). Rakennukset olisivat tyyliltään perinteisiä. Rakennukset on tarkoitus sijoitella siten, että ne sopivat hyvin ympäristöön.

Tontin rajalle tulee vesihuolto (vesijohto ja viemäri) ja tontilla sijaitsee myös puistomuuntamo.

Haetaan poikkeamista yleiskaavan määräyksestä, jossa rakennuspaikan kooksi vaaditaan 20 000 m². Hakijan mukaan rakentamisella ei vaikeuteta merkittävästi maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvää maankäyttöä.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-413-1-47 määräala

Omistaja: Mäkelä, A. ja Mäkelä, A. kauppakirjalla

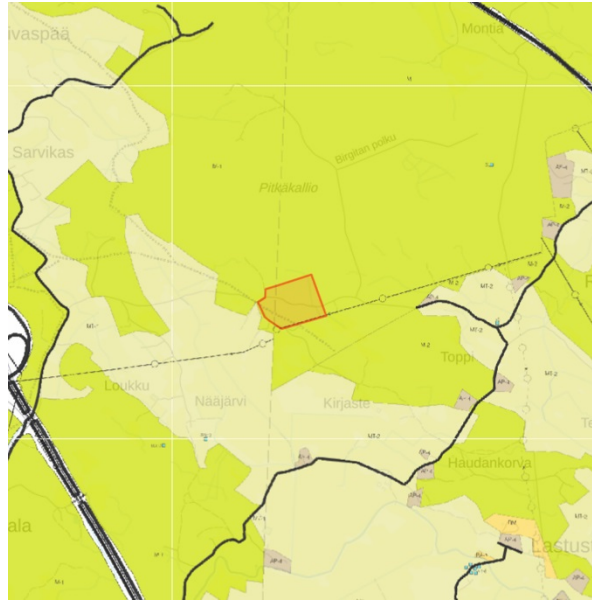
Osoite: Kirjastentie 5

Laajuus: n. 5900 m²

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaista maaseutualuetta. Kiinteistön etelälaidassa kulkee maakuntakaavassa voimalinjan yhteystarve (110 kV, Melo-Lempäälä pohjoinen-Rautasema), jonka sijaintiin ja toteuttamiseen liittyy epävarmuutta. Lohkottava määräala sijoittuu n. 100 metrin päähän voimalinjan merkinnästä.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, hakemuksen kiinteistö korostettu

Alue on oikeusvaikuttaisen Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (1996) mukainen maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1). Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä 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 suuruinen. Rakentamista ei suositella sijoitettavan keskelle aukeita peltoalueita.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue vieressä kulkee Birgitan polku. Polkuverkostoa kehitetään seudullisesti houkuttelevana reittinä mahdollistaen sekä lähiretkely että pidempimatkainen patikointi reitin eri osissa. Polkuverkoston jatkuvuus ja kulkemisen miellyttävyyys huomioidaan muussa suunnittelussa.

Rakennusjärjestys:

24 §: Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A2. Rakennuspaikan pinta-alan 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.

25 §: Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku on 1 u $\frac{3}{4}$ tai $\frac{3}{4}$ lk. Alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, joten rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 12 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja varistorakennuksia.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Alue sijaitsee kylämäisellä alueella.

Alue ei sijaitse asemakaavoitettavalla alueella tai sen lievealueella.

Lähialueella sijaitsee pääosin omakotitaloja ja talusrakennuksia sekä maatalusrakennuksia.

Kiinteistö 418-413-1-47 UUHINIITTY (7,72 ha) muodostettu 6.9.1932 ennen rakennuslakia. Kiinteistölle ei ole muodostettu rakennuspaikkoja. Siitä ei ole sittemmin erotettu määrääloja tai yhteisalueosuuksia.

Naapuriin on tehty 2010-luvulla myönteisiä suunnittelutarveratkaisupäätöksiä omakotitaloille, talousrakennuksille ja hevostallille.

Palvelut ja yhteydet:

Etäisyys Lastusten kouluun n. 6 km, Saikan tulevaan kouluun n. 4 km. Kuntakeskukseen n. 5 km.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella on vesi- ja viemäriverkosto.
- Määräala rajoittuu Kirjastetiehen ja Rautasemantiehen. Rakennuspaikalle liittymä Kirjastentieltä. Etäisyys yleiseen tiehen (Rantoistentie) 1,2 km.
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Kiinteistö / rakennuspaikka sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueella, mutta ei yhdyskuntarakenteen mukaisella taajama-alueella (YKR-taajama).

Kiinteistön vesihuolto tulee järjestää hakemuksen mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston. Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen vesihuoltoverkostoniin. Taajaman ulkopuolisia alueita koskevat lievennykset vesihuoltoon liittymisen osalta koskevat vain kiinteistöjä, joiden vesihuoltolaitteisto on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä tai kiinteistöjä, joilla ei ole vesikäymälää ja jätevesien johtamisessa ja käsittelyssä noudatetaan, mitä ympäristönsuojelulaissa säädetään.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

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.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

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

Rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 137 § 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.

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 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.

Lisätietoja:

kaavoituspäällikkö
kaavasuunnittelija

Liitteet

Asemapiirros
Sijaintikartta

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	<p>Yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Asuinrakennuksen kerrosluku on enintään I u $\frac{3}{4}$ ja kerrosala on enintään 150 m². Talousrakennuksen kerrosala on enintään 80 m².2. Kiinteistön vesihuolto tulee järjestää liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon mukaisesti. <p>Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.</p> <p>Poikkeaminen yleiskaavan asettamasta rakennuspaikan vähimmäiskoon vaatimuksesta (20 000 m²) myönnetään.</p> <p>Perustelut: Hanke täyttää rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §) sekä rakentamisen poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §). Hankkeen mittakaava ja luonne huomioiden sitä voidaan pitää kaavan mukaisena hajakentämisenä eikä se siten aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle. Alue sijoittuu kohtuullisen etäisyyden päähän palveluista. Hanke ei vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja säilyttää virkistystarpeiden suunnitteluvaram. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Hanke sijoittuu kylämäiselle alueelle, mutta ei sijaitse kyläkoulun vaikutuspiirissä. Alueella sijaitsee vesijohto- ja viemäriverkosto, johon uusi rakennus liittyy. Emätilalle ei ole aiemmin muodostettu rakennuspaikkoja. Hanke säilyttää yleiskaavan mukaisen ohjeellisen virkistysreitit, strategiseen yleiskaavaan merkityn Birgitan polun ja maakuntakaavan mukaisen voimalinjan suunnitteluvaram. Hanke on pääosin Lempäälän hajakentämisperiaatteiden mukainen.</p>
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	Hakija, ELY-keskus
Tiedoksi	pois, jos ei mene tiedoksi kenellekään