

Saarikonpolku 8 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 06.02.2024 § 23
873/10.03.00/2023

Valmistelija Pinja Hakonen

Tunnistetiedot

Hakija: Moskari, J., Moskari, A.
Lupapistetunnus: LP-418-2023-00959

Hakemus

Haettu toimenpide: Vanhan vapaa-ajanrakennuksen ja talousrakennuksen purkaminen sekä uuden omakotitalon (152 m²), pihasaunan (30 m²) ja autotalli-/talousrakennuksen (70 m²) rakentaminen asemapiirroksen periaatteen mukaisesti (liite). Maalämpökaivon poraus.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-402-4-26

Omistaja: Moskari, A., Moskari, J.

Osoite: Saarikonpolku 8

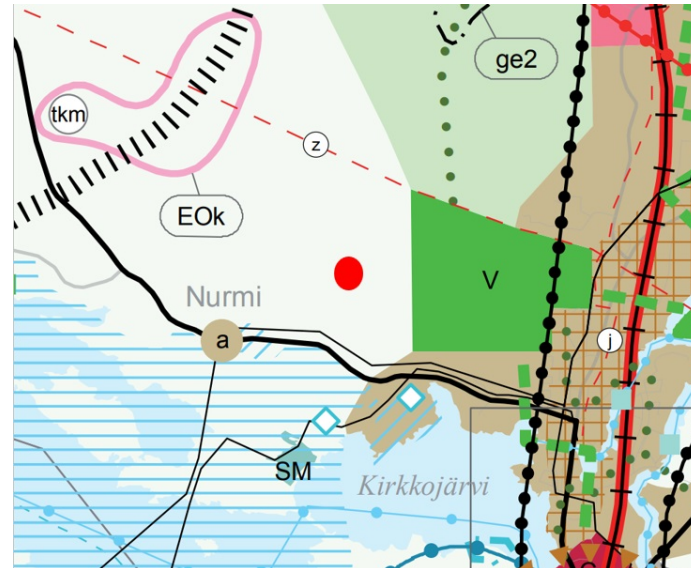
Laajuus: 3550 m²

Hakijan perustelut:

”Rakentaminen elävöittää aluetta ja tuo oppilaita kouluun. Vanhat huonokuntoiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan uudet ajan henkeen sopivat rakennukset.”

Lähtökohtatiedot

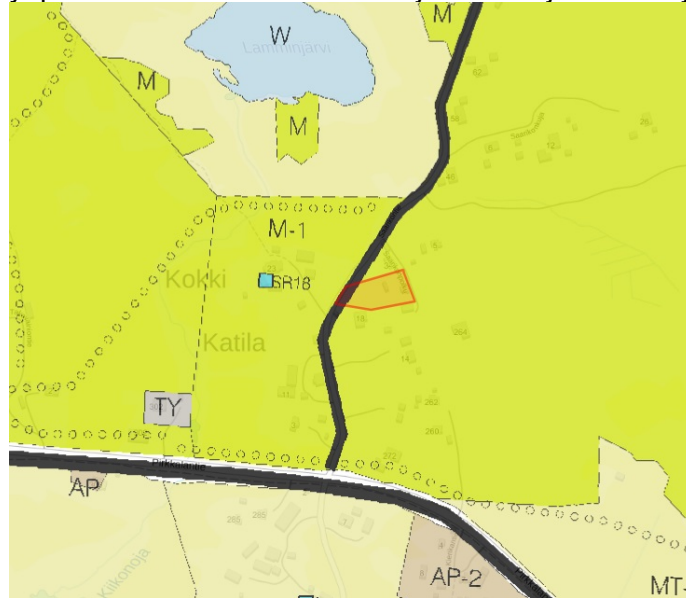
Kaavatilanne:



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue merkitty punaisella pisteellä.

Alue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaiseen kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Alue on maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Alueen maaseutualueet ja maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden

yhdyshäyarakenteen laajenemialueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, hakemuksen kiinteistö korostettu

Alue on oikeusvaikutteisen Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonokan osayleiskaavan (1993) mukainen maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1). Alueella 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 suuruinen. Rakentamista ei suositella sijoitettavan keskelle aukeita peltoalueita. Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue sijoittuu kylähelmen lähialueelle. Kylähelmi-merkintä kuvaa kylää, jonka ominaispiirteiden säilymistä ja elinvoimaisuutta tuetaan mahdollistamalla harkittu lisärakentaminen.

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 neliömetriä.

25 §: Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku on I 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.

8 §: Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä ja etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta vähintään 10 metriä.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Alue sijaitsee Nurmen kyläalueella.

Alue ei sijaitse asemakaavoitettavalla alueella tai sen lievealueella.

Alueella on rakentamispainetta.

Lähialueella sijaitsee pääosin omakotitaloja ja talusrakennuksia.

Kiinteistö on muodostettu 12.4.1939. Siitä ei ole erotettu määräaloja tai yhteisalueosuuksia. Kiinteistö muodostaa yhden rakennuspaikan. Rakennuspaikkojen määrä ei kasva hankkeen myötä. Kiinteistöllä sijaitsee ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan rakennus, joka on rekisterin mukaan valmistunut 1939 ja jonka laajuus on 90 m². Rakennus on saattanut aiemmin olla vakituksessa asumiskäytössä. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee talousrakennus, jonka valmistumisvuosi on rekisterin mukaan 1939 ja laajuus 20 m². Rakennuksiin ei ole todettu liittyvän erityisiä arvoja.

Palvelut ja yhteydet:

Etäisyys Nurmen kouluun on 1,3 km. Etäisyys kuntakeskukseen noin 5 km. Alueella ei ole tällä hetkellä joukkoliikennettä. Pirkkalantiellä on erotettu kevyen liikenteen väylä, jota pitkin kulkeminen kouluun on turvallista.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella on vesi- ja viemäriverkosto.
- Kiinteistö rajoittuu Saarikonpolkuun ja Saarikontiehen. Kiinteistö liittyy Saarikonpolulle, johon hakijan selvityksen mukaan on käyttöoikeus.
- Etäisyys yleiseen tiehen (Pirkkalantie) 0,4 km.
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Kiinteistön vesihuolto tulee järjestää liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen vesihuoltoverkostoihin. Kiinteistö sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueella sekä yhdyskuntarakenteen mukaisella taajama-alueella (YKR-taajama).

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit lukuun ottamatta yhtä, jonka kuulemisen toimitti kunta. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Naapurikiinteistön 418-402-4-34 omistajat ovat antaneet suostumuksensa autotallin sijoittumiseen 5 m etäisyydelle kiinteistöjen yhteisestä rajasta.

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
kaavoituspäällikkö
kaavasuunnittelija

Liitteet

Asemapiirros
Sijaintikartta

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

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.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin:

1. Päärakennus tulee purkaa ennen uuden asuinrakennuksen käyttöönottoa. Tarvittavat luvat on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta.

2. Asuinrakennuksen kerrosaluku on enintään 1 u $\frac{3}{4}$ ja kerrosala on enintään 160 m². Saunarakennuksen kerrosala on enintään 30 m² ja autotallin kerrosala enintään 75 m².

3. Kiinteistön vesihuolto tulee järjestää liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon mukaisesti.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Poikkeaminen yleiskaavan asettamasta rakennuspaikan vähimmäiskoon vaatimuksesta (20 000 m²) myönnetään. Kiinteistöllä on ennestään rakennuspaikka.

Perustelut:

Annetut ehdot huomioiden hanke täyttää rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §) sekä rakentamisen poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §). Hanke ei muodosta uutta rakennuspaikkaa vaan korvaa aiemman asuin- ja ulkorakennuksen omakotitalolla ja siihen liittyvillä apurakennuksilla. Hanke toteuttaa strategisen yleiskaavan tavoitetta kyläkeskusten elinvoimaisuuden tukemisesta. Hanke on Lempäälän hajarakentamisperiaatteiden mukainen.

Päätöksen huomioiminen rakennuslupahakemuksessa:

Päätöksessä annettujen ehtojen tulee täytyä rakennusluvassa. Ehdossa on huomioitu tarkentuvan suunnittelun myötä ilmenevät muutostarpeet kerrosalan määrään. Muut tarkentuvan suunnittelun myötä ilmenevät

muutostarpeet esimerkiksi rakentamisen sijaintiin huomioidaan rakennusluvassa.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

Hakija, ELY-keskus