

Pärjäläntie 6 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 07.05.2024 § 73
342/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija

Tunnistetiedot

Hakija: Kinnari Juho, Leena-Maija, Niko, Suvi ja Urho
Lupapistetunnus: LP-418-2024-00154

Hakemus

Haettu toimenpide: Omakotitalon (160 m²), ja talousrakennuksen (70 m²) rakentaminen. Muodostuu uusi rakennuspaikka.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-420-1-51 määräala

Omistaja: Kinnari Juho, Leena-Maija, Niko, Suvi ja Urho

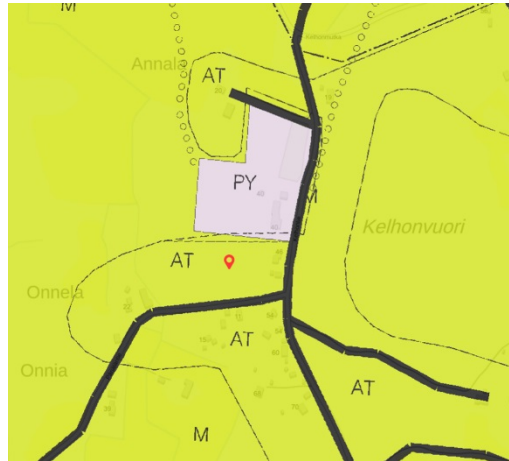
Osoite: Pärjäläntie 6

Laajuus: noin 1,22 ha

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (2017) alueella on kylä-merkintä.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, haettu rakennuspaikka merkitty punaisella merkinnällä.

- Rantaosayleiskaava (1993). Alue on maa- ja metsätalousvaltaisen alueen rakentamisalueosa, jossa rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².
- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue on kylähelmi, jossa mahdollistetaan harkittu lisärakentaminen painottaen kyläkeskuksien lähialueita.

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 I u $\frac{3}{4}$ tai $\frac{3}{4}$ Ik. 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 kyläalueella, jonne on muodostunut rakennuspaikkoja suunnittelutarveratkaisumenettelyllä erityisesti ennen vuotta 2010.

Haettu rakennuspaikka sijoittuu kyläkoulun naapuriin.

Valkeakoskentiellä (500 m etäisyydellä) kulkee julkinen liikenne.

Emättilalle 418-420-1-27 KELJO (96,5 ha) on emättilatarkastelun perusteella muodostettu tilakeskuksen lisäksi 14 rakennuspaikkaa, edellisen kerran vuonna 2005.

Palvelut ja yhteydet:

Etäisyys Kelhon kouluun 100 m.

Kuntakeskukseen n 8 km.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella on vesi- ja viemäriverkosto
- Määräala/rakennuspaikka liittyy yksityistiehen (Miemolantie).
- 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

kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus vesihuoltolaitoksen

vesihuoltoverkostoihin. Kiinteistö/rakennuspaikka sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueella.

Naapurit

Kunta on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

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.

Liitteet
Asemapiirros
Sijaintikartta

Oheismateriaali
Esittelyaineisto + arviointitaulukko

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 kaavasuunnittelija, kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen seuraavilla ehdoilla:
1. Rakentamisen määrä on enintään: omakotitalo 160 kem², kerrosluku enintään 1¼; talousrakennus 70 kem², kerrosluku 1.
2. Kiinteistön vesihuolto tulee järjestää liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon.

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

Perustelut:

Haettu rakentaminen sijoittuu yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisen alueen rakentamisalueosalle ja strategisen yleiskaavan kyläalueelle. Alueella on olemassa olevat tieyhteys ja vesihuoltoverkosto. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisen huollon kannalta. Emätilalle ei ole haettu uusia rakennuspaikkoja vuoden 2005 jälkeen. Rakentamispaine emätilan alueella on siten pysynyt hallinnassa. Alueella ei ole suurta rakennuspainetta ja rakentaminen on kaavan, kunnan strategian ja hajarakentamisen periaatteiden mukaista. Rakentaminen ei vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Kelhon koulun ja haetun rakennuspaikan väliin jää suojaavaa kasvillisuutta. Rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §) täyttyvät.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

Hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

Sirpa Pynnönen, Jukka Suhonen