

Pirunlinnantie 7 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 04.06.2024 § 101
452/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Tunnistetiedot

Hakija: Teira, S.

Lupapistetunnus: LP-418-2023-00452

Hakemus

Haettu toimenpide: Omakotitalon rakentaminen. Vapaa-ajan rakennuksen ja talousrakennuksen purkaminen.

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-425-7-73 ja 418-425-7-93

Omistaja: Teira, S.

Osoite: Pirunlinnantie 7

Laajuus: 0,200 ha + 0,138 ha = 0,338 ha

Lähtökohtatiedot

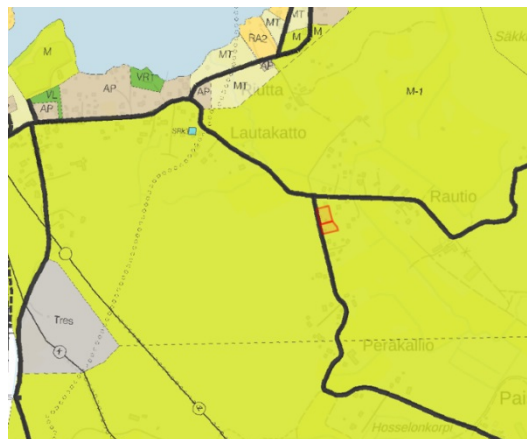
Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (2017) maaseutualuetta ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä.

- Kuljun-Marjamäen-Moision osayleiskaavassa (2001) maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jossa on sallittua haja-asutus.

Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20 000 m² suuruinen.

- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue sijaitsee luonnonrauhan ydinalueen rajalla. Alueelle tai läheisyyteen tulee välttää sijoittamasta toimintoja, jotka merkittävästi vaarantavat luontoarvoja tai aiheuttavat häiriötä luonnolle tai ihmisille.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, hakemuksen kohde merkitty punaisella.

Rakennusjärjestys:

24 §: Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A1 (nauhattajama).

Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 3500 m²

Alueiden käytön muu järjestely:

Kiinteistöt on muodostettu v. 1950 ja 1953. Kyseessä on emätila.

Asuinrakennus on v. 1949, puurunkoinen ja puuverhoiltu, uunilämmitys.

Peruskorjattu 2000-luvulla. On nykyisin vapaa-ajan asunto. Kiinteistöistä ei ole erotettu muita rakennuspaikkoja.

Alue on taajaman läheistä aluetta, jonne ei ole myönnetty 2010 jälkeen uusia rakennuspaikkoja vakitukselle asumiselle (pois lukien yhdltk päätös §65/2024, jossa myönnettiin lupa omakotitalon rakentamiselle uuden hevostalli- ja maneesiyrityksen yhteyteen).

Palvelut ja yhteydet:

Etäisyys Kuljun kouluun 3 km.

Kuntakeskukseen n. 11 km.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella on vesi- ja viemäriverkosto. Kiinteistö sijaitsee Ruotasjärven vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella.

- Rakennuspaikalla on liittymä yksityistielle (Pirunlinnantie).

- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen verkostoon. Kiinteistö sijaitsee Ruotasjärven vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella. Hakemuksen mukaan uusi asuinrakennus liitetään vesihuoltoverkostoon.

Suunnittelutarveratkaisuhakemusta koskevaan päätökseen on hyvä lisätä vesihuoltoon liittymistä koskeva ehto.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit ja kunta on täydentänyt kuulemista. 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. Kiinteistöt tulee yhdistää yhdeksi kiinteistöksi ennen rakennusluvan myöntämistä.
2. Vanha asuinrakennus tulee purkaa tai muuttaa talousrakennukseksi ennen uuden asuinrakennuksen käyttöönottoa.
3. Rakentamisen määrä on enintään 140 kem² ja kerrosluku enintään 1 u 3/4.
4. Uudessa asuinrakennuksessa tulee olla harjakatto ja sen julkisivumateriaalina tulee olla puu.
5. Kiinteistön vesihuolto tulee järjestää liittymällä vesihuolto-osuuskunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon.

Poikkeaminen yleiskaavan mukaisesta rakennuspaikan kokovaatimuksesta (20 000 m²) myönnetään.

Perustelut:

Kyseessä on vanha rakennuspaikka. Hakemus voidaan käsitellä korvaavana rakentamisena. Lupaehdot huomioiden rakennuspaikkojen määrä ei lisäännny eikä rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle.

Esitetty rakentaminen harjakattoineen ja puuverhoiluineen sopii alueelle.

Korvaava rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Alueella on vesihuoltoverkosto ja palvelut sijaitsevat kohtuullisella etäisyydellä.

Rakentaminen ei vaikeuta virkistystarpeiden turvaamista tai erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Kyseessä on vanha rakennuspaikka, jolla ei ole todettu erityisiä arvoja.

Rakentaminen täyttää siten rakentamisen erityiset edellytykset (MRL 137 §) ja poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §).

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

Hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

Sirpa Pynnönen, Jukka Suhonen