

Nääjärventie 71 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 13.08.2024 § 116
549/10.03.00/2024

Valmistelija Pinja Hakonen, kaavasuunnittelija

Tunnistetiedot

Hakija: Haapaniemi, O. ja Koski, I.
Lupapistetunnus: LP-418-2024-00441

Hakemus

Haetaan uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille ja talousrakennukselle.

Haetaan poikkeamista yleiskaavan rakennuspaikan koon vaatimuksesta (2 ha).

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-401-6-51

Omistaja: Haapaniemi, O. ja Koski, I. kauppakirjalla

Osoite: Rautasemantie 84

Laajuus: kiinteistön koko 2840 m², ilman tiealuetta rakennuspaikan koko noin 2300 m²

Lähtökohdatiedot

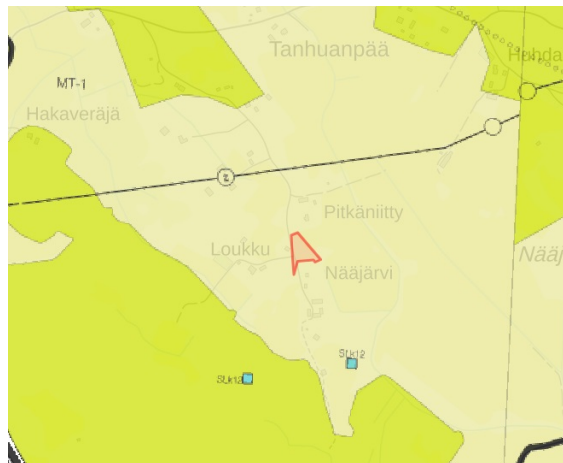
Kaavatilanne:

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 (2017) mukaista maaseutualueutta ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä.

Alue on oikeusvaikutteisen Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (1996) mukaista maa- ja metsätalousaluetta (MT-1).

Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista.

Alueella on sallittua haja-asutus. Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20 000 m² suuruinen. Rakentamista ei suositella sijoitettavan keskelle aukeita peltoalueita.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, hakemuksen rakennuspaikka merkitty punaisella.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) lähialueella on Birgitan polun merkintä.

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.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Alue kylämaisella alueella, mutta ei varsinaisella kyläalueella tai lähellä kyläkoulua.

Alue ei sijaitse asemakaavoitettavalla alueella tai sen lievealueella.

Emätila PITKÄNIITTY 418-401-6-10, laajuus 6,35 ha. Emätila on lohkottu seuraavasti:

- Kantatila 418-401-6-10, ei rakennuspaikkaa
- 418-401-6-47, kaksi palstaa, vanha rakennuspaikka
- 418-401-6-51 ei rakennettu, hakemuksen kiinteistö
- 418-401-6-52, 300 m², ei rakennettu

Alueelle on myönnetty yksittäisiä omakotitalon rakennuspaikkoja.

Kulttuuriympäristöohjelma: Alueen vieressä sijaitsee todennäköisesti arvokas rakennuskohde Nääjärven tila.

Palvelut ja yhteydet:

Moision koulu 6 km, Hakkarin koulu 7,2 km, uusi Saikan koulu noin 4 km
Ideapark 5.6 km, Kuntakeskus 5,6 km

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella on vesi- ja viemäriverkosto noin 50 m etäisyydellä rakennuspaikasta.
- Rakennuspaikalta yhteys yksityistiehen. Tiekunnan lausunnon mukaan 9 m etäisyydelle ei estettä.
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisellä voidaan luotettavasti varmistaa jätevesien käsittelyvaatimusten täyttyminen sekä hyvälaatuisen talousveden riittävyys.

Tienhoitokunnan lausunto: Asemapiirroksen pvm. 9.5.2024 mukaan, jossa esitetään asuinrakennuksen rakennettavan noin 9 m päähän tien keskilinjasta ei ole tienhoitokunnan puolesta sellaista estettä joka haittaisi luvan myöntämistä.

Naapurit

Hakija 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

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, 044 486 3418, teija.makela@lempaala.fi

kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, 050 383 9656,

pinja.hakonen@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin:

1. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden omakotitalon (180 m²), varaston (25 m²) sekä autokatoksen (50 m²). Sulkeisiin merkitty pinta-ala tarkoittaa rakentamisen enimmäismäärää.

2. Talousrakennusten kerrosluku on 1, asuinrakennuksen korkeintaan 1 u 2/3.

3. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Mustaa tai valkoista julkisivuväriä ei sallita.

4. 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 vastaava rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana. Rakennusluvassa sallitaan tarkentuvan suunnittelun myötä ilmenevät muutokset rakennusten tarkkaan sijaintiin.

Poikkeaminen yleiskaavan asettamasta rakennuspaikan vähimmäiskoon vaatimuksesta (20 000 m²) myönnetään.

Perustelut:

Lupaehdot huomioiden hanke täyttää rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §) sekä rakentamisen poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §). Se ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle. Alue sijoittuu kohtuullisen etäisyyden päähän palveluista. Hanke ei vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja säilyttää virkistystarpeiden suunnitteluvaraman. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Rakennuksen ulkomuotoa sääntelevin lupaehdoin rakentaminen sopeutuu maaseutumaisemaan.

Hanke sijoittuu kylämäiselle alueelle, vaikei olekaan kyläkoulun vaikutuspiirissä. Alueella sijaitsee vesijohto- ja viemäriverkosto, johon uusi rakennus liittyy. Emätilalla on käytetty yksi rakennuspaikka. Emätilalle voidaan myöntää yksi rakennuspaikka lisää ilman, että se johtaa merkittävään rakentamiseen tai merkittävästi lisää rakentamispainetta. Nyt myönnettävän rakennuspaikan myötä emätilan rakennuspaikat on käytetty eikä tiiviimpi rakentaminen ole enää mahdollista ilman asemakaavaa tai rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa.

Yleiskaavan kokovaatimusta asuinrakennuksen rakennuspaikalle (20 000 m²) ei pidetä enää tarkoituksenmukaisena tai järkevänä ja siitä voidaan poiketa aiheuttamatta haittaa kaavoitukselle.

Hanke on pääosin Lempäälän hajarakentamisperiaatteiden mukainen.

Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	hakija
Tiedoksi	ELY-keskus, Jukka Suhonen, Sirpa Pynnönen