

Rautasemantie 84 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 13.08.2024 § 117
482/10.03.00/2024

Valmistelija Pinja Hakonen, kaavasuunnittelija

Tunnistetiedot

Hakija: Vitkala, A.

Lupapistetunnus: LP-418-2023-01064

Hakemus

Haetaan kahta uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille ja talousrakennuksille.

Haetaan poikkeamista yleiskaavan rakennuspaikan koon vaatimuksesta (2 ha).

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-401-6-23 määräalat

Omistaja: Rantala, H., Vitkala V., Järvenpää M., Järvenpää A. Hakijalla omistajien valtakirja

Osoite: Rautasemantie 84

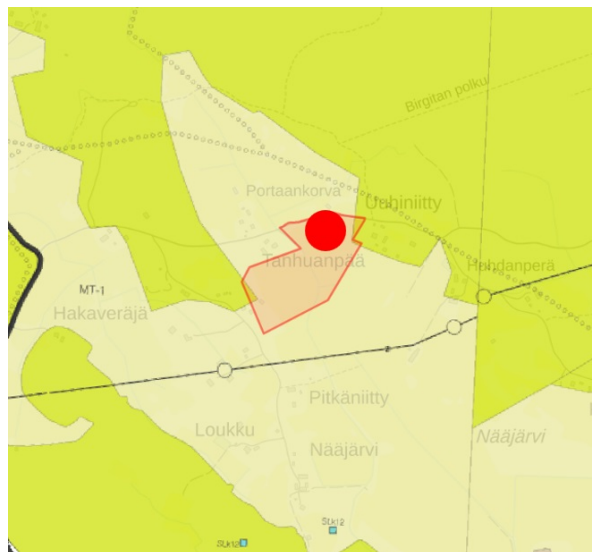
Laajuus: määräala A noin 6500 m² ja rakennuspaikka B noin 6500 m²

Hakijan perustelut esitetään kokouksessa liitteessä 1.

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 (2017) mukaista maaseutualueutta. Lähistöllä on ulkoilureitin merkintä ja voimalinjan yhteystarve (n. 150 m etäisyydellä).



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, hakemuksen rakennuspaikka merkitty punaisella ympyrällä.

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.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alueen vieressä 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 neliömetriä.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

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

Alue ei sijaitse asemakaavoitettavalla alueella tai sen lievealueella.

Emätila TANHUANPÄÄ 418-401-6-9, laajuus 6,98 ha. Lohkominen 11.4.1973 ->

- 418-401-6-23
- 418-401-6-24
- 418-401-6-25 rakennuspaikka

Alueelle on myönnetty yksittäisiä omakotitalon rakennuspaikkoja.

Palvelut ja yhteydet:

Moision koulu 5,8 km, Hakkarin koulu 7,0 km, uusi Saikan koulu 4,0 km

Ideapark 5 km, kuntakeskus 5 km

Sijaitsee vesi- ja viemärijohtojen vieressä

Määräalat/rakennuspaikat liittyvät yksityistiehen (Rautasemantie)

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella on vesi- ja viemäriverkosto.
- Kiinteistöt rajoittuvat Rautasemantiehen.
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Lempäälän kunnan ympäristönsuojelun tiedossa ei ole tavanomaisesta poikkeavia luontoarvoja rakennuspaikoilla tai niiden läheisyydessä.

Vesihuolto tulee järjestää hakemuksen mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen vesihuoltoverkostoihin. Kiinteistö (rakennuspaikat) sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueella.

Hulevesien hallinta ja johtaminen tulee ratkaista maankäyttö- ja rakennuslain sekä Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Alueella ei ole hulevesiviemäriverkostoa. Hakemuksen asemapiirroksessa esitetystä poiketen hulevesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin (vesihuoltolaki 119/2001, 17 d §).

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.

Liitteet

Hakijan perustelut

Asemapiirros

Sijaintikartta

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

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. Lupa myönnetään yhdelle rakennuspaikalle (rakennuspaikka A).

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden omakotitalon (190 m²) ja kaksi talousrakennusta (145 m² ja 55 m²). Talousrakennusten kerrosluku on 1, asuinrakennuksen korkeintaan 1 u 2/3.

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

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. Rakennusluvassa sallitaan tarkentuvan suunnittelun myötä ilmenevät muutokset maalämpökaivon sijaintiin ja 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 suunnitteluvaram. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Rakennuksen ulkomuotoa sääntelevin lupaehdoin rakentaminen sopeutuu maaseutumaisemaan.

Hanke sijoittuu kylämäiselle alueelle, vaikkei 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 lisää rakentamispainetta. Kaksi uutta rakennuspaikkaa johtaisi mitoitukseen 1 rakennuspaikka / emätilan 2 ha, joka on liian tiivistä rakentamista maaseutumaiselle alueelle.

Hanke ei vaikuta yleiskaavan mukaiseen ohjeelliseen virkistysreittiin, strategiseen yleiskaavaan merkittävään Birgitan polkuun ja se säilyttää maakuntakaavan mukaisen voimalinjan suunnitteluvaram.

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.

Käsittely

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Juho Palokangas teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että molemmat luvat myönnetään. Rakennuspaikat sijaitsevat hyvällä paikalla rakentamisen kannalta. Sisarukset hakijana, jolloin epäoikeudenmukaisuus toista kohtaan kohtuuton. Ei muuta olemassa olevaa maisemaa merkittävästi, myönnetäänkö yksi vai kaksi lupaa.

Keskustelun kuluessa Tapio Kuisma ja Markku Majuri kannattivat Juho Palokankaan muutosesitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotukseen on tehty kannatettu muutosesitys, joten asiassa on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Juho Palokankaan muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä annettiin 0 JAA-ääntä ja 11 EI-ääntä (Haapasalmi Anita, Kuisma Tapio, Lipsanen Tuomo, Majuri Markku, Palokangas Juho, Petäkoski-Hult Tuula, Seppänen Tuija, Strömsholm Sari, Tolonen Kari, Viitanen Mikko ja Virolainen Vilma)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 0-11 Juho Palokankaan muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös	<p>Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että molemmat luvat myönnetään seuraavin perusteluin: rakennuspaikat sijaitsevat hyvällä paikalla rakentamisen kannalta. Sisarukset hakijana, jolloin epäoikeudenmukaisuus toista kohtaan kohtuuton. Ei muuta olemassa olevaa maisemaa merkittävästi, myönnetäänkö yksi vai kaksi lupaa.</p> <p>Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.</p>
Otteet	hakija
Tiedoksi	ELY-keskus, Jukka Suhonen, Sirpa Pynnönen