

Torisevantie 16 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 10.09.2024 § 132
553/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Tunnistetiedot

Hakija: Salmela, I.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00503

Hakemus

Haettu toimenpide: Omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen.

Hakemus ja lähtötiedot ovat samat kuin yhdyskuntalautakunnan päätöksessä 14.12.2021 § 183 (asianumero 421/10.03.00/2021), joka on liitteenä 1.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-415-1-62

Omistaja: Salmela, I.

Osoite: Torisevantie 16

Laajuus: 5900 m²

Lähtötiedot

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- maaseutualue

- kasvutaajamien kehittämisvyöhyke

Yleiskaava: Harjuosayleiskaava

- M = Maa- ja metsätalousvaltainen alue,

Rakentamismääräys: Alueelle on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus.

- (alueen vieressä; osa-aluemerkintä AT = Maa- ja metsätalousvaltaisen alueen rakentamisalueosa) eli alue, jolle mahdollinen rakentaminen tulee kohdentaa.

Asemakaava:

- ei ole

- lähialueella tutkitaan asemakaavoituksen aloittamista

Kunnallistekniikka:

- on

Etäisyydet palveluihin:

Kelhon koululle noin 4,7 km, Kanavan koululle noin 4,3 km

kuntakeskukseen noin 3,8 km

Liikenteellinen sijainti:

- Torisevan yksityistien varrella

- Yhdystie Ahtialan pt nro 12776 noin 1,2 km

Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen:

Kiinteistön 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 sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueella.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

- Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kiinteistön 418-415-1-62 alueella ja välittömässä läheisyydessä sijaitsee muinaismuistolailla suojeltu kiinteä muinaisjäännos, Torisevankulman kivikautinen asuinpaikka (muinaisjäännosrekisteritunnus 418010013). Kohteen kiinteistöllä sijaitsevan osan sijainti on merkitty oikein lupahakemuksen asemapiirroksen. Kiinteän muinaisjäännoksen ja sen suoja-alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu niihin kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty (MML 1 ja 4 g).
- Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole rakennushankkeesta arkeologisen perinnön osalta huomautettavaa.
- Mikäli kiinteistön alueelle suunnitellaan maankäyttöä (vesi-, viemäri- tai sähkölinjojen kaivuuta, pihan rakentamista tms.) viittä metriä lähemmäs kiinteää muinaisjäännoستا, tulee asiasta neuvotella Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa. Pirkanmaan maakuntamuseo korostaa, että kiinteistön rakennustöiden yhteydessä tulee huolehtia, ettei kiinteää muinaisjäännoستا vahingoiteta. Kohteen tarkka sijainti tulee olla kaikkien rakennushankkeeseen osallistuvien tiedossa. Muinaisjäännosalueen maanpintaa ei saa rikkoa, alueella ei saa kulkea työkonella eikä aluetta käyttää edes väliaikaisesti maan läjittämiseen tai rakennustarvikkeiden tms. varastointiin.
- Maakuntamuseo toistaa aiemmassa lausunnossaan ilmaisemansa kannan suunnitelmien kehittämistarpeesta. Uudisrakentaminen tulisi sopeuttaa alueen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan mm. materiaalien, värien, katto- ja ikkunamuotojen sekä pihan istutusten avulla.
- Rakennuslupahakemus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon mahdollista lausuntoa varten.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto kokonaisuudessaan liitteenä 2.

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

Rakennusluvan erityiset edellytyksen suunnittelutarvealueella MRL 137 §

- 1) rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) rakentaminen 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

1. Yhdtk päätös 14.12.2021 § 183
2. Asemapiirros
3. Sijaintikartta
4. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto

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 kaavasunnittelija Pinja Hakonen, pinja.hakonen@lempaala.fi, 0503839656

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, teija.makela@lempaala.fi, 0444863418

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakennusluvan erityiset edellytykset tai poikkeamisen edellytykset eivät täyty (MRL 137 §, 171 §).

Perustelut:

- Alue on taajamaa/taajaman lievealuetta, johon kohdistuu suurta rakennuspainetta. Alueen rakentaminen tulee ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla yleis- ja asemakaavassa ja niihin liittyvillä selvityksillä. Rakentamiseen tulee jättää suunnitteluväli. Alueen rakentaminen ilman kaavallista tarkastelua aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Mikäli rakentaminen myönnettäisiin, pitäisi johdonmukaisesti myös muille antaa sama mahdollisuus, muuten rakentaminen vaikuttaa haitallisesti maanomistajien tasapuoliseen kohteluun
- Esitetty täysi kerroksinen rakennus ei sovellu maalaismaisemaan pellolle ja eroaa alueen muusta rakennuskannasta. Rakentaminen aiheuttaa haittaa paikalliselle kulttuuriympäristölle ja maisemanäkymille.
- Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hajakentämisen periaatteiden kohtia yksi, kolme, viisi, kuusi ja yhdeksän.
- Rakentaminen on kaavamerkinnän vastaista. Aluetta ei ole yleiskaavassa suunniteltu taajaan rakentamiseen vaan varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Mahdollinen haja-asutus on yleiskaavassa osoitettu erillisellä osa-aluemerkinnällä alueen vieressä olevalle AT-alueelle.
- Rakennusjärjestyksen kerrosluvusta poikkeamiselle ei ole edellytyksiä, koska esitetty täysi kaksikerroksinen rakennus ei sovellu alueen maisemaan ja muuhun rakennuskantaan.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

Hakija, ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistosihteeri (rakennusvalvonta)