

Pirkkalantie 379 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 02.10.2024 § 148
650/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Tunnistetiedot

Hakija: Sulander, K. ja Vaahtera, H.
Lupapistetunnus: LP-418-2024-00471

Hakemus

Haettu toimenpide: Olevalle rakennuspaikalle haetaan suunnittelutarveratkaisulla lupaa rakentaa kolme rakennusta - asuinrakennus 200kem², talousrakennus 70kem² sekä saunarakennus 30kem², yhteensä kerrosalaltaan 300kem². Asuinrakennuksen kerrosluku on maksimissaan lu3/4 ja muiden rakennusten kerrosluku on I.

Oleva vapaa-ajan rakennus muutetaan talousrakennukseksi ja myös olemassa oleva talousrakennus säilytetään. Rakennuspaikalta puretaan vanha purkukuntoinen saunarakennus, joka ei ole rekistereissä.

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-427-1-3
Muodostettu: 31.03.1920
Omistaja: Riipi, A. ja H. kp. Hakijalla kp:n valtakirja
Osoite: Pirkkalantie 379
Laajuus: 1,1125 ha

Lähtötiedot

Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maaseutualue, valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty maisema-alue (Vesilahden kulttuurimaisema)

Strateginen yleiskaava: kulttuuriympäristön merkittävä arvoalue, kylähelmi

Yleiskaava: Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnokan osayleiskaavan (1993) mukainen AP-2-alue (pientalovaltainen asuntoalue). Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaailtaan ja väriltään ympäristöön sopivaa. Lisäksi suositellaan, että alueelle voidaan rakentaa taaja-asutusta kunnanhallituksen erikseen hyväksymän yksityiskohtaisen suunnitelman mukaan. Suunnitelmassa tulee osoittaa mm. rakennuspaikat, rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet, tiejärjestelyt sekä vedenhankinta- ja jätevesien käsittelyratkaisut. Taaja-asutusta muodostettaessa vedenhankinta tulee järjestää yhteisesti.

Ei asemakaavaa

Etäisyydet palveluihin:
Nurmen koulu n. 100 m
Kuntakeskukseen n. 6 km

Liikenteellinen sijainti:

- Pirkkalantien varrella. Olemassa oleva lomakiinteistön liittymä. Hakemuksessa esitetään, että vanha liittymä poistuu käytöstä ja uusi liittymä muodostetaan naapurikiinteistön kautta rasiitteella.

Rakennusluvan edellytykset sijoittumisen näkökulmasta:

- sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, liitytään vesihuoltoverkoston
- kunnan melumallinnuksen mukaan 2040 ennustetilanteen meluarvot alittuvat piha-alueella (suurimmalta osin < 45 dB, Pirkkalantien vieressä < 50 dB)

Muuta

- kyseessä vanha, emätilan ainoa rakennuspaikka
- nykyisin loma-asunnon statuksella

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomainen: Kiinteistön vesihuolto tulee järjestää liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston. 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 ELY-keskuksen L-vastuualue: Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttuessa lomakiinteistöstä vakituiseen asumiseen liittymän liikennemäärä kasvaa. Maantien 3003 vierellä kulkee liittymän kohdalla viherkaistalla erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä, ja tämän vuoksi olemassa olevan liittymän käyttäminen vakitukselle asuinkiinteistölle kulkuun vaarantaisi sekä liittymän käyttäjien että jalankulun ja pyöräilyn väylän käyttäjien liikenneturvallisuutta, koska liittymä ei täytä nykyvaatimuksia mm. näkemien osalta.

Nykyisen liittymän näkemävaatimuksia jkp-väylän suuntaan vasemmalle ei voida täyttää näkemäraivauksin, koska olemassa oleva, liittymän länsipuolella sijaitseva talousrakennus sijaitsee osittain liittymän näkemäalueella eli rakennuksen luoteiskulma sijaitsee noin 2,6 metrin etäisyydellä jkp-väylän reunasta. ELY-keskus toteaa, että kiinteistölle kulku voitaisiin järjestää ensisijaisesti viereisellä kiinteistöllä 418-427-1-19 tierekisteriosoitteessa 3003 / 3 / 1150 oikea, sijaitsevan liittymän kautta. Edellä mainitun liittymän käyttäminen asuinkiinteistölle kulkuun edellyttää kulkuoikeuden virallistamista. Liittymän ja sen jatkeena olevan yksityistien käyttämisen edellytyksenä on maanomistajan kirjallinen suostumus ja/tai Maanmittauslaitoksen virallisen kulkuoikeuden muodostaminen. Viereisen liittymän näkemää on raivattava siten, että se täyttää liittymän näkemävaatimukset. Poikkeuksellisesti voidaan hyväksyä, että 6 metrin etäisyydellä jkp-väylän reunasta on nähtävä 20 metrin päähän jkp-väylän keskilinjalle molempiin suuntiin.

Muodostamalla kulun viereisen liittymän kautta, on mahdollista kasvattaa yhtenäistä näkösuojaa nykyisen liittymän kohdalle kiinteistön suojaksi huomioiden kuitenkin käytettävän liittymän näkemäalue. Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat tai Elinkeinot, työvoima ja osaaminen – vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Pirkanmaan maakuntamuseo pitää parempana alkuperäistä suunnitelmaa, jossa iäkäs, Nurmen kylämaisemalle merkittävä vanha asuinrakennus sekä siihen ajallisesti ja temaattisesti liittyvä piharakennus säilytetään osana Nurmen miljöötä. Maakuntamuseo katsoo, että piharakennus tulisi ensisijaisesti säilyttää ja kunnostaa. Tietoa rakennusten korjaamisesta perinteisin menetelmin ja

materiaalein löytyy Museoviraston Korjaustaito-sivustolta ja korjauskorteilta: <https://www.korjaustaito.fi/fi/> . Neuvontaa ja lisätietoa perinteisistä rakentamismenetelmistä saa myös Pirkanmaan maakuntamuseon perinnerakennusmestarilta, jonka palvelu on maksutonta: anne.uosukainen@tampere.fi / puh. 044 430 9654. Maakuntamuseo katsoo, että suunnittelutarveratkaisu on rakennetun ympäristön ja maiseman arvojen osalta muilta osin myönnettävissä. Uusi asuinrakennus sijoittuu sangen näkyvästi Pirkkalantien varteen, mutta sen julkisivut suuntautuvat tontin sisäosiin päin. Pirkanmaan maakuntamuseo esittää vielä harkittavaksi, voisiko asuinrakennuksen julkisivuaukotusta avata hiukan enemmän myös Pirkkalantien suuntaan, mikä sopeuttaisi uudisrakennusta perinteiseen kylämiljööseen.

Hakealueelta ei tunneta ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Alue on pinta-alaltaan hyvin pieni ja päärakennuksen rakennusalalla/sen tuntumassa on jo aiemmin sijainnut kaksi ulkorakennusta. Alueen arkeologista potentiaalia voidaankin pitää vähäisenä. Jos suunnittelutarveratkaisuprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Naapurit

Kunta on kuullut naapurit. Yksi naapuri (418-427-1-23) jätti huomautuksen/kysymyksen:

Ainoa asia, mitä hankkeen kannalta mietimme, oli mahdolliset kallioon tehtävät perustustyöt, jotka voisivat kantautua meille asti. Alueella on kallio hyvin pinnassa ja rakennusalalla oleva sukulaisemme huomautti myös, että värinämittari olisi hyvä olla meilläkin, että voitaisiin seurata, ettei meidän talomme perustukset kärsi. Voitaisiinko tällaisen mittarin toimittamista vaatia rakentajilta vai miten näissä tilanteissa yleensä toimitaan?

Hakija toteaa, että mahdollinen louhinnan ym. tarve tarkentuu vasta tarkemman rakentamissuunnittelun yhteydessä.

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. Asemapiirros
2. Julkisivuluonnos
3. Sijaintikartta
4. Lausunnot
 - Pirkanmaan ELY-keskus
 - Pirkanmaan maakuntamuseo

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, +358444863418,

teija.makela@lempaala.fi

kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, +358503839656,

pinja.hakonen@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen seuraavilla ehdoilla:

1. Uuden asuinrakennuksen käyttöönottoa ei tule hyväksyä ennen kuin vanha asuinrakennus on muutettu talousrakennukseksi.
2. Rakentamisen määrä on enintään: asuinrakennus 200 kem², kerrosluku max lu³/₄; talousrakennus 70 kem², kerrosluku I; saunarakennus 30 kem², kerrosluku I
3. Rakennusluvasta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Uudisrakentamisen tyyliä voidaan muuttaa lausunnon mukaisissa rajoissa.
4. Vanha liittymä poistetaan käytöstä ja uusi liittymä muodostetaan asemapiirroksen mukaisesti kiinteistön 418-427-1-19 kautta. Rasitesopimus tulee liittää rakennuslupahakemukseen.
5. Kiinteistön vesihuolto tulee järjestää liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon.

Huomioiminen rakennusluvassa:

Hakemuksessa haettuihin ja asemapiirroksessa esitettyihin asioihin voidaan tehdä pieniä perusteltuja muutoksia rakennusluvassa lukuun ottamatta päätöksessä annettuja tarkkoja tietoja / sitovia ehtoja tarkentuvan suunnittelun periaatteella. Tässä vaiheessa ei vielä ole esim. käytössä maaperätutkimusta, mikä vaikuttaa rakennuksen tarkkaan sijaintiin.

Perustelut:

Hakemus käsitellään korvaavana rakentamisena, joka säilyttää vanhaa, paikallisesti arvokasta rakennuskantaa. Vanha asuinrakennus muutetaan lupaehtojen mukaisesti talousrakennukseksi. Näin ollen rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä eikä rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Haettu rakentaminen edustaa modernia rakennustyyliä arvokkaalla maisema-alueella ja kulttuurihistoriallisella arvoalueella. Uusi rakennus sijaitsee näkyvästi korkealla paikalla, muttei kuitenkaan avoimessa maisematilassa tai tärkeällä näkymälinjalla. Rakennuksen julkisivut suuntautuvat ennen kaikkea tilan puustoiseen sisäosaan. Lupaehtoissa edellytetään museoviranomaisen lausuntoa rakennuslupavaiheessa, jolloin varmistetaan uuden rakentamisen soveltuminen arvokkaalle alueelle. Liikenteellinen yhteys on ratkaistu ELY:n suosituksen mukaan naapurikiinteistön kautta ennakoivalla rasitesopimuksella, jolloin liittymien määrä Pirkkalantielle vähenee ja liikenneturvallisuus paranee. Rakennuspaikka sijoittuu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle ja lupaehtoissa edellytetään siihen liittyminen. Lupaehdot huomioiden rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §) täyttyvät ja hakemukseen voidaan suostua. Rakentaminen lisää asutusta Nurmen kyläalueella ja on siten kunnan strategian mukaista.

| | |
|----------|---|
| Päätös | Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. |
| Otteet | Hakija, ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, huomautuksen jättänyt naapuri |
| Tiedoksi | tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta) |