

Herralantie 10 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 03.12.2024 § 194
847/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Mustakallio, J.

Lupapistetunnus: LP-418-2023-00991

Haettu toimenpide: Haetaan kahta uutta rakennuspaikkaa ja kummallekin omakotitalo (170 m²) ja talourakennus (70 m²).

Rakennuspaikkojen tiedot

Kiinteistötunnus: 418-406-4-45 määräalat

Muodostettu: 27.9.1973

Omistaja: hakija

Osoite: Herralantie 10

Laajuus: määräalat noin 1744 ja 1650 m²

Poikkeamiset:

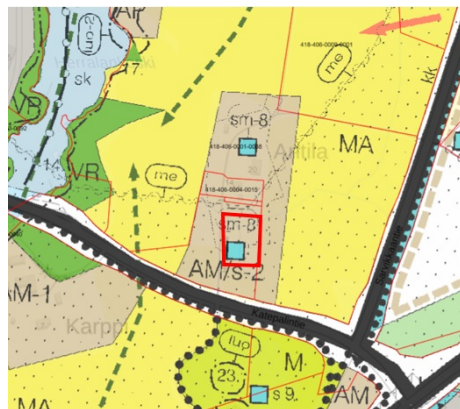
- rakennuspaikan koko alle 2000 m² (rakennusjärjestys 24 §)
- rakentamisen määrä yli 12 % (rakennusjärjestys 25 §)

Hakijan perustelut:

”Haetaan tilalle 418-406-4-45, kahta uutta rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikat ovat sijainniltaan loistavasti lähellä kasvavan kylän palveluita ja rakennuspaikkana loistavia. Rakentaminen toteutetaan mukailevasti vanhaa maalaismaisemaa ja suunnittelussa huomioidaan vanhan maalaismaiseman arvot ja rakentaminen sovitetaan huolellisesti kulttuuriympäristön arvoihin. Rakennusten sijoittelulla pyritään luomaan kylämäinen ja suojaisa pihapiiri.”

Lähtötiedot



Ote yleiskaavayhdistelmästä. Hankealue rajattu punaisella viivalla.

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maaseutualue, taajamatoimintojen alueen vieressä
- Strateginen yleiskaava: ei merkintöjä
- Kuokkalan-Hakkarin-Herralan osayleiskaava (2016):

- maatalan talouskeskusten alue (AM), jossa tulee huolehtia rakentamisen sopeuttamisesta olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan
- alue, jolla ympäristö säilytetään (/s),
- melualue ja
- muinaisjäännös (Herralan kylä)

Etäisyydet:

Moision koluun 2,8 km, Kuokkalan kouluun 2,9 km

Kuntakeskukseen 2,3 km

Yleiselle tielle (Katepalintie) alle 100 m

Kulttuuriympäristö:

- Sijaitsee kulttuuriympäristöohjelmassa merkityn todennäköisesti arvokkaan rakennuskohteen, Antilan tilan vieressä (purettu 2021) ja vanhan tielinjan/talvitien varrella. Ympäriällä on tärkeää peltoaluetta. Alueella sijaitsee historiallinen Herralan kylänpaikka.

- Hakija on pyytänyt hankkeesta maakuntamuseon lausunnon.

Maakuntamuseo on todennut alueella arkeologisen tarkastustarpeen ja toteuttanut alueella maastotarkastuksen toukokuussa 2024.

- Herralantien länsipuolella todettiin kiinteää muinaisjäännöstä.

Herralantien itäpuolella ei tehty havaintoja kiinteästä muinaisjäännöksestä.

- Tarkastuksen perusteella maakuntamuseo toteaa, että Herralantien itäpuolelle on arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta mahdollista lohkoa uusia rakennuspaikkoja.

- Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta maakuntamuseo ohjaa rakentamista maisemaan/alueelle sopivaksi. Rakennuslupa-aineisto pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle mahdollista lausuntoa varten.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

- rakennukset on sijoitettu asemapiirroksessa siten että ne todennäköisesti suojaavat riittävästi piha-alueita liikennemelulta

- emätilalle ei muodostettu muita rakennuspaikkoja tilakeskuksen lisäksi

- hakemuksessa esitetty rakentamisen määrä on noin 14 % rakennuspaikan koosta

- alue sijaitsee lähellä taajamaa alueella, johon kohdistuu rakentamispainetta

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseo antoi ensin lausunnon suunnitelmasta, jossa rakennuspaikat sijoituivat Herralantien molemmille puolille. Hakija muutti suunnitelmaa maastotarkastuksen tulosten perusteella, sillä Herralantien länsipuolella löydettiin kolme kiinteää muinaisjäännöstä. Herralantien itäpuolella ei todettu muinaisjäännöksiä.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui lisäksi alueen rakennetusta ympäristöstä ja maisemasta. Maakuntamuseo antaa lausunnoissaan ohjeita rakentamisen sovittamiseksi alueelle ja maisemaan ja pyytää toimittamaan rakennuslupa-aineistot lausuttavaksi mikäli hanke etenee.

Lempäälän Vesi lausuu:

Suunnitellut rakennuspaikat sijaitsevat vesijohdon- ja viemärin toiminta-alueiden ulkopuolella. Nykyiset runkolinjat sijaitsevat 150-200m päässä rakennuspaikoilta. Rakennuspaikat on liitettävissä vesihuoltoon. Viemäriin liittyminen on toteutettava kiinteistöpumppaamalla. Lempäälän Vesi toimittaisi liittymät Katepalintien alitse kiinteistön rajalle, josta eteenpäin

kaivuutöiden ja asennusten kustannukset kuuluisivat liittyjille. Mikäli liittyjiä olisi enemmän kuin kaksi, voisi Lempäälän Vesi laajentaa runkolinjoaan lähemmäksi rakennuspaikkoja, mikä lyhentäisi kiinteistökohtaisten osuuksien pituutta.

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu:

Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että rakennuspaikkojen vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisellä voidaan luotettavasti varmistaa jätevesien käsittelyvaatimusten täytyminen sekä hyvälaatuisen talousveden riittävyys. Koska kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen eikä kiinteistöä siten koske vesihuoltolain mukainen liittämisvelvollisuus, on suunnittelutarveratkaisun ehtoihin hyvä lisätä, että rakennuspaikat tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriin.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Yhdellä naapurilla on huomautettavaa:

”Maanomistajia Lempäälän Herralan kylässä tulee kohdella oikeudenmukaisesti ja tasapuolisesti.

Jos kaava mahdollistaisi yhdelle maanomistajalle kahden kooltaan noin 1.700 m²:n suuruisen rakennuspaikan muodostamisen ja näihin rakentamisen, tämän saman oikeuden tulee säilyä vastaavasti muillakin maanomistajilla.

Esim. tilan Antila, 418-406-1-38 omistajalla tai omistajilla tulee vastaavasti olla oikeus tulevaisuudessa saada kaksi vastaavaa noin 1.700 m²:n suuruista rakennuspaikkaa.”

Hakija kirjoittaa vastineessaan:

Karpin emätilan (n. 29 ha), jonka alueella suunnittelutarveratkaisualue sijaitsee, ei tietävästi ole Mustakallion mukaan heidän omistusaikanaan lohkottu tilakeskuksen ulkopuolelle sijoituvia rakennuspaikkoja, joten tilalla on suhteellisen vähän rakennettuja rakennuspaikkoja. Näin ollen ei voida osoittaa, että kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu vaarantuisi suunnittelutarveratkaisun myötä. Suunnittelutarveratkaisua haetaan yleiskaavassa alueelle, jonka osalta museovirasto on lausunnossaan todennut soveltuvan uudisrakentamiselle ja rakentaminen toteutetaan mukailevasti vanhaa maalaismaisemaa ja suunnittelussa huomioidaan vanhan malaismaiseman arvot, sekä rakentaminen sovitetaan huolellisesti kulttuuriympäristön arvoihin. Rakennusten sijoittelulla pyritään luomaan kylämäinen ja suojaisa pihapiiri. Toki muillakin maanomistajilla on mahdollisuus hakea suunnittelutarveratkaisua asumiseen soveltuville maille, mutta ne käsitellään tapauskohtaisesti.

Uusien rakennuspaikkojen rakentamisesta huolimatta alue säilyy maaseutumaisena alueena ja uudet rakennuspaikat on harkitusti sijoitettu luoden suojaisan pihapiirin ja ottaen huomioon alueen meluarvot.

Kylärakenne, asutuksen tiivistymä, tiivistyy hieman, mutta samalla tuo uusia asukkaita, jotka parantavat kunnan elinvoimaisuutta.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 137 § ja 171 §

- MRL 14 § ja 15 § mukainen Lempäälän rakennusjärjestys (2019)

Rakennusluvan erityiset edellytyksen suunnitteluarvealueella 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 §

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

Asemapiirros

Sijaintikartta

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Toimivalta

Lempäälän kunnan hallintosäännön 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 ei suostu hakemukseen. Poikkeamiselle ei ole erityistä syytä. Rakentamisen erityiset edellytykset tai poikkeamisen edellytykset eivät täyty.

Perustelut:

Hakemuksessa haetaan kahden noin 1700 m² rakennuspaikan muodostamista taajaman läheisyyteen. Rakennuspaikan koko poikkeaa rakennusjärjestyksessä määrätystä (2000 m²) kuten myös rakentamisen määrä (12 % rakennuspaikan koosta, mikäli liitytään yhteiseen vesihuoltoon).

Hakemuksen perusteluna esitetään, että rakennuspaikat ovat sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan loistavia, ja että rakentaminen toteutetaan maiseman ja kulttuuriympäristön arvot huomioiden muodostaen kylämäinen ja suojaisa pihapiiri.

Poikkeamisesta päättäessä on arvioitava, onko hakemuksen perustelu laissa tarkoitettu erityinen syy, jonka perusteella poikkeaminen voidaan myöntää, mikäli poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Perustelu rakentamisen sovittamisesta maisemaan ja kulttuuriympäristöön ovat yleiskaavan vaatimuksia rakentamiselle, joiden tulisi joka tapauksessa täytyä rakentamisessa. Perustelua ei siis voida pitää lain tarkoittamana erityisenä syynä. Rakennuspaikan sijainnin ja muiden ominaisuuksien erinomaisuus ei perustele miksi juuri tällä sijainnilla rakennuspaikan koon tulee poiketa rakennusjärjestyksessä määrätystä. Tätäkään perustelua ei siis voida pitää erityisenä syynä, jonka perusteella poikkeaminen voidaan myöntää.

Haettu rakentaminen edellyttää poikkeamia kunnan rakennusjärjestyksestä. Poikkeamisille ei ole erityistä syytä eikä poikkeamista voida siten myöntää (MRL 171 §). Näin myöskään haettuja rakennuspaikkoja ei voida myöntää.

Alueen yhteensovittamista vaativat piirteet kuten melu ja kulttuuriympäristön arvot sekä taajaman läheisyys ja rakentamispaine huomioiden alueen rakentuminen tulee ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla asemakaavoituksella. Luvan myöntäminen aiheuttaisi haittaa tulevalle kaavoitukselle eikä poikkeamisen edellytykset tai rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyty eikä lupaan voida suostua.

Käsittely

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Tapio Kuisma teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että lupa myönnetään seuraavin perusteluin:

- Maatilatalouskeskus kaavamerkintänä on mielestäni vanhentunut kyseisellä rakennuspaikalla ja se tulisi mieluummin rakentaa omakotitaloalueena.
- Etäisyydet ja yhteydet loistavat, kun mietitään palveluiden ja infran saavutettavuutta.
- Hyvä maisemaan sopiva rakennuspaikka, joka ei haittaa arvokasta peltomaisemaa.
- Ottaen huomioon alueen mahdolliset tulevaisuuden rakennushankkeet tonttikokona 1700m² on varsin riittävä.
- Rakennuspaikat liitetään kunnallistekniikkaan.
- Kannatan hankkeen toteuttamista ja toivon, että lautakunta myöntää luvan.

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Mikko Viitanen kannatti muutosesitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotukseen on tehty kannatettu muutosesitys, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Tapio Kuisman muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Petäkoski-Hult Tuula, Seppänen Tuija, Strömsholm Sari, Suojanen Jukka) ja 5 EI-ääntä (Haapasalmi Anita, Kuisma Tapio, Majuri Markku, Tolonen Kari, Viitanen Mikko).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4-5 Tapio Kuisman muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös	<p>Yhdyskuntalautakunta päätti, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maatilatalouskeskus kaavamerkintänä on vanhentunut kyseisellä rakennuspaikalla ja se tulisi rakentaa omakotitaloalueena.- Etäisyydet ja yhteydet loistavat, kun mietitään palveluiden ja infran saavutettavuutta.- Hyvä maisemaan sopiva rakennuspaikka, joka ei haittaa arvokasta peltomaisemaa.- Ottaen huomioon alueen mahdolliset tulevaisuuden rakennushankkeet tonttikokona 1700m² on varsin riittävä.- Rakennuspaikat liitetään kunnallistekniikkaan. <p>Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.</p>
Otteet	Hakija, ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, huomautuksen jättänyt naapuri
Tiedoksi	tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta)