

Heposuontie suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 03.12.2024 § 196
983/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Seppälä, V.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00891

Haettu toimenpide: Haetaan uutta rakennuspaikkaa omakotitalolle (190 m²) ja talousrakennukselle (80 m²).

Rakennuspaikkojen tiedot

Kiinteistötunnus: 418-428-4-48 määräala

Muodostettu: 12.04.2024

Omistaja: hakija

Osoite: Heposuontie, osoite tarkentuu mahdollisen rakennusluvan yhteydessä

Laajuus: uusi määräala noin 5100 m²

Poikkeamiset:

- kerrosluku II (rakennusjärjestys 25 §)

- rakennuspaikan koko alle 20 000 m² (yleiskaava, rakennusjärjestys 24 §)

Hakijan perustelut:

”Rakennuspaikka on luonnollisessa rivissä Viljakaisen ja Haatajan talojen itäpuolella, saman pihatien varrella. Näiden ja Pirkkalantien välinen alue on jo suurelta osin vanhassa yleiskaavassa AP:ta, ja nämä kolme rivissä muodostavat mielestäni tulevaisuuden kaava-alueen takalaidan, jos se ei sitten mene jopa näistä pohjoiseen.”

Lähtötiedot

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maaseutualue, virkistysalueen ja taajamatoimintojen alueen vieressä

- Strateginen yleiskaava: metsävyöhyke

- Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnon oyk (1993) ja Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (2001): maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1). Haja-asutus sallittua. Asuinrakennuksen rakennuspaikan koon on oltava 20 000 m².

Etäisyydet:

Etäisyys Nurmen kouluun 2,3 km, Kuokkalan kouluun 1,6 km, kuntakeskukseen noin 4,2 km

Yleiselle tielle (Pirkkalantie) noin 500 m.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

- Emätila 418-428-4-10 OLLILA (85,0791 ha), rekisteröintipäivä 02.12.1932, on suuri ja sen jaotushistoria monivaiheinen.

Rakennuspaikkoja koko emätilan alueella 12. Emätilalla on myös rakentamatonta AP-aluetta.

- Rakennus on esitetty sijoitettavan rinteeseen.

- Naapuriin on vedetty vesi- ja viemärijohto. Johtolinja kulkee osin hakijan omistamalla maalla. Uuden rakennuspaikan liittäminen edellyttää maanomistajan lupaa johtolinjojen sijoittamiselle.
- Rakennuspaikalle on tieyhteys.
- Naapuriin on myönnetty 2 rakennuspaikkaa vuonna 2016. Päätösehdotus oli kielteinen sillä perusteella, että se aiheutti haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle. Alueella ei tuolloin ollut vesi- ja viemärihuoltoa ja liittymismatka oli 500 m. Naapurit vastustivat tieyhteyden järjestämistä. Lupa myönnettiin sillä ehdolla, että hakija liittyy vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon omalla kustannuksellaan. Johtolinja ja rakennuspaikat toteutettiin.
- Alueella ei ole asemakaavaa eikä asemakaavoitusta ole suunnitteilla. Alueen taajamoituessa kaavoituskynnys ylittyy jossain vaiheessa.

Lausunnot

Lempäälän Vesi lausuu (lausunnon liite kokousasian liitteenä): Kiinteistö 418-428-4-48 voidaan liittää Lempäälän Vesi Oy:n vesijohtoon ja jätevesiviemäriin, mutta liittäminen edellyttää noin 150 metrin johtosuuden rakentamista liittäjän kustannuksella. Lisäksi liittyminen jätevesiviemäriin edellyttää kiinteistökohtaista jätevesipumppaamaa, jonka hankinta, käyttö ja kunnossapito kuuluu liittäjälle. Liitteessä on esitetty lisätietoja lausuntoon liittyen.

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. Koska kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen eikä kiinteistöä siten koske vesihuoltolain mukainen liittämismääräys, on suunnittelutarveratkaisun ehtoihin hyvä lisätä, että kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit paitsi yhden, jonka kuulemisen toimitti kunta.

Yksi naapuri (418-428-3-80) jätti huomautuksen:

”Huomautukset hankkeesta:

Alue on yleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta.

Heposuontien rakenteet ei ole suunniteltu jatkuvaan käyttöön, vaan maa- ja metsätaloustalouteen.

Kunnassa pyritään keskittämään ja tiivistämään yhdyskuntarakentamista, sekä kasvattamaan muodostuneiden tonttien tehokkuutta, mm.

pientalotonttien jakamishanke.

Kyseessä oleva rakennushanke ei tue edellä mainittua toimintaa.”

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 137 § ja 171 §

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

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 §
Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta 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

Lempäälän veden lausunnon liite

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 suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin:

1. Rakentamisen määrä on enintään: asuinrakennus 190 m², talousrakennus 80 m².
2. Asuinrakennus tulee toteuttaa rinneratkaisuna kahteen kerrokseen.
3. Rakennuspaikka tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriin. Liittämiseen liittyvät kustannukset (johto-osuuden rakentaminen sekä kiinteistökohtaisen jätevesipumppaamon hankinta, käyttö ja kunnossapito) tulevat liittyjän maksettavaksi Lempäälän Veden lausunnon mukaisesti. Liittyjä hankkii luvan johtojen sijoittamiselle maanomistajalta.

Perustelut:

Hakemuksessa on kyse uuden kaksikerroksisen, rinteeseen sijoittuvan omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamisesta yleiskaavan M-alueelle. Hakemuksessa poiketaan rakennuspaikan 2 ha pinta-alavaatimuksesta ja rakentamisen määrästä kerrosluvun osalta (II). Rakennus toteutetaan rinneratkaisuna, joten kaksikerroksisuudelle on ympäristöön

sopeutumiseen liittyvä erityinen syy. Rakennuspaikan koosta voidaan puolestaan poiketa tarkoituksenmukaisuuden perusteella. Tämä yksittäinen lupa voidaan vielä käsitellä hajarakentamislupana. Vesihuolto ja tiejärjestelyt ovat toteutettavissa ja rakennuspaikka sijoittuu kyläkoulun vaikutuspiiriin. Hanke kuitenkin sijoittuu lähelle taajama-alueetta. Kaavoituskyynnys ylittyy, mikäli vastaavia lupia myönnetään alueelle jatkossakin. Alueelle haettavissa rakennuspaikoissa tulee arvioitavaksi, voiko rakentamista enää pitää hajarakentamisena vai onko kaavoituskyynnys ylitetty. Tämän hakemuksen kohdalla kaavoituskyynnys ei vielä ylity eikä hankkeen katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle. Naapuriin on vedetty vesijohto ja jätevesiviemäri, johon liittyminen on mahdollista. Johtolinja kulkee pitkälti hakijan omistamalla maalla. Liittyminen toteutetaan liittyjän kustannuksella. Rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys. Rakennuspaikka voidaan katsoa yhdyskuntatekniikan sekä palveluiden saavutettavuuden kannalta sopivaksi. Alueella ei ole todettuja luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, jotka vaarantuisivat hankkeesta. Rakentamisen erityiset edellytykset ja poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja lupa voidaan myöntää.

Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.
Otteet	Hakija, ELY-keskus, huomautuksen jättänyt naapuri
Tiedoksi	tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta)