

Myllyvainiontie 59 sijoittamislupa

Yhdyskuntalautakunta 18.06.2025
478/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Jokinen, H.

Lupapistetunnus: LP-418-2025-00440

Hakemus jätetty 28.4.2025

Haettu toimenpide: Puretaan vanha asuinrakennus ja rakennetaan yksikerroksinen, harjakattoinen omakotitalo (172 m²) ja uusi talousrakennus. Talousrakennukset säilytetään.

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-405-1-76 KOIVUMÄKI

Rekisteröintipvm: 16.4.1955

Omistaja: hakija

Osoite: Myllyvainiontie 59

Laajuus: kaksi palstaa, yhteensä 1,1200 ha, rakennuspaikan koko noin 8050 m².

Poikkeaminen:

- Rakentamisen etäisyys yksityistien keskilinjasta alle 12 m (9,4 m). Tiekunta on antanut suostumuksensa.

Hakijan kuvaus/perustelut:

Nykyinen pientalo tontilla puretaan. Nykyinen talousrakennus jää käyttöön.

Uusi rakennus tulee olemaan yhden perheen pientalo. Rakennuksesta tulee yksikerroksinen, kolmisakarainen ja harjakattoinen. Nykyisiä maanpinnan muotoja muokataan vain vähän ja rakennuksen perustamiskorkeus on kutakuinkin nykyisen päärakennuksen mukainen. Vanha puutarha ja puusto pääosin säilytetään.

Talousrakennus on yksikerroksinen, harjakattoinen ja julkisivumateriaaleiltaan kuten päätalo.

Talousrakennukseen sijoitetaan autotalli, tekninen tila ja harrastehuone. Nosto-ovet tulevat pohjoiselle seinälle.

Päärakennus käyttää tontin nykyistä ajoliittymää Myllyvainiontielle.

Talousrakennukselle rakennetaan uusi liittymä Myllyvainiontielle.

Kohdassa on aukko kuusiaidassa ja tienhaara myös toiseen suuntaan.

JULKISIVUT

Rakennusten julkisivut ovat peittomaalattuja (vihreä tai okrankeltainen).

Puuverhous, rimalauta pystyyn.

Valkoiset pieli- ja nurkkalaudat.

Avoräystäät.

Peltikate, musta.

Terassit käsittelemätöntä haapaa.

Pihan liikennealueet pihasoraa 6-11, harmaa.

RAKENTEET

Uudet rakennukset ovat puurankarunkoisia. Alapohjat ovat maanvaraisia teräsbetonilaattoja.

Sokkelit ovat paikallavalettuja betonisokkeleita. Rungon rakenne hygroskooppinen. Ulkoseinien ja yläpohjan eristeenä puukuitueriste. Yläpohja katto- tai saksiristikoin.

LÄMMITYS

Uusien rakennuksien lämmönlähteenä maalämpökaivo. Kaikissa rakennuksissa kiertovesilattialämmitys.

VESI JA VIEMÄRI

Uusi pientalo ja talousrakennus liitetään kunnan vesi ja viemäriverkostoon Tontilla on kunnan "tonttiliittymä". Hulevedet imeytetään tontilla.

ILMANVAIHTO

Pientaloon koneellinen tulo- poisto ilmanvaihtokone lämmön talteenotolla. Talousrakennukseen koneellinen poistoilmanvaihto (huippuimuri).

LAAJUUSLASKELMAT

Uusi pientalo 172m²

Uusi talousrakennus (lämmin) 80m²

Nykyinen talousrakennus (kylmä) 53kem²

Nykyinen pihavaja (kylmä rakennelma) 17,5 kem²

Nykyinen talousrakennuksen katos (rakennelma) 0 kem²

Nykyinen pientalo (puretaan) 0 kem²

Suunnitelman mukainen käytetty rakennusoikeus tontilla yhteensä
 $172\text{kem}^2 + 150,5\text{kem}^2 = 322,5 \text{ kem}^2$

Lähtötiedot

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maaseutualue, kasvutaajamien kehittämisvyöhyke

- Strateginen yleiskaava: kehittyvä nauhataajama

- Rantaosayleiskaava (1993): AP eli pientalovaltainen asuntoalue.

Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaailtaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Rakennusjärjestys:

8 §: Rakennuksen etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien ajoradan keskiviivasta tulee olla vähintään 20 metriä, moottoritien keskiviivasta (valtatiellä 3) vähintään 50 metriä ja yksityisessä käytössä olevan tien keskiviivasta vähintään 12 metriä.

24 §: Alue kuuluu nauhataajamaan (alue A1). Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 3500 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.

Etäisyydet: Lempoisten kouluun (alakoulu) 1,9 km, Kanavan kouluun (yläkoulu) 2,0 km, kuntakeskukseen noin 2,5 km.

Lähin bussipysäkki Viialantiellä 650 m päässä. Viialantiellä myös erotettu kevyen liikenteen väylä.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Kyseessä on emätilan ainoa rakennuspaikka. Rakennuspaikka on 1940-50-luvulta.

Päärakennus on huonokuntoinen ja käyttökiellossa. Katto on romahtanut. Rakennustarkastaja on määrännyt rakennuksen purettavaksi, mikäli korjaustoimenpiteisiin ei ryhdytä. Rakennusta ei ole tunnistettu arvokkaaksi kulttuuriympäristöohjelmassa. Rakennus on tavanomainen puurakenteinen pientalo.

Asemapiirroksen mukaan pihapiirissä on 53 kem² talousrakennus ja 17,5 kem² pihavaja. Esitetyn uudisrakentamisen kanssa kerrosalaa on käytetty yhteensä 322,5 kem².

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto: Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen verkostoon. Kiinteistö sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n toiminta-alueella (vesijohto ja jätevesiviemäri). Hakemuksen mukaan uusi asuinrakennus liitetään vesihuoltoverkostoon.

Lempäälän Veden liitoskohtalausunto on liitteenä. Muita huomioita:

- Tontilla olemassa olevat vesi- ja jätevesiliittymät. Hyödynnetään olevat liittymät uuden rakennuksen liittämiseksi. Lisäliittymismaksu peritään lisääntyvän kerrosalan osalta.
- Ei hulevesiliittymää. Hulevedet käsitellään tontilla / johdetaan hallitusti maastoon
- Vesijohdon painetaso liittämiskohdalla 500kPa - 600 kPa

Naapurit

Kunta on kuullut yhden naapurin ja hakija on kuullut muut naapurit. Naapureilla ei huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- RakL 45 § ja 46 § rakentamisen sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella ja suunnittelutarvealueella
- RakL 57 § poikkeamislupasta
- AKL 7 § mukainen kunnan kaavoituskatsaus 2024
- Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Lempäälän kunnan hajakentämisen periaatteet (2010)

Liitteet

Asemapiirros

Havainneaineisto julkisivusta/massoittelusta

Sijaintikartta

Lempäälän Veden liitoskohtalausunto

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Toimivalta

Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 6 § mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristövalvontaa kuultuaan RakL 43 §:n mukaisesta sijoittamislupasta. Mikäli erillisen sijoittamisluvan osana haetaan poikkeamislupaa rakennuspaikan koosta, rakennusoikeudesta, kaavamääräyksestä ja muista näihin verrattavissa olevista poikkeamisista sekä rannan suunnittelutarpeesta (RakL 57 §, AKL 72 §), 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. Vanha päärakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan yksiasuntainen omakotitalo, jonka kerrosala on enintään 175 kem². Lisäksi voidaan rakentaa talousrakennus, jonka kerrosala on enintään 80 kem².
2. Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja puuverhous.
3. Rakennukset liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja jätevesiverkostoon.
4. Rakennuspaikalle ei sallita kahta liittymää, vaan liikennöinti tulee järjestää olemassa olevan liittymän kautta.

Päätöksen huomioiminen rakentamisluvassa:

Rakentamisen sijoittumiseen ja muihin asemapiirroksessa ja havainneaineistossa esitettyihin ratkaisuihin sallitaan perustellut muutokset tarkentuvan suunnittelun periaatteella. Sijoittamislupavaiheessa ei ole tiedossa esimerkiksi tarkkoja perustusolosuhteita, jonka perusteella rakentamisen sijainti voi vielä tarkentua. Myös hakemuksen kuvauksessa ilmoitettuihin tietoihin julkisivuista, rakenteista, lämmityksestä ja ilmanvaihdosta sallitaan muutoksia, lukuun ottamatta lupaehdoissa asetettuja ehtoja.

Perustelut:

Haettava rakennuspaikka on yleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta. Palsta on vanha rakennuspaikka 1900-luvun puolivälistä ja sen päärakennus on huonokuntoinen ja käyttökelvoton. Rakennusta ei ole suojeltu eikä sen ole todettu omaavan erityisiä arvoja.

Uusi asuinrakennus sijoittuu hakemuksessa vanhan päärakennuksen paikalle ja muodostaa pihapiirin vanhojen ja uusien talousrakennusten kanssa. Rakennuspaikalle on olemassa tieliittymä ja vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriliittymä. Hakemukseen suostuminen muuttaa siis käytöstä poistuneen vanhan rakennuspaikan uudestaan uudeksi rakennuspaikaksi eikä rakentamisella ole erityisiä vaikutuksia yhdyskuntateknisiin tai liikenteellisiin verkostoihin.

Rakennuspaikka sijaitsee osana olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta lähellä palveluita ja lähellä joukkoliikennettä. Se on emätilansa ainoa rakennuspaikka. Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei siten katsota olevan haittaa maakuntakaavan, yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräysten toteutumiselle tai merkittäviä vaikutuksia ja sen katsotaan olevan yhdyskuntateknisten verkostojen, liikennejärjestelyjen ja palvelujen saavutettavuuden sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta sopivaa. Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella ja suunnittelutarvealueella täyttyvät (RakL 45-46§).

Poikkeamiseen rakennusjärjestyksen mukaisesta etäisyysvaatimuksesta on tiekunnan kirjallinen suostumus. Lähin etäisyys tien keskilinjasta on 9,4 m, joten mahdolliselle tulevalle asemakaavoitukselle jää riittävä suunnitteluvara leveydeltään 10 m katualueen muodostamiseksi.

Poikkeamiselle ei siis aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle ja siihen voidaan suostua osana sijoittamislupapäätöstä.

Päätös

Otteet

Pirkanmaan ELY-keskus, hakija

Tiedoksi

toimistosihteeri (rakennusvalvonta), tonttipäällikkö, kaavasuunnittelija