

- Emätila 922-405-15-18x 1931-1961 45 ha
 - 20 ha liitetty armeijalle
 - Jäljelle jääneet 25 ha:
 - Talouskeskus ja 2 kpl lohkottuja omakotitalon rakennuspaikkoja, R:no 15:37, 15:81 ja 15:84

Tieyhteys ja vesihuolto

- Liittyminen vesijohtoon tapahtuisi naapurikiinteistöllä. Hakija on esittänyt vesijohdon sijoittamisen kiinteistölle 418-409-15-84 ja kyseisen kiinteistön omistajien suostumuksen. Huomautuksen mukaan nykyisen vesijohdon paine ei riitä uusille talouksille ja on jo nykyisellään heikko normaalikäyttöä ajatellen. Lempäälän Veden mukaan painetaso tuolla kohdalla on noin 3,5 bar-4,5 bar, joka on riittävä. Yhden talouden liittäminen ko. johtoon ja tavanomainen kotitalouskäyttö ei tiputa painetta juurikaan edes huippukäyttötilanteessa.
- Rakennuspaikalle on rasitteeksi rekisteröity tieyhteys, jota käyttää myös kaksi muuta asuinkiinteistöä. Lisäksi sitä käytetään metsätalouteen.

Etäisyydet

- Etäisyys Säijän kouluun 4,4 km, Kanavan kouluun n. 16 km, kuntakeskukseen noin 15 km
- Vaarallinen koulutie -> koulukuljetustarve (taksi)

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Käytettävissä olevien tietojen perusteella rakennuspaikalle tai sen läheisyyteen ei sijoitu huomionarvoisia luontoarvoja (lajeja tai luontotyyppejä).

Mikäli sijoittamisluvan myöntämisen edellytykset muuten täyttyvät, ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon. Liittymisellä voidaan luotettavasti turvata hyvälaatuisen talousveden riittävyys. Säijän alueen vesijohtoverkosto on aikoinaan rakennettu juuri kiinteistökohtaiseen veden hankintaan liittyneiden riittävyys- ja laatuongelmien vuoksi. Lempäälän kunnan alueella talousveden laadun osalta on huomionarvoista arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä sekä raudan ja mangaanin esiintyminen rengaskaivovesissä. Myös rengaskaivoissa on todettu arseenia. Koska kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen eikä kiinteistöä koske vesihuoltolain mukainen liittämisvelvollisuus, on sijoittamisluvan ehtoihin hyvä lisätä, että kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohtoon.

Alueella ei ole jätevesiviemäriverkostoa. Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn osalta on noudatettava mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään mm. puhdistusvaatimuksista, suojaetäisyyksistä, suunnittelusta sekä käytöstä ja huollosta. Jätevesijärjestelmän vaatimusten mukaisuus tulee tarkasteltavaksi vielä tarkemmin rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Lempäälän Vesi Oy on antanut hakemuksesta liitoskohtalausunnon. Vesijohdon sijoittamisesta kiinteistölle 418-409-15-84 sovittava kirjallisesti ko. kiinteistön omistajan kanssa.

Puolustusvoimat: Ei huomautettavaa.

Naapureiden kuuleminen: Kunta on kuullut naapurit. 4 naapuria on jättänyt hankkeesta huomautuksen. Hakija on antanut vastineen huomautuksiin.

Sovelletut oikeusohjeet

- Rakentamislaki 45 §, 46 §

- Alueidenkäyttölaki 16 §
- Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet (2010)

Maksun määräytyminen

Lupakäsittelystä peritään hakemuksen vireille tullessa voimassa olleen taksan mukainen maksu:

- Perusmaksu: Sijoittamisen edellytysten tarkastelu suunnittelutarvealueella (RakL 46§) 950 €
- Korjauskerroin: Uusi rakentamaton rakennuspaikka asemakaava-alueen ulkopuolella; kerroin 1,4
- Lisäksi sijoittamisluvan maksuun lisätään poikkeamisten käsittelystä +250 € / lupapäätös

Hylätystä hakemuksesta peritään asian käsittelystä aiheutuneiden kulujen mukaan enintään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta.

Lisäksi peritään kuulemiskustannukset kunnan suorittamista kuulemisista. Lasku lähetetään erikseen.

Maksuun haetaan muutosta samassa järjestyksessä kuin itse lupapäätökseen.

Liitteet

- Asemapiirros
- Julkisivuluonnos
- Sijaintikartta
- Naapurin huomautukset ja hakijan vastine (ei julkaista internetissä)
- Selvitys vesijohtoon liittymisestä (ei julkaista internetissä)

Toimivalta

Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 5 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

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 200 kem², kerrosluku I 1/2 ja talousrakennukset 2 kpl yhteensä 125 kem², kerrosluku I.

2. Vesihuolto tulee järjestää liittymällä vesijohtoon hakemuksessa esitetyn mukaisesti. Jätevesien käsittely tulee järjestää vaatimusten mukaisesti.

3. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Rakentamisluvassa voidaan myöntää tarkentuvan suunnittelun perusteella vähäisiä muutoksia sijoittamislupahakemuksessa esitettyihin suunnitelmiin liittyen esimerkiksi rakennusten sijaintiin.

Perustelut:

Hakemus koskee omakotitalon ja talousrakennusten rakentamista suunnittelutarvealueelle Lempäälän Säjään, oikeusvaikutteisen osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M) maaseutumaisella vyöhykkeellä, jolle sijoittuvalle emätilalle voidaan sijoittaa enintään 1 rakennuspaikka emätilan 4 hehtaaria kohti. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka täyttää kaavan mukaisen rakennuspaikan koon vaatimuksen ja rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakentamisen läheisyyteen. Rakennuspaikkojen määrä ei ylitä kaavan mukaista mitoitusta.

Hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää rakentamislain 45 §:n mukaiset vaatimukset rakentamisen etäisyydestä lohkottavan kiinteistön rajoihin. Rakennuspaikalle on mahdollisuus järjestää pääsytie, vaikka tie vaatisikin kunnostusta. Kustannusten jakaminen tien käyttäjien kesken ratkaistaan yksityistietoitimuksessa. Vesihuolto voidaan järjestää aiheuttamatta haittaa ympäristölle liittymällä kunnalliseen vesijohtoon ja noudattamalla jätevesien käsittelyssä sitä ohjaavia vaatimuksia. Teiden, vedensaannin ja viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia. Rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille tai vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista, ja vesijohdon sijoittamisesta naapurin kiinteistölle on sovittu kirjallisesti. Alueella ei ole todettu erityisiä luonnon- ja kulttuuriympäristön arvoja, joiden säilyminen vaikeutuisi rakentamisen takia. Rakentaminen ei sijoitu erityisen näkyvälle paikalle. Rakentaminen on maakuntakaavan, yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen määräysten mukaista.

Alueella on tuore osayleiskaava eikä kunnalla ole aikomusta kaavoittaa aluetta lähiaikoina uudestaan. Rakentamisella ei ole sellaisia vaikutuksia, jotka edellyttäisivät asemakaavan laatimista. Rakentamisen sijoittuminen Säjän kylään tukee kylän elinvoimaisuutta, mutta sijainti on kyläkeskuksen ulkopuolella ja koulutie on vaarallinen. Palvelujen saavutettavuudessa on huomioitava, että koulukuljetukset aiheuttavat kustannuksia. Rakentamisen voidaan katsoa olevan sopivaa liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden kannalta.

Näillä perusteluilla rakentaminen täyttää sijoittamisen edellytykset (RakL 45-46 §) joten hakemukseen tulee suostua.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallituksen puheenjohtaja Riina Aspila poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 19.16.

Otteet

hakija, Lupa- ja valvontavirasto, huomautuksen jättäneet naapurit

Tiedoksi

tekninen avustaja, tonttipäällikkö