

Valmistelija Pinja Hakonen, kaavasuunnittelija

Lupapiste-tunnus: LP-418-2025-01147

Hakija: Kärki, F.

Hakemus: Kiinteistölle haetaan lupaa omakotitalon (noin 250k-m2) ja talousrakennuksen (noin 250k-m2) rakentamiseksi.

Kiinteistön tiedot

Kiinteistötunnus: 418-417-3-6

Kiinteistön nimi: MÄKI-HAAVISTO

Muodostamispäivä: 16.12.1936

Pinta-ala: 1,7650 ha

Lähtötiedot

Kaavatilanne

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia: Maaseutualue
- Lempäälän strateginen yleiskaava: Kylähelmet
- Säjän osayleiskaava:
 - o AT Kyläalue. Uusi tai olennaisesti muuttuva alue.
 - o Osa kiinteistöstä sijaitsee MA-alueella: Maisemallisesti arvokas peltoalue
 - o Vyöhyke 1: Ydinkylä. Alue on tarkoitettu kylämäiseen rakentamiseen. Ydinkylävyöhykkeelle sijoittuvalle emätilalle voidaan sijoittaa enintään 1 rakennuspaikka emätilan 2 hehtaaria kohti.
 - o Rakennuspaikat tulee sijoittaa kunkin tilan rakennettavuus- ja ympäristöolosuhteiden kannalta edullisimmille paikoille, ensisijaisesti ydinkylävyöhykkeelle. Uutta asuinrakentamista voidaan sijoittaa vain AT- ja M-alueille.
 - o Rakennuspaikan pinta-alan oltava vähintään 5000 m2.
 - o Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen soveltuva.

Emätilatarkastelu

- Kiinteistö muodostaa oman emätilansa. Emätilalle ei ole rakennettu.

Liikenne ja vesihuolto

- Hakemuksen mukaan liitytään vesihuoltolaitoksen vesijohtoon
- Kiinteistökohtainen jätevesien käsittely. Jätevesien purkupaikka on nyt esitetty alle 5 m etäisyydelle kiinteistön rajasta.
- Kiinteistölle on tieoikeus Kurjentieltä.
- Pirkkalantien varrella ei ole erotettua jalankulun tai pyöräilyn väylää. Pirkkalantie on vaarallinen koulutie. Yhteystarve on huomioitu kaavassa. Rakentaminen ei sijoitu niin lähelle Pirkkalantietä, että jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentaminen myöhemmin vaikeutuisi.

Lausunnot

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

Ympäristönsuojelu pitää tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon. Liittymisellä voidaan luotettavasti varmistaa hyvälaatuisen talousveden riittävyys. Kiinteistö ei vesihuoltolaitoksen lausunnon perusteella ole vielä liittynyt vesijohtoverkostoon (ottanut vettä käyttöön). Kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen eikä kiinteistöä siten koske vesihuoltolain mukainen liittämismääräysvelvollisuus. Mikäli luvan myöntämisen edellytykset muutoin täyttyvät, on suunnittelutarveratkaisun ehtoihin hyvä lisätä, että kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohtoon.

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 kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaan puhdistettujen jätevesien purkupaikan sijoittamisessa kiinteistöllä tulee noudattaa tiettyjä vähimmäissuojaetäisyysvaatimuksia. Esimerkiksi puhdistettujen jätevesien purkupaikan tulee sijaita vähintään 5 m etäisyydellä kiinteistön rajasta. Sijoittamislupahakemukseen liitettyssä asemapiirustuksessa esitetty puhdistettujen jätevesien purkupaikka poikkeaa tästä vaatimuksesta.

Lempäälän Vesi: Liitoskohtalausunto.

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei huomautettavaa.

Sovellettavat lait ja ohjeet

- Alueidenkäyttölaki 16 §
- Alueidenkäyttölaki 42 §
- Rakentamislaki 45-46 §
- Perustuslaki 6 §, hallintolaki 6 §
- Kunnan rakennusjärjestys

Liitteet

- asemapiirros
- liitetiedosto

Oheisaineisto

- Esittelyaineisto, Kurjentie 240

Maksun määräytyminen

Lupakäsittelystä peritään hakemuksen vireille tullessa voimassa olleen taksan mukainen maksu:

- Perusmaksu: Sijoittamisen edellytysten tarkastelu

suunnittelutarvealueella (RakL 46§) 1000 €

- Korjauskerroin: Uusi rakentamaton rakennuspaikka asemakaava-alueen ulkopuolella; kerroin 1,4

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.

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

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, puh. +358444863418, kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, puh. 0503839656, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin:

1. Rakentamisen enimmäismäärä on: omakotitalo 250 kem2, talousrakennukset 250 kem2. Rakentamisen kerroskorkeus on I.
2. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.
3. Kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohtoon.
4. Umpisäiliö tulee sijoittaa 4 m etäisyydelle rajasta. Jätevesien käsittelyssä tulee huomioida ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.

Perustelut:

Rakentaminen sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle uudelle tai olennaisesti muuttuvalle kyläalueelle (AT). Kyse on emätilan ensimmäisestä ja ainoasta rakennuspaikasta.

Yleiskaavassa on tunnistettu maisemallisesti tärkeät alueet ja tutkittu AT-alueen soveltuminen rakentamiseen. Hakemuksen mukainen rakentaminen on lupaehdot huomioiden kaavan mukaista. Kiinteistölle on tieoikeus ja vesihuolto voidaan järjestää aiheuttamatta haittaa ympäristölle ja aiheuttamatta erityisiä kustannuksia kunnalle tai valtiolle. Jätevesien käsittely tulee rakentamisluvassa tarkemmin ratkaistavaksi.

Alue ei ole kunnan kaavoituskatsauksen mukainen kaavoitettava alue. Alueen lisärakentamisen sopiva määrä ja mitoitus on ratkaistu osayleiskaavassa. Koska rakentaminen on kaavan mukaista, se ei johda sellaisiin vaikutuksiin, jotka edellyttäisivät asemakaavan laatimista. Rakentaminen sijoittuu Säijän koulun lähelle, kaavan mukaiselle ydinkylävyöhykkeelle ja rakentaminen tukee siten kylän elinvoimaisuutta ja on palveluiden saavutettavuuden kannalta sopivaa. Pirkkalantie on kuitenkin vaarallinen koulutie ja uusi asutus voi lisätä koulukuljetustarvetta.

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella ja suunnittelutarvealueella (RakL 45 ja 46 §) täyttyvät ja lupaan voidaan suostua.

Rakentamisluvassa voidaan tehdä vähäisiä perusteltuja muutoksia sijoittamisluvan suunnitelmissa esitettyyn. Esimerkiksi rakennusten sijainti voi tarkentua.

Sijoittamislupa on voimassa 2 vuotta lainvoimaiseksi tulemisesta alkaen.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntalautakunnan 2. varapuheenjohtaja Matti Kärki oli esteellisenä (osallisuusjäävi, hakijan läheinen, hallintolaki

28.1 § 1. kohta) poissa kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 17.56-18.01.

Otteet

hakija

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto, tekninen avustaja, tonttipäällikkö