
Suunnittelutarvehakemus 23-0034-SUU koskien omakotitalon rakentamista kiinteistölle Knuutila 790-415-2-53, Jassalantie 63

YMPLTK 21.02.2023 § 25
98/10.03.00.12/2023

Hakemus:

Lupaa haetaan Knuutilan tilasta lohkottavalle määräalalle 7893m², jolle halutaan rakennetaan omakotitalo ja talousrakennus. Lohkomista ei ole vielä tehty.

Rakennukset on suunniteltu osayleiskaavan mukaisesti yli 5000m² tontille.

Rakennukset suunnitellaan perinteisiä arkkitehtuurin linjoja mukaillen maastoon ja alueen yleiskuvaan soveltuviksi.

Hankkeen keskeisinä vaikutuksina saadaan vakituista asumista alueelle.

Hankkeessa suunnitteilla olevat rakennukset:

- Omakotitalo n. 120-140m²
- Autotalli / talousrakennus n. 80m²
- Koiratila / talousrakennus 9 m²
- Kylmä varastotila ja puuvaja n. 15m²
- Ulkosauna n. 30m² (Varaus, ei toteuteta rakennusaikana)

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Knuutila 790-415-2-53

Pinta-ala: Rakentamiseen lohkottavan kiinteistön pinta-ala 0,7893 ha
Sijainti: Hätilän kyläalueella noin 600m etäisyydellä Rautaveden rannasta.

Osoite: Jassalantie 63

Suunnittelutarve:

Paikka, jolle rakennuslupaa haetaan, sijoittuu Sastamalan rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi osoitetulle alueelle. Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla haja-asutusluonteinen asuminen on sallittua.

MRL 137 § mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 2010 voimaan tullut Sastamalan Rautaveden länsirannan oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä:

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.

Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §).

Rantarakennusoikeus on siirretty emätilan kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille. Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

Paikka, jolle rakennuslupaa haetaan ei sijoitu kaavassa osoitetulle ranta-alueelle.

Asemakaava

Ei asemakaavaa.

Rakennuspaikka ja rakentaminen

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity Kiinteistö: Knuutila 790-415-2-53 josta lohkottavan kiinteistön pinta-ala on 0,7893 ha. Rakentamaton rakennuspaikka sijaitsee Hätilän kyläalueella noin 600m etäisyydellä Rautaveden rannasta.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Hätilän kyläalueella. 1 km etäisyydellä rakennuspaikasta on 24 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistö on vesi- ja viemäriverkon piirissä. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole 2010 valmistuneessa kaavassa osoitettu huomioitavia ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 8 km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat

Asemapiirros

Valmistelija

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun uuden omakotitalon ja siihen liittyvien rakennusten rakentamiselle.

Perustelut:

Uusi rakennuspaikka sijoittuu kyläalueelle olemassa olevan rakentamisen läheisyyteen.

Lohkottu kiinteistö on kooltaan yleiskaavan vaatimusten mukainen.

Haettu rakentamisen määrä on rakennusjärjestyksen määräysten mukainen.

Asuinrakennus on liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon.

Metsäinen saareke, jolle lupaa haetaan, soveltuu hyvin rakentamiseen. Haettu rakentaminen soveltuu maisemallisesti ja kylärakenteellisesti olemassa olevaan kyläalueen maisemaan ja rakennuskantaan.

Arvio MRL 137§:n mukaisten ehtojen täytymisestä.

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
Haettu lupa on lainvoimaisen osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta;
Haettu rakennuslupa sijoittuu alueelle, jolla on vesi- ja viemäriverkko ja olemassa oleva tiestö. Rakennuspaikka sijaitsee vain 13 km etäisyydellä kuntakeskuksen palveluista. Haettu lupa on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä ja palveluiden läheisyydessä.

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
Haettu rakennuslupa sijoittuu metsäsaarekkeeseen, joka on maisemallisesti rakentamiseen soveltuva alue. Kiinteistön osalle ei ole kaavoissa tai alueelle laadituissa selvityksissä osoitettu

kulttuuriympäristöllisesti tai luonnonsuojelullisesti huomioitavia alueita tai kohteita.

Uuden rakennuspaikan muodostamisesta ei edellä esitetyin perusteluin nähdä olevan haittaa kaavoitukselle/ kaavan toteutumiselle tai muulle alueen ja lähiympäristön maankäytön järjestämiselle. Uusi rakennuspaikka ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Jo rakennetun alueen täydennysrakentaminen ei aiheuta haittaa alueen maisemallisille ja kulttuurihistoriallisille arvoille.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16, 137 §

Rakennusjärjestys 4 §

Hallintosääntö 29 §

Rakennusvalvonnan taksa 11 §

Päätöksen voimassaoloaika ja jatkotoimenpiteet:

Tämä suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Muutoksenhaku:

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siitä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus annetaan päätöksen liitteenä.

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.2.2023.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.

Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: 11.2 suunnittelutarveratkaisu 800 euroa

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila 0406372321, sähköposti:
etunimi.sukunimi@sastamala.fi