
Suunnittelutarvehakemus 23-0149-SUU koskien omakotitalon rakentamista kiinteistölle Pirttimäki 790-567-4-7, Kennintie

YMPLTK 13.06.2023 § 71
362/10.03.00.12/2023

Hakemus:

Lupaa haetaan uuden yksikerroksisen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseen.

Rakennuspaikka on osoitettu Mouhijärven osayleiskaavassa 2040 Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Rakennuspaikka/ kiinteistö on kooltaan yli 4000m² jolloin sille on mahdollista myöntää kaavan perusteella suunnittelutarveratkaisulla lupa asuinrakennuksen rakentamiseen.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Pirttimäki 790-567-4-7

Pinta-ala: 1,090 ha

Sijainti: Häijään kyläalueella, sen koillispuolella noin 1km etäisyydellä Häijään keskustasta.

Osoite: Kennintie

Suunnittelutarve:

Paikka, jolle rakennuslupaa haetaan, sijoittuu Sastamalan rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi osoitetulle alueelle. Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi jolla asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 4000m².

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 maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Mouhijärven oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2040

Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä:

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen rakennusjärjestyksen määräysten mukaan. Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §).

Rantarakennusoikeus on siirretty kantatilan kaavassa osoitetuille ranta-rakennuspaikoille. Asuinkäyttöön tulevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 4000 m². Merkinnällä on osoitettu tavanomaiset maa- ja metsätalousalueet.

Asemakaava

Ei asemakaavaa.

Sastamalan rakennusjärjestys

Luku 3 Rakentaminen ranta-alueella.

Rakennusjärjestys määrittelee rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudeksi 300 m².

Rakennuspaikka ja rakentaminen

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity Kiinteistö: Pirttimäki 790-567-4-7, jonka pinta-ala on 1,0900 ha. Rakennuspaikka sijaitsee Häijään kyläkeskuksen alueella, sen koillispuolella 1 km etäisyydellä Häijään keskustasta.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Häijään kyläalueen reunalla. 1 km etäisyydellä on yli 30 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistö on liitettävissä vesiverkostoon ja viemäriverkosto on noin 500 metrin etäisyydellä. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole 2020 valmistuneessa kaavassa osoitettu huomioitavia ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Häijään palvelut sijaitsevat 2 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 omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiselle, sillä edellytyksellä, että asuin- ja talousrakennuksia siirretään 10 metriä idän suuntaan. Tällöin rakennukset sijoittuvat maisemallisesti parempaan paikkaan.

Perustelut:

Uusi rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavassa Maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla kooltaan yli 4000m² rakennuspaikalle on mahdollista myöntää kaavan perusteella suunnittelutarveratkaisulla lupa asuinrakennuksen rakentamiseen.

Kyseessä on rakentunut alue ja rakentamista haetaan olemassa olevien asuinrakennusten läheisyyteen.

Rakennuspaikka sijoittuu metsäalueiden ympäröimälle pienelle pellon kulmaukselle. Tässä sijainnissa rakentaminen sopeutuu hyvin maisema-alueeseen, kun rakennuksia siirretään esitetystä ratkaisusta 10 metriä idän suuntaan.

Asuinrakennus on liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon.

Arvio MRL 137§:n mukaisten ehtojen täyttymisestä.

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

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta;
Haettu rakennuslupa sijoittuu alueelle, jolla on vesi- ja viemäriverkko (liityttävissä myöhemmin) ja olemassa oleva tiestö. Rakennuspaikka sijaitsee vain 2km etäisyydellä Häijään 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.
Rakennuspaikka sijoittuu metsäalueiden ympäröimälle pienelle pellolle, ja soveltuu tässä sijainnissa hyvin maisema-alueelle. Kiinteistön osalle ei ole uudessa osayleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristöllisesti tai luonnonsuojelullisesti huomioitavia alueita tai kohteita.

Asuinrakennuksen rakentamisesta ei edellä esitetyin perusteluin nähdä olevan haittaa kaavoitukselle/ kaavan toteutumiselle tai muulle alueen ja lähiympäristön maankäytön järjestämiselle. Rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentamisen lisääminen rakennuspaikalla 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 16.6.2023.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.

Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: 11.2 suunnittelutarveratkaisu 800 euroa

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 6372321, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi