
Suunnittelutarvehakemus 24-0052-SUU koskien kolmen omakotitalon rakentamista kiinteistöille Heikkilä 790-417-1-8 ja Heikkilä 790-423-4-3

YMPLTK 20.02.2024 § 18
97/10.03.00.12/2024

Hakijat: Partnos Oy

Hakemus:

Lupaa haetaan kolmen omakotitalon ja niihin liittyvien varastorakennusten rakentamiseen. Yhden omakotitalon ja varastorakennuksen koko olisi 175 k-m².

Rakennuspaikka sijaitsee Kärppälän kyläalueella Kärppälän ratsutilan välittömässä läheisyydessä. Haettu rakentamisella tarjotaan teemallista asumismahdollisuutta ratsutilan naapurista. Hanketta voidaan pitää elinkoillisena ja matkailuun liittyvänä. Kiinteistöt, joiden alueelle rakentamista haetaan ovat kooltaan yhteensä 6923 m². Rakennukset ovat liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon.

Kunta: Sastamala

Kiinteistöt: Heikkilä 790-417-1-8 ja Heikkilä 790-423-4-3

Pinta-ala: 0,6923 ha

Sijainti: Kärppälän kyläalueella, Kärppäläntien länsipuolella. Liittymät rakennuspaikoille tulisivat Talaskujalta.

Osoite: Talaskuja 70

Suunnittelutarve:

Paikka, jolle rakennuslupaa haetaan, sijoittuu Sastamalan rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi osoitetulle alueelle.

MRL 137 § mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytyt 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 rakennuspaikka valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakennuspaikan

länsipuolella on maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkintä.

Yleiskaava ja asemakaava

Ei asemakaavaa

Asemakaava

Ei asemakaavaa.

Sastamalan rakennusjärjestys

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakentamiseen tarkoitettun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m².

Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista kaavoitusta ja alueella on yhtenäinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2000m.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 15 prosenttia.

Vakituiseen asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen ja kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sijoittumiseen ympäristöön ja maisemaan niin, että kulttuurimaisema-arvot säilyvät.

Rakennuspaikka ja rakentaminen

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröidyt kiinteistöt Heikkilä 790-417-1-8 ja Heikkilä 790-423-4-3 Yhteiseltä pinta-ala: 0,6923 ha. Rakennuspaikka sijaitsee Kärppälän kyläalueella Kärppälän ratsutilan välittömässä läheisyydessä. Tiloilla, joille rakentamista esitetään ei ole tällä hetkellä rakennuksia.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Kärppälän kylä keskellä Kärppälän ratsutilan vieressä. 1 km etäisyydellä on 45 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistö on liitettävissä vesiverkoston ja viemäriverkoston. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja rakennuspaikan länsipuolella on maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkintä.

Palvelut:

Sastamalan kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat 12 km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Alueella ei lainvoimaista oikeusvaikutteista asemakaavaa eikä osayleiskaavaa.

Partnos Oy on rakennuttanut Kärppälän kylään Suomen oloissakin ainutlaatuisen ratsutilan, joka tarjoaa ratsastusharrastukseen ja hevosten hoitoon liittyvät monipuoliset mahdollisuudet. Alueelle on rakennettu kilpailutason ratsastusmaneesi, hevostallirakennukset yli 30 hevoselle, huoltorakennuksia, ratsastuskentät ja hevostarhat. Laajaa peltomaisemaa kiertää yli 2 km pitkä ratsastusreitti, jota kyläläiset voivat käyttää myös kävelyraittina. Lisäksi entisen Mattilan maatilan päärakennukset on muutettu majoitus- ja kokoontumistiloiksi. Hevoskeskus on tuonut kylään työpaikkoja ja tapahtumia ympäri vuoden.

Kiinnostus kylää kohtaan on lisääntynyt ja sijainti Turuntien varressa puolen tunnin ajomatkan päässä Tampereesta on tuonut yhä uusia halukkaita harrastusten pariin.

Sastamala on ollut Suomen halutuimpia loma-asuntokuntia. Kärppälä- Kutala alueellakin on runsaasti ns. kakkosasuntoja ja ympärivuotisia loma-asuntoja. Ellivuoren matkailu- ja laskettelukeskus on 7 km päässä Kärppälästä. Hyvin suosittu Lakeside Golf on Karkussa järven toisella puolella.

Partnos Oy tavoittelee mahdollisuutta tarjota teemallista asumista aivan ratsukeskuksen naapurista, mikä tukee olemassa olevaa elinkeinotoimintaa ja vastaa maaseutuasumisen kysyntään.

Talaskujan ja Vanha Kärppälä-tien väliin jäävä peltoalue muutettaisiin kolmeksi asuintontiksi, joiden rakennukset sijoitettaisiin Talaskujan varteen tukien olemassa olevien asuinrakennusten kylämäistä muotoa.

Alueen vieressä kulkevat vesi- ja viemäriinjat, sähkölinjat samoin valokuitulinjat.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat

Asemapiirros

Valmistelija maakäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun kolmen omakotitalon ja niihin liittyvien talousrakennuksien rakentamiselle, sillä edellytyksellä, että omakotitaloille muodostetaan asemapiirroksen mukaiset kiinteistöt ja että rakennukset toteutetaan siten, että ne sopeutuvat kattomuotojen ja materiaaliensa osalta ympäröivään vanhaan rakennuskantaan. Rakennuspaikkojen etelän

puoleiset osat tulee säilyttää avonaisina nurmialueina, Jolloin avoin näkymä säilyy Kärppäläntieltä lännen suuntaan.

Perustelut:

Haetulle rakentamiselle on osoitettavissa selkeä tarve Kärppälän ratsastustilaan liittyvänä asumisena. Kärppälän ratsastustila on yksi Suomen merkittävimmistä ratsastuskeskuksista ja rakentamishankkeella turvataan keskuksen toimintaedellytyksiä.

Esitetty rakentaminen sijoittuu luontevasti kylämaisemaan ja noudattelee asutuksen perinteistä sijoittumistapaa. Rakennusten sijoitus ylemmäs Talaskujan varteen säilyttää keskeisen näkymän Kärppäläntieltä lännen suuntaan.

Sastamalan kaupungin kaavoitus on arvioinut rakennusten sijoittelua ja todennut sen yhdyskuntarakenteen ja maiseman kannalta erittäin hyväksi paikaksi asuintaloille. Jos alueelle laadittaisiin kyläkaavaa myös kaupunki esittäisi kaavassa rakentamista esitetyle kohdalle.

Esitetyt rakennuspaikat ovat riittävän suuria, kun asuinrakennukset liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Arvio MRL 137§:n mukaisten ehtojen täyttymisestä.

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

Sastamalan kaupungin kaavoitus on arvioinut nyt esitetyn alueen soveltuvan hyvin asuinpienalojen rakentamiseen ja hankkeen olevan yhdyskuntarakenteen ja maiseman kannalta mahdollinen.

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

Rakennuspaikat ovat yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Kiinteistöille on hyvät ajoneuvoyhteydet. Sastamalan kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat läheisyydessä.

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

Esitetty rakentaminen sijoittuu luontevasti kylämaisemaan ja noudattelee asutuksen perinteistä sijoittumistapaa. Rakennusten sijoitus ylemmäs Talaskujan varteen säilyttää keskeisen näkymän Kärppäläntieltä lännen suuntaan.

Päätöksen voimassaoloaika ja jatkotoimenpiteet:

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

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.2.2024.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.
Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös 800 euroa

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 174 § Hallintolaki 45 § 1 momentti
Sastamalan rakennusjärjestys
Sastamalan kaupungin rakennusvalvontataksa

Muutoksenhaku:

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

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 637 2321, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi