
**Suunnittelutarvekaisu 24-0101-SUU koskien omakotitalon rakentamista kiinteistölle
Haakana 790-463-1-60, Pirttikalliontie 125**

YMPLTK 09.04.2024 § 52
243/10.03.00.12/2024

Hakijat: [REDACTED]

Hakemus:

Lupaa haetaan omakotitalon 150 k-m² ja erillisen talousrakennuksen 100-250k-m² rakentamiselle.

Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealueella.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Haakana 790-463-1-60

Pinta-ala: 36,27ha, josta lohkotaan 0,5000 ha

Sijainti: Rautajoen kylässä 4km Sastamalan keskustan pohjoispuolella.

Osoite: Pirttikalliontie 125

Suunnittelutarve:

Paikka, jolle rakennuslupaa haetaan, sijoittuu Sastamalan rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi osoitetulle alueelle. Rakennuspaikka on osoitettu maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

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 valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella ei ole 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.

Rakennuspaikka ja rakentaminen

Rakennuspaikka on vuonna 2009 rekisteröity Kiinteistö: Haakana 790-463-1-60, jonka pinta-ala on 36,27ha, josta lohkotaan 0,5000 ha suuruinen rakennuspaikka. Rakennuspaikka sijaitse Pohjalanjärven peltolaakson länsireunalla olemassa olevan tilakeskuksen eteläpuolella.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Pohjalanjärven peltolaakson reunalla. Alueen asuinrakennukset ovat sijoittuneet harvakseltaan peltolaakson reunoille. Esitetty rakennuspaikan sijainti noudattelee alueen alkuperäistä rakentamisen sijoittumista laakson reunoille. 1lm etäisyydellä esitetystä rakennuspaikasta on 8 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä, jolloin aluetta voidaan pitää asuttuna.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Ilon vesihuolto-osuuskunnan nykyinen runkoviemäri- ja vesijohto sijaitsee Pirttikalliontien alussa, noin 1350 m etäisyydellä rakennuspaikasta. Vesihuoltolaitoksen viemäri- ja vesijohdon tuominen rakennuspaikalle on arvioitu aiheuttavan liittyjälle kohtuuttoman suuret liittymiskustannukset, johtuen etäisyydestä sekä kallioisesta(epäotollisesta) maastosta Pirttikalliontien varrella (ensimmäiset 900 m).

Tämän vuoksi talousvesi tullaan hankkimaan tontille rakennetavasta porakaivosta ja jätevedet tullaan käsittelemään paikallisesti tontin alueella. Ensisijainen ratkaisu, mikäli maaperä sen sallii, on kaikkien jätevesien maahanimeytys. Mikäli maaperä tutkimusten perusteella ei sovellu maahanimeytykseen, käytetään maasuodattamoa tai pienpuhdistamoa. Puhdistetut jätevedet johdetaan pellon ja tontin väliseen avo-ojaan tai kivipesään. Joka tapauksessa jätevesien käsittelyjärjestelmä tulisi rakennettua sellaiseksi, että se täyttää Sastamalan kaupungin voimassa olevat ympäristönsuojelumääräykset.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Rakennuspaikka on pääosin viljelyskäytössä ollut aluetta, joten sillä ei ole luonnonsuojelullisia arvoja. Peltolaakso on osoitettu maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 6,8km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Rakennuspaikka sijaitsee Sastamalan kaupungin rakentamismääräysten osoittamalla suunnittelutarvealueella. Pohjalajärven peltoaukea on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 vahvistettu valtakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi (Rautaveden kulttuurimaisema) sekä maaseutualueeksi. Poikkeusta haetaan rakentamisesta edellä kuvatulla tavalla ko. maisema-alueelle.

Suunniteltu rakentaminen ei vaikuta haitallisesti valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen. Suunnitellut rakennukset sijaitsevat peltoaukean reunassa ja sulautuvat alueen nykyiseen rakennuskantaan. Suunnitellut rakennukset edustavat tyyliltään alueen nykyiseen rakennuskantaan verrattavissa olevaa perinteistä tyyliä. Perinteinen tyyli tarkoittaa käytännössä harjakattoa, 1-kerroksisuutta ja ulkomuodoiltaan/mitoiltaan sopusuhtaisuutta. Rakennuspaikka ja rakennukset eivät vaikuta ulkonäöllään ja ulkomitoillaan ko. maisema-alueen kaukomaisemaan eikä aiheuta maisemakuvan eheyden- tai jatkuvuuden rikkoutumista.

Rakennuspaikka ei sijaitse alueella, johon lähitulevaisuudessa tiettävästi olisi suunnitteilla asema-, yleiskaava tai muuta alueen käyttöä. Rakennuspaikka sijaitsee Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma 2030 esitetyllä metsäluontoon tukeutuvalla virkistysalueella. Suunniteltu rakentaminen ja maankäyttö ei vaikuta haitallisesti rakennuspaikan ja sen lähialueen käyttöön metsäluontoon tukeutuvassa virkistyskäytössä.

Suunniteltu rakentaminen ja rakentamisen sijainti ei vaikuta haitallisesti yhdyskuntakehitykseen. Päivittäispalvelut ovat rakennuspaikasta alle 10 km etäisyydellä ja rakennuspaikka sijaitsee hyvin hoidetun yksityistien varrella.

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.

Perustelut:

Esitetty rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan tilakeskuksen läheisyyteen ja noudattelee rakentamisen perinteistä sijoittumista maisemassa.

Haetulla rakennushankkeella ei ole huomioitavaa vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, koska rakennuspaikka sijoittuu laakson reunalle. Rakennuspaikka rajoittuu metsäiseen selännealueeseen ja tilakeskukseen. Rakennuspaikka on jo nykyisellään kolmelta reunaltaan puustoinen ja täydentää pienen peltopoukaman.

Peltolaakson reunat ovat asuttua aluetta ja aluetta voidaan pitää soveltuvana haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.

Keskustan palvelut sijaitsevat vain 6,8km etäisyydellä.

Rakennuspaikka sijoittuu hyvän tieyhteyden varrelle.

Arvio MRL 137§:n mukaisten ehtojen täyttymisestä.

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jolle on vähän rakennuspainetta. Tästä johtuen alueen kaavoittamiselle ei ole tällä hetkellä tarvetta. Jos Laaksoaluetta lähdetäisiin laatimaan kyläkaavaa, olisi nyt esitetty rakennuspaikan sijainti mahdollista osoittaa kaavassa.

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta;
Rakennushanke ei edellytä kunnallisen vesi- ja viemäriverkon toteuttamista alueelle. Rakennuspaikka sijoittuu hyvän tieyhteyden varrelle.

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
Rakennushankkeella ei ole huomioitavaa vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, koska rakennuspaikka sijoittuu laakson reunalle. Rakennuspaikka rajoittuu metsäiseen selännealueeseen ja tilakeskukseen. Rakennuspaikka on jo nykyisellään kolmelta reunaltaan puustoinen ja täydentää pienen peltopoukaman. Esitetty rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan tilakeskuksen läheisyyteen ja noudattelee rakentamisen perinteistä sijoittumista maisemassa.

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 9.4.2024.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.

Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: 11.2 suunnittelutarveratkaisu 800 euroa + 6.1 naapurinkuulemiskulut

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

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