

# Suunnittelutarvehakemus 24-0133-SUU omakotitalon rakentamiseksi kiinteistölle Mäkipää 790-420-1-43 Kärppälänraitti 33

YMPLTK 14.05.2024 § 69  
334/10.03.00.11/2024

Hakijat: [REDACTED]

## Hakemus:

Lupaa haetaan omakotitalon ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentamiseen. Omakotitalo on kooltaan 143 k-m<sup>2</sup> talousrakennus 63 k-m<sup>2</sup> ja autokatos 93 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikka sijaitsee Kärppälän kyläalueella. Kiinteistölle on tehty päätehakkuu ja omistaja on todennut alueen soveltuvan hyvin hänen asumistarpeisiinsa. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon läheisyydessä ja alueelta on hyvät liikenne yhteydet Sastamalan keskustaan ja Tampereen suuntaan, mihin työmatkat suuntautuvat.

Kunta: Sastamala  
Kiinteistö: Mäkipää 790-420-1-43  
Pinta-ala: 3,03 ha (määräala 2448m<sup>2</sup>)  
Sijainti: Kärppälän kyläalueella  
Osoite: Kärppälänraitti 33

## 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 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 rakennuspaikka valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

## Yleiskaava ja asemakaava

Ei asemakaavaa

#### Asemakaava

Ei asemakaavaa.

#### Sastamalan rakennusjärjestys

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakentamiseen tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m<sup>2</sup>.

Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista kaavoitusta ja alueella on yhtenäinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 15 prosenttia.

Vakituiseen asumiseen tarkoitetulle 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 rekisteröity kiinteistö Mäkipää 790-420-1-43 pinta-ala: 30,3 ha, josta lohkotaan 2448m<sup>2</sup> suurunen rakennuspaikka. Rakennuspaikka sijaitsee Kärppälän kyläalueella Rakennuspaikan läheisyydessä on useita asuinrakennuksia.

#### Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Kärppälän kyläalueella. 1 km etäisyydellä on 39 vakituiseen asumiseen statuksella olevaa kiinteistöä.

#### Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistö on liitettävissä vesiverkostoon ja viemäriverkostoon. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

#### Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Rakennuspaikka on pienen peltoalueen pohjoispuolelle sijoittuvalla metsäalueella, jolle on tehty päätehakkuu.

#### Palvelut:

Sastamalan kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat 12 km etäisyydellä.

#### Hakijan perustelut:

Esitetty rakennuspaikka soveltuu hakijan tarpeisiin, sillä hän on syntynyt ja asunut lapsuutensa Kärppälässä.

Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon ja valokuituverkon läheisyydessä ja alueelta on hyvät liikenneyhteydet Sastamalan

keskustaan ja Tampereen suuntaan, mihin työmatkat suuntautuvat.

Esitetty rakennuspaikka on ilmansuunnallisesti asumiseen hyvin soveltuva ja tarjoaa kauniit näkymät peltolaaksoon.

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 siihen liittyvien talousrakennuksien rakentamiselle, sillä edellytyksellä, että rakennukset toteutetaan siten, että ne sopeutuvat kattomuotojen ja materiaaliensa osalta ympäröivään vanhaan rakennuskantaan.

**Perustelut:**

Esitetty rakennuspaikka peltoalueen pohjoispuolisen metsäselänteen reunaan tukee Kärppälän ja Sastamalan perinteistä asutuksen sijoittumista. Rakennushanke mahdollistaa hakijan asumisen synnyinseudullaan ja soveltuu yhdyskuntarakenteelliselta sijainniltaan hyvin hakijan tarpeisiin

Sastamalan kaupungin kaavoitus on arvioinut rakennuksen sijoittelua ja todennut sen yhdyskuntarakenteen ja maiseman kannalta hyväksi paikaksi pientalolle. Jos alueelle laadittaisiin kyläkaava olisi hyvien liikenneyhteyksien lähellä oleva etelään aukeava rinnealue potentiaalinen asuntorakentamisen alue.

Rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksessä annetun rakennuspaikan koko vaatimuksen.

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 asuinpientalon rakentamiseen ja hankkeen olevan yhdyskuntarakenteen ja maiseman kannalta mahdollinen.

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

Rakennuspaikka on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

Kiinteistölle 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. Rakentamisen sijoittuminen maisema-alueeseen nähden etäämmälle vyöhykkeelle nykyrakentamisesta vähentää oleellisesti maisema-alueeseen kohdistuvia vaikutuksia. Vaikutukset maisema-alueeseen jäävät vähäisiksi.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16, 137 §

Rakennusjärjestys 4 §

Hallintosääntö 30 §

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 17.5.2024.

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