

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-409-0001-0064-M-0601
Onkkaalantie 820, 36600 Pälkäne
Määräala

TOIMENPIDE Omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen. MRL 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.

Lisäselvitykset Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa
Kokonaisala: 90m²
Kerrosala: 90m²

ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija kuullut itse naapureita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukainen alkukatselmus ei ole tarpeen.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Maankäytön suunnittelija
26.01.2024
lausunto

Lausunnon antaja Ympäristötarkastaja
13.02.2024
lausunto

Lausunnon antaja Kunnallistekniikan insinööri
22.01.2024
ei huomautettavaa

Liitteet Naapurin kuuleminen 5 kpl
Lausunto 4 kpl
Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl
Asemapiirros 1 kpl
Hakemus vireilletullessa 1 kpl
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä 1 kpl

ESITTELIJÄN TEKSTI Aioittu rakennuspaikka on noin 4000 m²:n määräala tilasta 635-409-1-64
HUIKULA.

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin:

- Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tullaan arvioimaan rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle.

- Määräala tulee lohkoa itsenäiseksi kiinteistöksi ennen rakennusluvan myöntämistä.
- Pohjavesialueen varsinaisella muodostumisalueella jätevesien johtaminen maaperään on kiellettyä.
- Ennen puiden kaatamista tulee varmistaa asianmukaisella maastotarkistuksella, että puiden kaataminen ei hävitä eikä heikennä liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja hankekiinteistön alueella.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne ja hakemuksen sisältö

Kiinteistö sijaitsee vuonna 1995 voimaan tulleella Isokangas-Kollola osayleiskaava-alueella MY, luonnonsuhteiltaan ja maisemaltaan arvokkaalla maa- ja metsätalousvaltaisella alueella sekä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Pirkanmaan maakuntakaavassa (2040) alueelle on osoitettu tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, Isokangas - Syrjänharju, arvokas geologinen muodostuma sekä maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Alueella ei ole vireillä olevia kaavahankkeita.

Hakemuksen mukaan kiinteistöllä on tarkoitus rakentaa 90 k-m² asuinrakennus ja 30 k-m² talousrakennus.

Alueella ei ole saatavissa kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa ja kiinteistön jätevedet tulee käsitellä kiinteistöllä.

Määräala on kooltaan n. 4000 m² suuruinen.

Perustelut

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen kohdassa 3.1 säädetään rakennuspaikan vähimmäiskooksi 2000 m². MRL 116 §:n mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaavoitetun alueen ulkopuolella on 2000 m². Rakennusjärjestyksen kohdan 3.3 mukaan rakennuspaikalle rakennettavien asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennusjärjestyksen sallima kokonaisrakennusoikeus on 800 k-m², josta asuinrakennuksia voi olla 400 k-m².

Vaikutukset yhdyskuntakehitykselle ovat vähäiset ja aiottu rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset. Aiottu rakentaminen sijoittuu Onkkaalantiestä haarautuvan hyväkulkuisen yksityistien välittömään yhteyteen. Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutusta luonto- ja kulttuuriympäristöön eikä alueen virkistystarpeisiin. Rakentamisen vaikutusten merkittävyys ei ole suuri. Aiottu rakentaminen ei tuo alueelle huomattavia lisäliikennemääriä.

Ympäristötarkastaja on antanut hakemuksesta lausunnon. Jätevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Johtopäätökset

Rakentamisella ei ole vaikutusta alueen muuhun käyttöön tai kaavoitukseen ja sillä ei vaikeuteta alueen muuta maankäyttöä. Esitetty hanke ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle tai sen toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Esitetty rakentaminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen (MRL 137 §). Rakentamisen määrä on rakennusjärjestyksen kohdan 3.3 mukainen.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 16 §, 133 §, 137 § ja 142 §
MRA 90 §

PÄÄTÖS

Ehdotuksen mukainen.

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää myöntää hakemuksen mukaisen suunnittelutarveratkaisun.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.03.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 18.04.2024.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 19.04.2025 asti. Poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.

Valmistelija Arttu Jokinen
johtava rakennustarkastaja

Tiedoksi Hakija
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

VALITUSOSOITUS

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valituskirjelmä on toimitettava Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antamispäivä 19.03.2024

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:
Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1,
13100 HÄMEENLINNA
Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi
FAX: 0295642269

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- rakennus- ja ympäristöjaoston päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeus perii päätöksistään oikeudenkäyntimaksun, joka v. 2019 alkaen on 260 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)