

635-410-876-3



SIJAINTIKARTTA

KIINTEISTÖN TIEDOT

Kiinteistötunnus: 635-410-5-25
Pälkäne
Pinta-ala: 11 956 m²

VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

Ei voimassa olevaa asema-, ranta- tai yleiskaavaa. Kiinteistö sijaitsee Pirkanmaan maakunta- ja 2040:n maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (MaM, Pälkäneen kulttuurimaisema).

Maakunta- ja suunnittelu- ja alueelle:

"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaantiin on kiinnitettävä erityistä huomiota."

NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikka on olemassa oleva loma-asunnon rakennuspaikka. Rakennuspaikan tämän hetkinen rakennusoikeus määräytyy Pälkäneen rakennusjärjestyksen mukaan. Kiinteistö on vapaa-ajan-asuinpaikka, jolloin sen rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 170 k-m². Rakennuspaikalla on nyt rantasauna 19 m² ja loma-asunto 112 m².

HAETAAN OLEMASSA OLEVAN RAKENNUSPAIKAN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSTA NIIN, ETTÄ PURETTAVAN LOMA-ASUNNON TILALLE RAKENNETAAN ASUINRAKENNUS JA LISÄKSI RAKENNETAAN TALOUSRAKENNUS**SUUNNITELLUT TOIMENPITEET**

Kiinteistö sijaitsee Pälkäneen kunnan kaavoittamattomalla alueella. Kiinteistöllä sijaitsee nyt rantasauna, joka säilytetään ja loma-asunto, joka joudutaan purkamaan rakenteista löytyneen haitta-aineen takia. Kiinteistön olemassa olevalle loma-asunnon rakennuspaikalle haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseen asumiseen tarkoitettua uuden asuinrakennuksen rakentamiseen. Lisäksi rakennetaan talousrakennus. Rakennusten yhteenlasketun rakennusoikeuden kasvattamista haetaan nykyisestä 170 k-m²:stä 219 k-m²:n. Kiinteistölle rakennetaan oma jätevesijärjestelmä. Kiinteistölle on tietyhteys.

POIKKEAMISEN PERUSTELUT

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka.

Uutta rakennuspaikkaa ei muodosteta.

Kiinteistö sijaitsee melko lähellä kuntakeskusta ja sille on olemassa oleva tietyhteys.

Koska kyseessä on jo rakennuspaikaksi muodostunut kiinteistö, jolla on rakennuksia, ei sen muuttuminen vakituiseen asumiseen tarkoitetuksi rakennuspaikaksi nyt haettavalla rakennuksen sijoittelulla ja rakennusoikeuden määrällä, aiheuta muutosta tai haittaa kulttuurimaisemaan.

Poikkeamisen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutusta alueen tulevaan maankäytönsuunnitteluun eikä sillä ole vaikutusta naapurisiin. Alueen rakennuskanta on harvaa, eikä poikkeamisen mukainen rakentaminen muuta rakentamisen tiheyttä alueella. Maakunta- ja suunnittelu- ja alueelle voidaan varmistaa, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät, koska poikkeamisen mukainen toimenpide kohdistuu pääosin vanhan rakennuksen rakennusalueelle eikä haetulla toimenpiteellä ole vaikutusta esimerkiksi rantamaisemaan.

Vanhan loma-asunto puretaan. Sen rakenteiden on todettu sisältävän haitta-ainetta (tetrakloorianisoli). Haitta-aineen poistaminen korjaamalla ei ole mahdollista ilman erittäin mittavaa uudelleenrakentamista eikä korjaaminen näin ollen ole tarkoituksenmukaista.

Uusi asuinrakennus 150 k-m² tullaan rakentamaan pääosin vanhan rakennuksen paikalle. Se on kooltaan vain vähäisesti vanhaa suurempi. Sen kerrosaluku on 1 ja se sijoittuu selvästi rakennusjärjestyksen sallimaa kauemmaksi rannasta. Rannan puusto tullaan säilyttämään. Uuden rakennuksen ympäristössä puusto säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Talousrakennus sijoittuu tontin takaosaan eikä näy järvelle.

Poikkeamisessa ei haeta rakennusjärjestyksen mukaista maksimaalista yhteenlaskettua pysyvän rakennuspaikan rakennusoikeutta (300 k-m²), vaan selvästi pienempi kokonaisrakennusoikeus 219 k-m² (asuinrakennus 150 k-m², talousrakennus 50 k-m² ja olemassa oleva sauna 19 k-m²).

Vanha purettava rakennus tullaan joka tapauksessa uusimaan. Uuden ympäristönsä käyttöön rakennettavan ja nykyaikaisen nykymääräykset täyttävän asuinrakennuksen voidaan katsoa parantavan rakennuspaikan energiatehokkuutta. Lisäksi rakentamisen yhteydessä tarkistetaan vanha jätevesijärjestelmä ja se korjataan tai uusitaan tarpeen mukaan. Tällä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus kiinteistön ympäristökuormitukseen.

| | |
|---|--|
| kiinteistötunnus 635-410-5-25 | viranomaisten merkintöjä |
| rakennustoimenpide POIKKEAMISLUPA | pirustuslaji POIKKEAMISHAKEMUS |
| rakennuskohteen nimi ja osoite | juokseva nro 1/1 |
| | mittakaavat 1:500 |
| | työnumero |
| | yhteyshenkilö |
| | tiedosto |

PLUS ARKKITEHDIT

Kuortaneenkatu 5, 4 krs, 00520 Helsinki
p. +358 (0)45 679 0869
info@plusarkkitehdit.fi
www.plusarkkitehdit.fi

suunnitella
ARK

piiri noitevisio

A 001

3.4.2024