

## Kuivaspääntie 58 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa kahdelle rakennuspaikalle

Yhdyskuntalautakunta 12.09.2023 § 141  
286/10.03.00/2023

### Toimenpide

Lupaa haetaan kahdelle omakotitalon rakennuspaikalle, kahdelle autotallille, joista toinen on suuri ja saunalle (loma-asunnolle)

### Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-406-2-114, kaksi määräalaa
Lupapistetunnus	LP-418-2022-01203
Hakija	Vitkala A. valtakirjalla
Omistaja	Rantala H., Vitkala V., Järvenpää M., Järvenpää A.
Osoite:	Kuivaspääntie 58 (vanhan rakennuspaikka) Tulevat osoitteet ovat ilm. 52 ja 54.
Pinta-ala	Määräalat noin (Alue A) 4500 m <sup>2</sup> ja (Alue B) 6200 m <sup>2</sup>

Rakentamisen kerrosala on asemapiirustuksen /hakemuksen mukaan:

- Alue A omakotitalo 166 kem2, kerrosuku 1,
- talousrakennus/autotalli 75 kem2, kerrosuku 1
  
- Alue B omakotitalo 180 kem2, kerrosuku 1,
- talousrakennus/autotalli 144 kem2, kerrosuku 1
- saunarakennus 62 kem2, kerrosuku 1 (oikeastaan loma-asunto)
- aurinkopaneelikenttä pitkulainen noin 102 metriä pitkä.

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on

- 0 kem2

### Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Maaseutualue=  
Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

#### Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke=  
Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

#### Kehittämissuositus:

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Yleiskaava: Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava

- AP = Pientalovaltainen asuntoalue.  
Merkinnällä on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asutokerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Rakennettaessa alueelle, missä ei ole alueellista vesihuoltoverkostoa, tulee rakennuspaikan olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>:n suuruinen.
- AP/TY= Pientalovaltainen asuntoalue sekä teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- Vh-verkko on noin 30 m (Alue A) ja noin 90 m (Alue B) päässä rakennuspaikasta. Rakennukset liitetään vh-verkkoon.

Etäisyydet palveluihin:

- Moision koululle (oppilaaksiottoalue) noin 3,5 km
- Hakkarin koululle noin 4,7 km
- kuntakeskukseen noin 5,9 km

Liikenteellinen sijainti:

- maantielle 0,9 km

Viranomaisten lausunnot:

- Pirkanmaan ELY-keskus lausuu seuraavaa:  
"Kohde sijoittuu asemakaavoitetun alueen lievealueelle, jolle on rakentamispaineita. ELY-keskus näkee, että tarkoituksenmukaisia suunnitteluvälineitä tällaisella alueella ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavat, joilla ratkaistaan alueidenkäytön kokonaisuus. ELY-keskus pitää alueella kaavan laatimisen vuoksi voimassa olevaa rakennuskieltoa tarkoituksenmukaisena.  
ELY-keskus kiinnittää erityistä huomiota alueen melutilanteeseen ja korostaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta. Myös mahdollisen meluselvityksen tekeminen on rakentajan vastuulla."
- Ympäristösuojelu lausuu seuraavaa (ennen toimitettua meluselvitystä).  
"Lempäälän kunnan melumallinnuksen (Taratest 2022) mukaan päiväaikainen (07-22) liikennemelutaso LAeq rakennuspaikalla B on ennustetilanteessa 2040 pääosin 55–60 melualueetta. Ennustetilanteessa yöaikainen (22–07) liikennemelutaso LAeq 50–55 dB ulottuu suurelta osin alueelle. Hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla A päiväaikainen

liikennemelutaso (07-22) ennustetilanteessa 2040 on 50–55 dB ja yöaikainen 45-50 dB.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvojen mukaan asuinalueilla, taajamien virkistysalueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää 55 dB ulkona kello 7–22 eikä yöohjearvoa 50 dB klo 22–7. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä asettaa vaatimukset uuden rakennuksen ääniolosuhteille. Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä 55 desibeliä kello 7–22 ellei asemakaavasta muuta johdu.

Uusien rakennuspaikkojen tulee täyttää edellä mainittujen asetusten vaatimukset. Ympäristönsuojelu katsoo, että rakennuspaikkaa B koskien meluvaatimusten täytyminen tulisi ratkaista ennen suunnittelutarveratkaisun käsittelyä melumallinnuksella, jossa mallinnetaan nykyinen sekä ennustetilanteen liikennemäärien aiheuttamat melutasot kiinteistöllä tulevalla rakennuskannalla. Mikäli meluvaatimuksia ei voida saavuttaa, ei alueelle tule ohjata uutta asutusta. Lisäksi ympäristönsuojelu huomauttaa, että alueelta on tullut yhteydenottoja koetusta meluhaitasta.”

Naapurien lausunnot:

- Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Hakija on toimittanut erilliset kolme sivuiset perustelut, jotka ovat liitteenä. Hakemuksessa ei ole perusteluita vain lainkohdat.

Muita huomioita:

- Alue sijaitsee YKR - taajama-alueella (yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä) Liite 1.
- Emätilan aluetta on kaavoitettu rakentamiseen alun perin maanomistajalle Lopen alueen Puusepäntie. Kunta on ostanut 10 ha Pajavasaran alueelta asemakaavoitettavaksi.
- Hakijan toimittaman meluselvityksen mukaan, kun rakennetaan meluesteeksi suuri talousrakennus niin oleskelualueen melut ovat 2 desibeliä yli sallitun.
- Hakijan teettämän melumallinnuksen mukaan melut ylittyvät rakennuspaikalla B piha-alueella 2 desibeliä ja ennustetilanteessa 3 db, vaikka suuri talousrakennus on edessä. Yömeluohjearvot alittuvat, jos alue tulkitaan vanhaksi alueeksi, muussa tapauksessa ne ylittyvät. Huomioitavaa on myös, että tältä kiinteistöltä on tullut vuonna 2018 valitus meluista ja siitä, että meluvallit ovat laskeneet huomattavasti niin, että rekat näkyvät nykyään selvästi. Asiaa on selvitelty tuolloin ELY:n kanssa. Moottoritien melusuojausta uudistetaan suunnitelmallisesti tärkeysjärjestyksessä. Vanhojen alueiden melusuojauksesta kunta maksaa osan ja melusuojausten uudistaminen on kallista. Melusuojausta kohdassa ei ole uudistettu vuoden 2018 jälkeen. Toivottavasti meluselvityksessä käytetty maanmittauslaitoksen aineisto perustuu oikeaan nykyiseen meluvallin korkeuteen.
- Melumallinnuksen yhteenvedossa todetaan: ”Nykytilanteen liikennemäärillä laskettuna päiväaikainen piha-alueeseen kohdistuva melutaso L Aeq7-22 on enimmillään 57 dB ja yöaikainen melutaso L Aeq22-7 on enimmillään 50 dB. Asuinrakennuksen eteläpuolelle rakennettavalla terassialueella päiväaikainen melutaso L Aeq7-22 on enimmillään 55 dB ja yöaikainen melutaso L Aeq22-7 on enimmillään 48

dB. Ennustetilanteen liikennemäärillä laskettuna päiväaikainen oleskelualueisiin kohdistuva melutaso L Aeq7-22 on enimmillään 58 dB ja yöaikainen melutaso L Aeq22-7 on enimmillään 51 dB. Asuinrakennuksen eteläpuolelle rakennettavalla terassialueella päiväaikainen melutaso L Aeq7-22 on enimmillään 56 dB ja yöaikainen melutaso L Aeq22-7 on enimmillään 49 dB.”

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet, Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL):

- MRL 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu 16.1 mukaisella suunnittelutarvealueella
- MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus, alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi)
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus kunnanhallituksen 30.1.2023 määräämistä MRL 128 §:n tarkoittamasta toimenpiderajoituksesta sekä MRL 38 §:n mukaisesta rakennuskiellosta (yleiskaavan laatiminen).
- Sovellettuna periaatteita: Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet 2010 ja maapolitiikan periaatteet ja Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma 2016.

Lisäksi MRL 171§ tulkintaa soveltaen ohjaa muun muassa

- MRL 42§ Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista
- MRL 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset tulee voida täyttää tulevassa yleiskaavoituksessa (käynnissä oleva yleiskaavoitus) ottaen huomioon myös varovaisuusperiaate.
- MRL 54§ mukaiset tulevan asemakaavan sisältövaatimukset tulee voida täyttää tulevassa asemakaavoituksessa ottaen huomioon myös varovaisuusperiaate.

Rakentamisen erityiset edellytykset MRL 137 § / edellytykset

- 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
- 3) On sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
- 4) Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (ehdoton este).
- (5) Hankkeen tulee voida täyttää myös rakennusluvan edellytykset (MRL asemakaavan ulkopuolella 136 §. Tarkemmin rakennusluvan edellytyksiä tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä.
- (6) Kunnanvaltuuston hyväksymät hajarakentamisen periaatteet.

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 / edellytykset

- 1) ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (5)Hankkeen tulee voida täyttää myös rakennusluvan edellytykset (MRL asemakaavan ulkopuolella 136 § Tarkemmin rakennusluvan edellytyksiä tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä.

## Liitteitä 6

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä p. 044 486 3418  
Lisätietoja: Yleiskaavoittaja Antero Korttesmaa p. 050-3839 286

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 1.1.2023 5 luvun 6 §:n kohdan 18 mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristövalvontaa kuultuaan MRL 137 §:n ja 72§:n mukaisesta suunnittelutarveratkaisusta sekä antaa kunnan lausunnon valituksesta. Mikäli suunnittelutarveratkaisun lisäksi rakentaminen edellyttää poikkeamislupaa, voi yhdyskuntalautakunta ratkaista hakemuksen koko laajuudessaan

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemuksiin. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 137 § ja 171 §). Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole.

Myönteinen suunnittelutarvelupapäätös olisi lainvastainen. Kyse ei ole korvaavasta rakentamisesta.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Alue sijaitsee keskeisesti taajamassa / (YKR-taajama) ja alueella on suuri rakentamispaine.

Alueen rakentaminen tai rakentamatta jättäminen tulee ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla yleis- ja asemakaavassa ja niihin liittyvillä selvityksillä. Rakentamiseen tulee jättää suunnitteluvара (varovaisuusperiaate). Yksittäisen luvan ollessa kyseessä suunnittelua ei ole mahdollista tehdä kokonaisuus huomioon ottaen.

Aiottu rakentaminen ilman kaavallista tarkastelua toteutettavana hankkeena aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle (Alueella on rakennuskielto yleiskaavoituksen uudistamisen takia).

Lisäksi todetaan:

Tehdyn melumallituksen mukaan melut ylittyvät jonkin verran. Meluselvityksen kuvassa oleva 2 metrin korkuinen melusuojaus ei vaikuta oikeastaan melutilanteeseen ollenkaan. Yömeluarvot eivät ylity, jos alue luokitellaan vanhaksi alueeksi. Tältä alueelta on valitettu meluista ja meluvallien painumisesta kasaan. Melukartat esitellään kokouksessa. Katso kohta muita huomioita.

Sauna ei voi olla 62 kem2 suuruinen. Tulisi olla oikeat ja tarkat piirustukset, jotta asiaa voisi tarkastella. Rakennusluvalla voidaan muun rakentamisen jälkeen myöntää saunarakennus pihapiiriin, jos se täyttää saunan ominaisuudet talousrakennuksena.

Talousrakennukseksi haetaan jopa 144 kem2 talousrakennusta. Hakijan on perustellut suurta rakennusta liitteen 4 mukaisesti muun muassa maataloustraktorin tarpeella. Suuri talousrakennus on / olisi välttämätön myös meluestenä (melumallinnus).

Yli 100 metriä pitkä pitkulainen aurinkopaneelikenttä pihapiiriin ulkopuolella voinee aiheuttaa haittaa alueen myöhemmälle tarkemmalle suunnittelulle kaventaen suunnitteluvараa.

Kunnan hajarakentamis- ja maapoliittiset periaatteet:

- Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hajarakentamisen periaatteiden kohtia yksi, kolme, kahdeksan ja yhdeksän.

Päätös on tehty kielteisenä myös suoraan suunnittelutarveratkaisuna ja yksinomaan silläkin perusteella, että alueen ja lähialueen rakentaminen tulee lain mukaan ratkaista asemakaavalla.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 171 §)

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan, että

- Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi: Alue tulee lain, mutta myös yleiskaavan mukaan suunnitella asemakaavoittamalla järkevästi.
- Poikkeaminen rakennuskiellosta:  
Ei ole edellytyksiä poiketa rakennuskiellosta, koska sillä pyritään säilyttämään alueen suunnitteluvara järkevään suunnitteluun ensin osayleiskaavalla ja sen jälkeen asemakaavalla.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

päätöksen julkipano  
ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija  
ote (päätös + liitteet) ELY-keskus (ympäristö)