

**Hallintovalituksen jättäjät ja allekirjoittavat kiinteistöt:**

Jori Komulainen (lähettäjä ja yhteyshenkilö)

Hosselonkorventie 10

37560 Lempäälä

0409641010

Asuinkunta ja ammatti:

Lempäälä, restonomi (AMK)

Asiaa koskevat ilmoitukset voi lähettää yllä olevaan osoitteeseen.

Hallintovalituksen jättävät henkilöt kiinteistöineen:

418-424-9-1111 Elina Pitkänen, Ilkka Brusi

418-424-9-1112 Anni Ritämäki, Jori Komulainen,

418-424-9-1132 Tuulikki Flinkman, Ilkka Salento

**Päätös, johon haetaan muutosta:**

Lempäälän Yhdyskuntalautakunta 9.4.2024 § 65 (172/10.03.00/2024)

**Miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta:**

Hankkeelle ei tulisi tehdä puoltavaa suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöstä. Lautakunnan päätös tulee kumota kokonaisuudessaan. Tuomioistuimen tulee kieltää päätöksen täytäntöönpano.

**Mitä muutoksia päätökseen vaaditaan:**

Hanketta ei tulisi hyväksyä.

**Liitteitä:**

2 kpl Yhdyskuntalautakunnan monisivuista päätöstä.

**Perusteet:**

1.

Yhdyskuntalautakunta on päätöksellään 7.11.2023 § 166 (liite 1) päättänyt seuraavanlaisesti: *“Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen ei suostuta seuraavin perusteluin: lautakunta ei suostu hakemukseen alueelle kulkevan tien kunnan ja sille kohdentuvan mahdollisesti lisääntyvän rasiituksen vuoksi. Noudatetaan*

*lautakunnan aiempaa linjaa: "Alueelle ei ole vuoden 2010 jälkeen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteyksien vuoksi."*

Päätöksen jälkeen rakennushankkeeseen ryhtyvä on muuttanut lautakunnalle esitettyjä suunnitelmia poistamalla käytännössä kahdesta omakotitalosta toisen ja hakenut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa uudelleen. Hakemuksen peruskonsepti säilyi muuttumattomana.

Yhdyskuntalautakunnan päätökseen 9.4.2024 § 65 (liite 2) muutosta hakevat katsovat, että uudessa puoltavassa päätöksessä ja hakijan muutossuunnitelmalla ei aiempaan nähden ole osoitettu asiakasliikenteen olevan vähäisempää. Lautakunta päätti puoltaa hanketta hyväksymällä (§ 65) päätösehdotuksen, jonka perustelut päättyvät toteamukseen, ettei haettu liiketoimintaa voi verrata omakotitalohankkeisiin. Vaikka yritystoiminta ei vertaudu aiempiin alueelle haettuihin omakotitalohankkeisiin, on liikenteen kasvu de facto suurempaa nyt suunnitellussa yritystoiminnassa, kuin jos kyseessä olisi pelkkä uusi omakotitaloasuminen. Alkaen Linnajärventien alkupäästä alueella varoitetaan useammalla kyltillä leikkivistä lapsista. Yhdellä kiinteistöllä asuu terveydenhoidon ammattilainen, kenellä on TAYS:iin päivystysvelvollisuuksia joissa tulee toteutua enintään 30min ajomatka työpaikalle potilaan hoitamiseksi. Mikäli asiakasliikenne kasvaa aiotun hankkeen myötä olennaisesti, kuten on annettu ymmärtää, ajoaika voisi vaarantua kasvavien liikennevahinkoriskien myötä, kuten tientukkojen. Muutosta hakevat katsovat, että kasvava asiakasliikenne lisäisi liikenneturvallisuusriskejä vaikuttaen kaikkiin kiinteistöihin alueella ja lisäisi tien rasiutusta.

Tiekunnan puheenjohtajan jättämän aiemman lausunnon mukaan liikennöintiolosuhteet ovat ennallaan, eikä perusparannetun osan leveyttä kasvatettu tai esimerkiksi lisätty kevyenliikenteen väyliä kasvavan liikenteen sujuvoittamiseksi.

Alkuperäisen lautakunnan päätöksen (§ 166) jälkeen naapurustolle on annettu ymmärtää, että hankkeen valmistumisen jälkeistä liikennettä varten mietittäisiin toista tieyhteyttä. Päätöksen § 65 jälkeen rakennushankkeeseenryhtyvä on suullisesti vahvistanut, että hankkeeseen liittyen liikennettä varten pyritään edelleen hakemaan ratkaisua toisella tieyhteydellä.

Päätökseen muutosta hakevat katsovat, että hankkeen muutossuunnitelmissa ja lautakunnan päätöksessä § 65 ei ole esitetty vaikutusten arviointia kasvavan liikenteen suhteen. Yhdyskuntalautakunnan päätöstä § 65 haetaan uudelleen käsiteltäväksi sisällyttäen siihen myös vaikutustenarvioinnin tieliikenneolosuhteisiin –turvallisuuteen.

Allekirjoittavat arvostavat kaikkia keinoja, joilla yhteistä alueen turvallisuutta voidaan ylläpitää.

2.

Olemassa oleva asumismuoto eli maaseutumaiset isot asuintilat eivät ole oikea paikka tämän kokoiselle yritystoiminnalle. Yritystoiminnasta koituisi alueen nykyisille asukkaille suuria näkö -, melu – ja hajuhaittoja sekä se vaikeuttaisi liikkumista tiellä niin rakennusaikana, kuin sen jälkeen. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö -tai muita vaikutuksia.

3.

Paikka on sopimaton hevosityritykselle. Maastokartan perusteella tontin eteläosa on kosteaa ja sisältää ojaverkoston. Rakennuspaikassa ei ole kunnollisia tiloja hevosten ulkotarhoille ja/tai laitumille. Ympäristönsuojelu katsoo, että hakemuksessa tulee tarkemmin esittää perustelut poiketa rakennusjärjestyksen asetetusta pinta-alavaatimuksesta (5ha). Rakennuspaikan olosuhteet huomioon ottaen tulee tarkastella mm. toimintojen sijoittamista ja toteutumista ilman pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaraa tai naapureille aiheutuvaa haittaa.

4.

Hevosten lantahuollon järjestämistä ei ole esitetty hakemuksessa. Nitraattiasetuksen 1250/2014 6 §mukaan tilalla, jolla kertyy lantaa, tulee olla lannan varastointitila eli lantala.

5.

Kiinteistön eteläpuolella, noin 35m päässä kiinteistön rajasta, on luonnon kaltainen lähde. Luontoselvityksessä todetaan, että ”lähteen luonnontila vaarantuu myös, mikäli ympäröiviltä alueilta lähteeseen kertyy huomattavaa epäpuhtaiden hulevesien kuormitusta, tai pohjaveden pinta-taso merkittävästi laskee tai pohjaveden laatu merkittävästi heikkenee lähteen lähialueella.

6.

Emätila 418-424-9-362 KARIMAA 1952-2006 38ha. Vuonna 2005-2008 alueelta on myyty 5 rakennuspaikkaa ja kuudennelle ei annettu lupaa (jaosto teki kielteisen päätöksen ja korkein hallinto-oikeus ei antanut valituslupaa vaan pysytti hallinto-oikeuden päätöksen. Alueelle ei ole enää vuoden 2010 jälkeen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteyksien ja alueen luonteen vuoksi (lievealue).

7.

Yrittäjien pääelinkeino on fysioterapia. Ei hevostallitoiminta.



# LIITE 1

Lempäälän kunta

Yhdyskuntalautakunta

§ 166

Ote pöytäkirjasta

07.11.2023

## Pirunlinnantie 102 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta 07.11.2023 § 166  
575/10.03.00/2023

### Toimenpide

Lupaa haetaan hyvinvointikeskukselle, joka sisältää koulutuskeskuksen, työtilan, kaksi omakotitaloa, talousrakennuksia, kuntosalin, hevostallin, konehallin, maneesin ja koirahoitolan.

### Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-424-9-1109 ja 418-424-9-1110
Lupapistetunnus	LP-418-2023-00556
Hakija	Luomala T.
Omistaja/myyjä	Vainiola V. ja M-L (9-1109 ehdollinen kauppa) Korhonen S. (9-1110 hakijan mukaan kirjallisesti myyty – ei ole dokumenttia eikä näy rekisterissä)
Osoite:	Pirunlinnantie 102
Pinta-ala	3,845 ha (+0,586 ha) yhteensä 4,431 ha

### Rakentamisen kerrosala asemapiirustuksen mukaan:

- 1 työtalo 250 kem<sup>2</sup>, kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 2 kokoontumistila 150 kem<sup>2</sup>, kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 3 maneesi + koirahoitola 1200 kem<sup>2</sup>, kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 4 hevostalli 300 kem<sup>2</sup>, kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 5 konehalli 100 kem<sup>2</sup>, kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 6 savusauna + hoitotilat 70 kem<sup>2</sup>, kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 7 kuntosali 70 kem<sup>2</sup>, kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 8 omakotitalo 1; + autotalli (varasto) 250 + 50 kem<sup>2</sup>, kerrosluku ?, asuntojen lkm 1
- 9 ulkosauna + puuvarasto 50 + 10 kem<sup>2</sup>, kerrosluku ?, asuntojen lkm 0
- 10 omakotitalo 2; 180 kem<sup>2</sup>, kerrosluku ?, asuntojen lkm 1
- Yhteensä 2680 kem<sup>2</sup>.

### Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on

- 0 kem<sup>2</sup>

### Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Maaseutualue
- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
- Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke

### Yleiskaava: Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava 2001

- M-1 = Maa- ja metsätalousvaltainen alue

#### Rakentamismääräys:

Alueelle on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 150 metriä lähemmäksi rantaviivasta. Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20.000 m<sup>2</sup>:n suuruinen. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestää

syystä hankittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliiltaan ja väritään ympäristöön soveltuvia.

Suositus:

Rakentamista ei pidä sijoittaa keskelle aukeita peltoalueita.

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- Alueella on vesihuoltoverkosto

Etäisyydet palveluihin:

- Kuljun koululle noin 3,4 km
- Sääksjärven koululle noin 6,0 km
- kuntakeskukseen noin 11 km

Liikenteellinen sijainti:

- Yksitystien vieressä
- Seututie Vantaankoski - Tampere nro 130 noin 2,6 km

Naapurien kuuleminen:

- Hakija ja kunta ovat kuulleet naapureita. Lisäksi on ollut kuulutus lehdessä. On annettu 8 erilaista huomautusta, joissa on yli 30 sivua tekstiä. Naapureiden huomautukset ovat liitteessä 10 ja vastine on liitteessä 7.

- Huomautuksia on tehty muun muassa seuraavista asioista: Hakemuksessa ja perusteluissa on harhaanjohtavaa tietoa monella tavalla. Ei ole ammattimainen hevostila-alue. Ei ole turvallinen alue. Vaaratilanteita aiheutuu liikenteestä. Tien kunto on hyvin heikko. Ei ole yhtenäistä yhteiskäytössä olevaa (virallista) hevosten harjoittelu- ja siirtoreitistöä. Ei ole annettu lupaa käyttää meidän omaa reittiä. Rakentaminen vaarantaa virkistysalueiden käytön. Rakentaminen on liian merkittävää. Korven, lähteen ja luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen estyy. Toiminta kuvataan niin merkittäväksi, että se johtaa merkittävään rakentamiseen ym. MRL 137 § vastaisesti. Merkittävä haitta asema- ja yleiskaavoitukselle. Tulee näkyvyys tulevalle teollisuusalueelle. Maanmuokkaus ja alueen rajoittuminen ojaverkoston ja lähteeseen on riski. Rakentaminen ei sovi maisemallisesti alueelle. Liikennemäärä lisääntyy merkittävästi. Fysioterapia yms. toiminta sopii esim. Ideaparkkiin paremmin. Suurin osa tontista on vetistä. Alue vaatii valtavat maamassojen vaihdot ja soran tuonnin. Lupaa alueelle ei enää ole myönnetty aikoihin uudelle rakennuspaikalle (oikeuden päätös). Tallimestarin talo ei liity oikeasti haettuun toimintaan. Väärä kuva yrityksen merkityksestä. Uusi tie ei tule toteutumaan nopeasti. Rakennusten ja parkkipaikkojen sijainti on huono. Kaikille naapureille ei ole näytetty samoja asiakirjoja. Tie on hyvin vilkas erityisesti alueen koululaisille ja Pirunlinnan kävijöille. Rakentaminen tuhoaisi viimeisetkin rippeet korvesta. Rakentamista haetaan liian lähelle tietä. Koirahoitolasta tulee melua. Kartasta ei selviä mihin tulee esim. hevoslääkärin palvelut ja hevosten lantala. Alueelle ei ole enää myönnetty lupia enää. Ei ole tietoja mainituista työllistämisaikutuksista. Uusi kuuleminen on tarpeen, koska hakemuksessa on ollut väärä osoite. Hanke on vastoin kunnan

luvanmyöntämispolitiikkaa ja jos lupa myönnetään, niin kaikkien muidenkin pitää saada lisää lupia. Mikäli kunta puoltaa hanketta, tulee sen ottaa tie hoidettavakseen Pirunlinnantie kohteeseen asti.

Viranomaisten lausunnot:

- Hakijan suoraan pyytämä epävirallinen lausunto: Lempäälän kunnan ja erityisesti elinkeinotoiminnan kehittämisen näkökulmasta Lempäälän Kehitys Oy tukee Kuljunperän hyvinvointikeskuksen suunnittelutarveratkaisuhakemusta. Kuljunperän hyvinvointikeskus tukee erinomaisesti jo alueella toimivien hevostalouteen liittyvien yritysten toimintaa ja elinvoimaa sekä edesauttaa alueelle hevoselinkeinoihin liittyvän yritys- ja harrastusklusterin rakentumista. Kuljunperän hyvinvointikeskus voisi tulevaisuudessa olla myös mielenkiintoinen ja houkutteleva matkailu- ja vierailukohde ja voisi olla yksi vaihtoehto vuoden 2026 Asuntomessujen oheiskohteeksi.

- Ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa:  
Rakennuspaikan koko

Lempäälän rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 ha, mikäli sille sijoitetaan hevostalli tai muu vastaava eläinsuojarakennus. Tämä kuitenkin edellyttää, että rakennuspaikan olosuhteet sallivat toimintojen sijoittamisen ilman pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa tai naapureille aiheutuvaa ilmeistä haittaa. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät alueet ulkotarhoille ja/tai laitumille. Elinkeinoon harjoittamiseen käytettävä hevostalli voidaan sijoittaa vain sellaiselle rakennuspaikalle, jolla on käytössään tarkoitukseen soveltuvaa tilaa vähintään 5 ha.

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan yhteenlaskettu pinta-ala on 4,4 ha ja maastokartan perusteella sen eteläosa on kosteaa ja sisältää ojaverkostoa. Hakemukseen liitetyn asemapiirustuksen perusteella hevostarha-alueet sijoittuvat rakennuspaikan eteläosaan. Tarha-alueiden perustamista tai hevostallin lantahuollon järjestämistä ei ole kuvattu hakemuksessa. Hakemuksessa esitetyistä toiminnoista voi myös aiheutua häiriötä naapurustolle (esim. koirahoitolasta aiheutuva melu). Ympäristönsuojelu katsoo, että hakemuksessa tulee tarkemmin esittää perusteet poiketa rakennusjärjestyksessä asetetusta pinta-alavaatimuksesta (5 ha). Rakennuspaikan olosuhteet huomioon ottaen tulee tarkastella mm. toimintojen sijoittamista ja toteuttamista ilman pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa tai naapureille aiheutuvaa haittaa. Ympäristönsuojelu voi tarvittaessa erikseen kommentoida esitetyjä perusteita.

Vesihuolto

Kiinteistö sijaitsee Ruotasjärven vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella. Vesihuolto tulee järjestää vesihuoltolain perusteella liittymällä vesihuolto-osuuskunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon.

Suojaetäisyydet

Lempäälän rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan ulkotarhojen, lantaloiden ja tallien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä (asuinrakennus ja sen välitön oleskelualue) tulee olla vähintään 50 m, ratsastuskenttien vähintään 20 m ja laitumien vähintään 10 m. Nitraattiasetuksen 1250/2014 4 § mukaan hevosten jaloittelualuetta tai ulkotarhan ruokinta- ja juottopaikkaa ei saa sijoittaa:  
-pohjavesialueelle, ellei maaperäselvitysten perusteella osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa  
-tulvanalaiselle alueella  
-alle 50 metrin etäisyydelle vesistöä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä  
-alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta  
Edellä mainittujen suojaetäisyyksien täyttymisestä tulee huolehtia mahdollisessa jatkosuunnittelussa.

#### Lannan varastointi ja luovutus

Nitraattiasetuksen 1250/2014 6 § mukaan tilalla, jolla kertyy lantaa, tulee olla lannan varastointitila (lantala). Lantalan tilavuuden tulee riittää vähintään 12 kuukauden aikana kertyvälle lannalle. Vähimmäistilavuuden laskemisessa voidaan huomioida viljelijöiden yhteiset lantalat ja pihattojen kuivikepohjat sekä samana laidunkautena laitumelle jäävä lanta.

Lantalan vähimmäistilavuudesta voidaan poiketa, jos lantaa luovutetaan sellaiselle hyödyntäjälle, joka voi vastaanottaa sitä ympäristönsuojelulain 27 §:n nojalla myönnetyn luvan perusteella tai jos lantaa luovutetaan toiselle tilalle edellä säädetyllä tavalla varastoitavaksi lantalassa.

Jos tilalla kertyy varastoitavaa kuivalantaa enintään 25 m<sup>3</sup> vuodessa tai jos tilalla varastoidaan kerrallaan enintään 25 m<sup>3</sup> kuivalantaa, voidaan lanta varastoida lantalan sijaan tiiviillä siirtolavalla tai muulla vastaavalla alustalla, joka on katoksessa tai joka katetaan peitteellä.

Nitraattiasetuksen mukaan lannan varastointitilaa ei saa sijoittaa alle 50 m etäisyydelle vesistöä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä eikä alle 25 m etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta.

Lantahuollon järjestämistä ei ole esitetty hakemuksessa. Edellä mainittujen vaatimusten täyttymisestä tulee huolehtia mahdollisessa jatkosuunnittelussa.

#### Luontoarvot

Kiinteistön eteläpuolella, noin 35 m päässä kiinteistö rajasta, on luonnontilaisen kaltainen lähde (Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan luontoselvitys). Kyseessä on lähteikkö, joka on Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi. Luontoselvityksen mukaan lähteen vesi purkautuu sen pohjoispuolella kulkevaan itä-länsisuuntaiseen kaivettuun ojaan. Vesilain 2. luvun 11. §:n mukaan "Luonnontilaisen lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty." Luontoselvityksessä todetaan, että "lähteen luonnontila vaarantuu myös, mikäli ympäröiviä alueita lähteeseen kertyy huomattavaa epäpuhtaiden hulevesien kuormitusta, tai pohjaveden pinnan taso merkittävästi laskee tai pohjaveden laatu merkittävästi heikkenee lähteen lähialueella".



Kunnan ympäristönsuojelun tiedossa ei ole muita tavallisesta poikkeavia luontoarvoja suunnittelualueella tai sen läheisyydessä.

Hakijan vastine on liitteessä 8.

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Hakijan perustelut ovat liitteessä 6 ja konsepti ja perusteet liitteessä 9.

Muita huomioita:

- Emätila 418-424-9-362 KARIMAA 1952-2006 38 ha. Suuri osa alueesta on entistä kiviaineksenottoaluetta, jota kaavoitetaan Lauta Oy:n tulevaksi rakennuspaikaksi. Vuonna 2005-2008 Alueelta on myyty 5 rakennuspaikkaa ja kuudennelle ei annettu lupaa (jaosto teki kielteisen päätöksen ja korkein hallinto-oikeus ei antanut valituslupaa vaan pysytti hallinto-oikeuden päätöksen). Tarkemmin asiaa esitellään tarvittaessa kokouksessa. Emätilan alueen kartta on liitteenä.
- Alueelle ei ole enää vuoden 2010 jälkeen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteyksien ja alueen luonteen vuoksi (lievealue).

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, käyttötarkoitus)
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 14 §:n säännöksistä (rakennusjärjestyksen vastaisuus, rakentamisen määrä, rakennuspaikan koon vaatimus elinkeinon harjoittamiseen liittyvälle hevostallille on 5 ha, etäisyydet)
- Sovelletuna periaatteita: Lempäälän kunnan hajakentämisen 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 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 10

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

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 14.6.2023 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

Hakijan naapurin kuulemisen vastineen mukaan hanke ei liity enää asuntomessut hankkeeseen sivukohteena.

Rakentamisen järjestys olisi seuraava hakijan esittelykalvojen mukaan:

1. Vaihe: Työtilat ja yrittäjien omakotitalo (Aloitus keväällä 2024, tarkoituksena on saada elinkeinotoiminta käyntiin uusissa tiloissa vuoden 2024 aikana ihmisten hoitojen ja koulutusten osalta)
2. Vaihe: Talli ja hevosten koulutustilat (Aloitus keväällä 2025, tarkoituksena on saada hevosiin liittyvä elinkeinotoiminta käyntiin vuoden 2025 aikana)
3. Vaihe: Maneesi ja koirien kuntoutustilat (Aloitus keväällä 2026)

Valmistelijan ja hakijan käymän keskustelun 30.10.2023 mukaan yrittäjien (hakijan) omakotitalo ja työtilat (fysioterapia koulutustoiminta) pitää ehdottomasti saada 1 vaiheessa mukaan ja hevostoiminta tulisi 2 vaiheessa. Koulutustila (ja majoitustoiminta) voidaan jättää tässä vaiheessa pois.

Lautakunta käy asiasta keskustelua alkuperäisen hakemuksen ja esitetyn (alustavan) ehdotuksen pohjalta.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää suostua hakemukseen seuraavilla ehdoilla: Ehdot tulee huomioida rakennuslupahakemuksessa ja suunnitelmissa sekä sisällyttää rakennuslupapäätökseen ja viitata tähän päätökseen

- Myönnetään seuraavat rakennusoikeudet ehdoilla.
  - 1) Omakotitalo(8) 250 kem2 kerrosluku max 1 ¼
  - 2) Työtila(1) + kuntosalirakennus(7) 250 + 70 kem2 kerrosluku max 1 ¾
  - 3) Hevostalli(4) + konehalli(5) 300 + 100 kem2 kerrosluku 1
  - 4) Maneesi(3) + koiranhoitola(3) 1200 kem2 kerrosluku 1
  - 5) sauna käsitellään rakennusluvassa ja mikäli on omakotitaloon liittyvä sauna, niin yleensä suuruus on 20 kem2.
- Rakennukset muodostavat yhden rakennuspaikan eikä niitä saa erottaa toisistaan eri kiinteistöille tai vuokrata erilliseksi toiminnaksi. Rakennuspaikan tulee käsittää molemmat esitetyt tilat 9:1109 ja 9:1110 ja ne tulisi yhdistää yhdeksi kiinteistöksi.
- Omakotitalo liittyy paikan toimintaan (apurakennuksena) talonmiehen / tallimestarin talona.
- Yllä olevien kohtien 1, 2 ja 3 rakennukset tulee rakentaa yhtä aikaa. Omakotitalon käyttöönotto tarkastusta ei saa hyväksyä ennen kuin kohtien 2 ja 3 rakennuksien käyttöönotto on tehty. Kohdan 3 rakennuksien tulee olla esitetyn kokoisia. Maneesirakennuksen rakennuslupaa tulee hakea muiden rakennuslupien yhteydessä. Maneesirakennus voi olla pienempi.
- Kohdan 1 ja 2 rakennuksia voidaan siirtää hallitusti vähän lähemmäksi hevostallia.
- Pirunlinnaan menevien retkeilijöiden parkkipaikka tulee jättää ennalleen yleiseen käyttöön. Perustettava rasite tulee merkitä rakennusluvan asemapiirustukseen. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selventävä asiakirja rasitteen perustamisesta ja nykykäytön jatkumisesta maanmittaustoimitusta varten. Kunta voi hakea rasiteoikeutta tämän ja rakennuslupapäätöksen jälkeen. Kunnalle tulee kustannuksia rasitteen perustamisesta ja parkkipaikan ylläpidosta retkeilijöille.
- Asemapiirroksessa tulee näkyä aiotut täyttökorkeudet. Tarkemmin asiaa käsitellään rakennusluvassa.
- Rakennusluvassa tulee tarkasti tarkastella ympäristöasioita lausunnon mukaisesti. Erityisesti tulee hoitaa hulevesien käsittely niin, että läheiset vesistöt eivät likaannu eikä pilaa suojeltua lähdettä.
- Muiden rakennusten mallikuvia ei ollut, joten niiden tarkempi harkinta siirretään rakennuslupaan.
- Ennakkolupaharkinnassa ei ole ollut käytössä myöskään erityisrakennusten pohjakuvia. Näiden osalta tarkempi harkinta siirretään rakennuslupaan.
- Rakennusten etäisyys Pirunlinnan tien keskiviivasta tulee olla 12 metriä.
- Rakennukset tulee sovittaa ympäristöön ja maisemaan ulkonäöltään ja korkeusasemaltaan.

Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)

- Emätilan rakennuspaikkaoikeudet on käytetty ja emätilan alueesta on suuri osa kalliokivenaineksen ottoalueena ja tulevana asemakaavoitettavana tonttimaana. Ruotasjärven alueelle ei ole vuoden 2010 jälkeen myönnetty uusia rakennuspaikkoja (lievealue, hankalat tieyhteydet). Haetulle tilalle on annettu kaavoitusjaoston, hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden kielteinen päätös omakotitalon rakennuspaikaksi.

Tämän päätöksen ehdoilla varmistetaan, että alueelle tulee yrityspohjaista hevostallitoimintaa eikä pelkkä omakotitalo ja

hyvinvointipalveluja. Myönteisen päätöksen peruste on erityisesti hevostallitoiminta alueella. Ottaen huomioon edellä pykälätekstissä esitetyt asiat ja edellä annetut ehdot sekä jossain vaiheessa RealParkin alueelta mahdollisesti rakennettava uusi kokoojatie voitaneen hakemukseen suostua. Yksitystie vaatii yksityistien hoitokunnalta tien ylläpito- ja parantamistoimia nykyisessäkin käytössä. Myönteinen päätös lisää painetta kokoojatien rakentamiseen alueelle.

- Päätös täyttää riittävällä tavalla kunnan hajarakentamisen periaatteet.

Edellytysten täytyminen/Erityiset syyt/Perustelut (MRL 171 §, poikkeaminen) Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan poikkeamisista, että

- Rakennuspaikan rakennuksien määrä:  
Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden omakotitalon ja talousrakennuksia, muu rakennusjärjestyksessä mainittu rakentaminen tarvitsee erityisiä perusteluja ja syitä.
- Rakentamisen määrä:  
Rakennusjärjestyksen yleinen harkinnanvarainen rakennusoikeusmaksimi on 500 kem<sup>2</sup>. Päätösehdotuksessa määrä on noin 2170 kem<sup>2</sup> ja haettu määrä oli 2 680 kem<sup>2</sup>.
- Rakennusjärjestyksen rakennuspaikan koon vaatimus elinkeinon harjoittamiseen käytettävälle hevostallitoiminnalle on 5 ha käyttöön soveltuvaa alaa. Nyt käytettävissä oleva alue ei täytä vaatimusta.
- Yleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloukskäyttöön sekä mahdolliseen hajarakentamiseen. Alue on jo osin YKR-taajama-alueita ja RealParkin alueen kaavoitus on jo lähialueella.
- Perustelu: Tämä on periaatteellinen päätös alueen varaamiseksi hevosten hoitoon liittyvään ammattimaiseen toimintaan. Alueelle halutaan hevostalliyrittöisyyttä lisää. Vieressä oleva toiminta antaa synergiaetuja. Esitetyt poikkeamiset eivät ratkaisevalla tavalla aiheuta haittaa alueen käytölle eivätkä aiheuta haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön järjestämiselle. Retkeilypaikan parkkipaikan olemassaolo eli yleisen virkistyskäytön jatkuminen alueella varmistetaan rasitteella.

Yhteenveto: Ottaen huomioon annetut ehdot ja perustelut voidaan todeta, että rakentaminen täyttää edellytykset (MRL 137 § ja 171 §) ja kunnanvaltuuston hyväksymät hajarakentamisen periaatteet.

Tämän ennakkolupapäätöksen huomioiminen rakennuslupahakemuksessa:

Hakemuksessa haettuun ja asemapiirroksessa esitettyihin asioihin voidaan tehdä pieniä perusteltuja muutoksia rakennusluvassa lukuun ottamatta päätöksessä annettuja tarkkoja tietoja / sitovia ehtoja tarkentuvan suunnittelun periaatteella. Tässä vaiheessa ei vielä ole esim. käytössä maaperätutkimusta, mikä vaikuttaa rakennuksen tarkkaan sijaintiin.

Voimassaolo

Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava em. voimassaoloaikana.

Lempäälän kunta

Ote pöytäkirjasta

Yhdyskuntalautakunta

§ 166

07.11.2023

Käsittely

Asian käsittelyn aikana lautakunnan jäsen Vilma Virolainen teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen alueella kulkevan tien kunnon ja sille kohdentuvan mahdollisesti lisääntyvän rasituksen vuoksi. Noudatetaan lautakunnan aiempaa linjaa: "alueelle ei ole vuoden 2010 jälkeen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteysien vuoksi".

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Tuija Seppänen kannatti muutosesitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän päätösehdotukseen on tehty kannatettu muutosesitys, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Vilma Virolaisen muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Palokangas Juho, Strömsholm Sari, Tolonen Kari, Viitanen Mikko) ja 5 EI-ääntä (Haapasalmi Anita, Lipsanen Tuomo, Petäkoski-Hult Tuula, Seppänen Tuija, Virolainen Vilma) ja 2 TYHJÄÄ-ääntä (Kuisma Tapio, Majuri Markku)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4-5, 2 tyhjää, Vilma Virolaisen muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen ei suostuta seuraavin perusteluin: lautakunta ei suostu hakemukseen alueelle kulkevan tien kunnon ja sille kohdentuvan mahdollisesti lisääntyvän rasituksen vuoksi.

Noudatetaan lautakunnan aiempaa linjaa: "Alueelle ei ole vuoden 2010 jälkeen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteysien vuoksi."

Otteet

päätöksen julkipano  
ote (päätös + kaikki liitteet) ja asiakirjat hakija  
ote (päätös + kaikki liitteet) ELY-keskus (ympäristö)  
ote (päätös + liitteet lukuun ottamatta naapurien huomautuksia) kaikki huomautuksen tehneet naapurit

Tiedoksi

Ympäristövalvonta  
Lempäälän kehitys  
Lempäälän tontti- ja mittauspalvelut (rasiteasia)

#### Nähtävillä olo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja on asetettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon ([www.lempaala.fi](http://www.lempaala.fi))  
14.11.2023

Lempäälän kunta  
Yhdyskuntalautakunta

§ 166

Ote pöytäkirjasta

07.11.2023

Päätös on lähetetty asianosaisille **14.11.2023** seuraavasti:

- hakija: sähköpostitse
- ELY-keskus: sähköpostitse
- huomautuksen tehneet naapurit: postitse
- tiedoksi: sähköpostitse

**Muutoksenhakuviranomainen: Hämeenlinnan hallinto-oikeus**

Otteen oikeaksi todistaa Lempäälässä **14.11.2023**

Emma Tammelin, hallintosihteeri



## LIITE 2

Lempäälän kunta

Ote pöytäkirjasta

Yhdyskuntalautakunta

§ 65

09.04.2024

### **Pirunlinnantie 102 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös**

Yhdyskuntalautakunta 09.04.2024 § 65  
172/10.03.00/2024

Valmistelija: kaavasuunnittelija

Tunnistetiedot

Hakija: Luomala, T.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00055

Hakemus

Haetaan lupaa rakentaa työtila 250 m<sup>2</sup>, omakotitalo 250 m<sup>2</sup>, autotalli+varasto 50 m<sup>2</sup>, puuvarasto 10 m<sup>2</sup>, sauna 50 m<sup>2</sup>, koirien fysioterapiakeskus 100 m<sup>2</sup>, hevostalli 300 m<sup>2</sup>, konehalli+lantala 100 m<sup>2</sup> ja maneesi 1060 m<sup>2</sup>. (Asemapiirroksen merkitty 6. savusauna 70 m<sup>2</sup> haetaan lupaa myöhemmin.) Rakentamisen määrä yhteensä 2230 m<sup>2</sup>.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-424-9-1109, 418-424-9-1110

Omistaja: 9-1109 Luomala, T. ehdollisella kaupalla; 9-1110 Luomala, T. esisopimus. Myyjä Vainiola V. ja M.

Osoite: Pirunlinnantie 102 (omakotitalon osoite – rakennuslupavaiheessa ratkaistaan, annetaanko hevostallille ja maneesille oma katuosoite)

Laajuus: 3,845 ha + 0,5860 ha, yht 4,431 ha

Hakijan perustelut esitetty liitteessä 3.

Aiemmat käsittelyt

Haettu suunnittelutarveratkaisua 7.11.2023. Yhdyskuntalautakunta eväsi hakemuksen perusteena: "lautakunta ei suostu hakemukseen alueelle kulkevan tien kunnon ja sille kohdentuvan mahdollisesti lisääntyvän rasituksen vuoksi. Noudatetaan lautakunnan aiempaa linjaa: "Alueelle ei ole vuoden 2010 jälkeen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteyksien vuoksi."

Hakemusta on nyt muutettu: rakentamisen määrä on vähäisempi, haetaan vain yhtä omakotitaloa.

Lähtökohtatiedot

Kaavatilanne:

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaista maaseutualueutta ja kaupunkiseudun läntisen yritysalueiden kehittämisvyöhykettä.





Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä.

Alue on oikeusvaikutteisen Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (1996) mukainen maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1). Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutus. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 150 metriä lähemmäksi rantaviivasta. Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20 000 m<sup>2</sup> suuruinen. Rakentamista ei suositella sijoitettavan keskelle aukeita peltoalueita.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alueella ei ole merkintöjä. Lähiympäristössä sijaitsee olemassa oleva tärkeä ekologinen yhteys.

#### Rakennusjärjestys:

13 §: Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 ha, mikäli sille sijoitetaan hevostalli tai muu vastaava eläinsuojarakennus. [-] Elinkeinon harjoittamiseen käytettävä hevostalli tai maneesi voidaan sijoittaa vain sellaiselle rakennuspaikalle, jolla on käytössään tarkoitukseen soveltuvaa tilaa vähintään 5 ha.

24 §: Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A1. Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 3500 m<sup>2</sup>.

25 §: Rakentamisen määrästä käytetään tapauskohtaista harkintaa tulevan asemakaavoituksen näkökulmasta.

#### Alueiden käytön muu järjestäminen:

Alueella on vesihuoltoverkosto.

Sijaitsee yksityistien vieressä. Seututielle 130 matkaa noin 2,6 km. Pirunlinnantien perusparannushankkeessa parannettiin tien kuivatusta ja kantavuutta lokakuussa 2023. Tielle ei kuitenkaan lisätty leveyttä tai kevyen liikenteen väyliä.

Etäisyys Kuljun koululle noin 3,4 km, Säaksjärven koululle noin 6,0 km ja kuntakeskukseen noin 11 km.

Emätilatarkastelu: 418-424-9-362 KARIMAA 1952-2006 (38 ha). Suuri osa alueesta on entistä kiviaineksenottoaluetta, jota kaavoitetaan Lauta Oy:n tulevaksi rakennuspaikaksi. Vuonna 2005-2008 alueelta on myyty 5 rakennuspaikkaa ja kuudennelle ei annettu lupaa (asianumero 3781/2017). Alueelle ei ole enää vuoden 2010 jälkeen myönnetty omakotitaloille suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteyksien ja alueen luonteen vuoksi (taajaman lievealue).

Lausunnot

Lausunnot ja huomautukset ovat kokonaisuudessaan liitteissä 4, 5 ja 6. Alla on niiden sisältö tiivistettynä.

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu:

"Rakennuspaikan koko

Lempäälän rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 ha, mikäli sille sijoitetaan hevostalli tai muu vastaava eläinsuojarakennus. Tämä kuitenkin edellyttää, että rakennuspaikan olosuhteet sallivat toimintojen sijoittamisen ilman pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa tai naapureille aiheutuvaa ilmeistä haittaa. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät alueet ulkotarhoille ja/tai laitumille. Elinkinon harjoittamiseen käytettävä hevostalli voidaan sijoittaa vain sellaiselle rakennuspaikalle, jolla on käytössään tarkoitukseen soveltuvaa tilaa vähintään 5 ha.

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan yhteenlaskettu pinta-ala on 4,4 ha ja maastokartan perusteella sen eteläosa on kosteaa ja sisältää ojaverkosta. Hakemukseen liitetyn asemapiirustuksen perusteella hevostarha-alueet sijoittuvat rakennuspaikan eteläosaan. Tarha-alueiden perustamista tai hevostallin lantahuollon järjestämistä ei ole kuvattu hakemuksessa. Hakemuksessa esitetyistä toiminnoista voi myös aiheutua häiriötä naapurustolle (esim. koirahoitolasta aiheutuva melu).

Ympäristönsuojelu katsoo, että hakemuksessa tulee tarkemmin esittää perusteet poiketa rakennusjärjestyksessä asetetusta pinta-alavaatimuksesta (5 ha). Rakennuspaikan olosuhteet huomioon ottaen tulee tarkastella mm. toimintojen sijoittamista ja toteuttamista ilman pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa tai naapureille aiheutuvaa haittaa. Ympäristönsuojelu voi tarvittaessa erikseen kommentoida esitetyjä perusteita.

Vesihuolto

Kiinteistö sijaitsee Ruotasjärven vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella. Vesihuolto tulee järjestää vesihuoltolain perusteella liittymällä vesihuolto-osuuskunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon.

Suojaetäisyydet

Lempäälän rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan ulkotarhojen, lantaloiden ja tallien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä (asuinrakennus ja sen välitön oleskelualue) tulee olla vähintään 50 m, ratsastuskenttien vähintään 20 m ja laitumien vähintään 10 m.

Nitraattiasetuksen 1250/2014 4 § mukaan hevosten jaloittelualuetta tai ulkotarhan ruokinta- ja juottopaikkaa ei saa sijoittaa:

- pohjavesialueelle, ellei maaperäselvitysten perusteella osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa
  - tulvanalaiselle alueella
  - alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä
  - alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta
- Edellä mainittujen suojaetäisyyksien täyttymisestä tulee huolehtia mahdollisessa jatkosuunnittelussa.

Lannan varastointi ja luovutus

Nitraattiasetuksen 1250/2014 6 § mukaan tilalla, jolla kertyy lantaa, tulee olla lannan varastointitila (lantala). Lantalan tilavuuden tulee riittää vähintään 12 kuukauden aikana kertyvälle lannalle. Vähimmäistilavuuden laskemisessa voidaan huomioida viljelijöiden yhteiset lantalat ja pihattojen kuivikepohjat sekä samana laidunkautena laitumelle jäävä lanta.

Lantalan vähimmäistilavuudesta voidaan poiketa, jos lantaa luovutetaan sellaiselle hyödyntäjälle, joka voi vastaanottaa sitä ympäristönsuojelulain 27 §:n nojalla myönnetyn luvan perusteella tai jos lantaa luovutetaan toiselle tilalle edellä säädetyllä tavalla varastoitavaksi lantalassa.

Jos tilalla kertyy varastoitavaa kuivalantaa enintään 25 m<sup>3</sup> vuodessa tai jos tilalla varastoidaan kerrallaan enintään 25 m<sup>3</sup> kuivalantaa, voidaan lanta varastoida lantalan sijaan tiiviillä siirtolavalla tai muulla vastaavalla alustalla, joka on katoksessa tai joka katetaan peitteellä.

Nitraattiasetuksen mukaan lannan varastointitilaa ei saa sijoittaa alle 50 m etäisyydelle vesistöä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä eikä alle 25 m etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta.

Lantahuollon järjestämistä ei ole esitetty hakemuksessa. Edellä mainittujen vaatimusten täyttymisestä tulee huolehtia mahdollisessa jatko suunnittelussa.

#### Luontoarvot

Kiinteistön eteläpuolella, noin 35 m päässä kiinteistö rajasta, on luonnontilaisen kaltainen lähde (Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan luontoselvitys). Kyseessä on lähteikkö, joka on Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi. Luontoselvityksen mukaan lähteen vesi purkautuu sen pohjoispuolella kulkevaan itä-länsisuuntaiseen kaivettuun ojaan. Vesilain 2. luvun 11. §:n mukaan "Luonnontilaisen lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty." Luontoselvityksessä todetaan, että "lähteen luonnontila vaarantuu myös, mikäli ympäröiviltä alueilta lähteeseen kertyy huomattavaa epäpuhtaiden hulevesien kuormitusta, tai pohjaveden pinnan taso merkittävästi laskee tai pohjaveden laatu merkittävästi heikkenee lähteen lähialueella". Hakemuksessa esitetyn mahdollisen uuden tieyhteyden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida hulevesikuormitus sekä pohjaveden pinnan taso ja laatu, ettei lähteen luonnontilaisuus vaarannu.

Kunnan ympäristönsuojelun tiedossa ei ole muita tavallisesta poikkeavia luontoarvoja suunnittelualueella tai sen läheisyydessä."

Linnajärventien yksityistiekunnan puheenjohtajan lausunto: Linnajärventien yksityistiekunnan puheenjohtajana ja edustajana nostan esille, että kyseiselle kiinteistölle tai sen osalle haettu lupa on hylätty kertaalleen hallinto-oikeudessa ja viimeksi kunnanvaltuuston kokouksessa hajaäänituomiolla perustuen alueen huonoihin liikenneyhteyksiin. Tiekunta on toteuttanut lokakuussa 2023 perusparannushankkeen Pirunlinnantien kuivatuksen ja kantavuuden parantamiseksi. Projektissa ei kuitenkaan lisätty perusparannetun osan leveyttä tai lisätty esim. kevyen liikenteen väyliä kasvavan liikenteen sujuvoittamiseksi. Muilta osin tiekunnan teiden liikennöintiolosuhteet ovat ennallaan.

#### Hakijan pyytämät lausunnot:

Lauta Oy lausuu suhtautuvansa myötämielisesti suunniteltuun elinkeinohankkeeseen. Lauta Oy ei kuitenkaan voi sitoutua minkäänlaiseen tieratkaisuun, joka kulkee kiinteistön läpi.

Yrittäjä Suvi Auvinen lausuu, että hankkeen toteutuminen olisi tärkeää alueen eläinharrastajille. Maneesi Kuljussa parantaisi mahdollisuuksia ratsastaa huonollakin säällä. Hankkeen toteutuminen voisi vähentää siirtymäliikennettä valmennuksiin muualle.

Kouluratsastusvalmentaja ja yrittäjä Nora Aaltonen lausuu, että hanke parantaisi alueen harrastus- ja kilpavalmennuksen toteuttamista. Kuljussa sijaitsee ennestään iso joukko aktiivisia hevosharrastajia, jotka pääsevät

Lempäälän kunta

Ote pöytäkirjasta

Yhdyskuntalautakunta

§ 65

09.04.2024

kävellen suunniteltuun maneesiin. Lempäälässä ei ole ruuhkatonta kilpailumitat täyttävää maneesia, jota vuokrattaisiin yksityiskäyttöön. Eläinlääkäri Reija Junkkari lausuu, että alueella on paljon kilpa- ja harrastushevoseja sekä aktiivista koiraurheilutoimintaa. Turvallista harjoittelua ja kuntoutusta varten tarvitaan halleja, eikä sopivaa sisähallia ole Lempäälässä.

#### Naapurit

Kunta on kuullut naapurit. Lisäksi hankkeesta kuulutettiin lehdessä (Lempäälän-Vesilahden Sanomat 21.2.2024). Naapurit ovat jättäneet huomautuksia. Huomautukset ovat kokonaisuudessaan liitteessä 4. Huomautukset sekä puoltavat että vastustavat hanketta. Naapureiden huomiot tiivistettynä: Alue on asemakaavan vierialuetta, jolla täytyisi olla rakennuskielto; liikenne Pirunlinnantiellä lisääntyy huomattavasti; Pirunlinnantie on kapea ja jo nyt äärrajoillaan; rakentaminen ei liity maa- ja metsätalouden harjoittamiseen; on vaarana, että alueella virtaava puro saastuu; jos lupa myönnetään, vastaava lupa pitää myöntää myös teollisuushallille;

Hakijan vastine huomautuksiin ja lausuntoihin on liitteessä 7.

#### Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 137 § ja 171 §
- MRL 14 § ja 15 § mukainen Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Nitraattiasetus 1250/2014

Rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 137 §  
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.  
Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 §

- 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.

#### Liitteet

1. Asemapiirros
2. Sijaintikartta
3. Hakijan perustelut
4. Naapureiden huomautukset
5. Hakijan pyytämät lausunnot
6. Kunnan pyytämät lausunnot

Lempäälän kunta

Ote pöytäkirjasta

Yhdyskuntalautakunta

§ 65

09.04.2024

#### 7. Hakijan vastineet

Oheismateriaali  
Esittelyaineisto + arviointitaulukko  
Hakijan esittelyaineisto hankkeesta

Lempäälän kunnan hallintosäännön 14.6.2023 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.

Lisätietoja kaavasuunnittelija, kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta suostuu hakemukseen seuraavin ehdoin:

1. Rakentamisen määrä on enintään:
  - työtila ja kuntosali 250 + 70 kem2, kerros-luku 1 u ¼
  - omakotitalo 250 kem2, kerros-luku 1 u ¼
  - varasto, autokatos ja ulkosauna 10 + 50 + 20 kem2, kerros-luku 1
  - koirien fysioterapiakeskus 100 kem2 kerros-luku 1
  - hevostalli ja konehalli-lantala 300 + 100 kem2, kerros-luku 1
  - maneesi 1060 kem2, kerros-luku 1
2. Lupa myönnetään yrityspohjaisen hevostallitoiminnan rakentamiselle, jonka yhteyteen saa rakentaa tallimestarin asuinrakennuksen ja muita hakemuksessa esitettyjä, elinkeinon harjoittamiseen liittyviä rakennuksia. Rakennukset muodostavat yhden rakennuspaikan eikä niitä saa erottaa toisistaan eri kiinteistöille tai vuokrata erilliseksi toiminnaksi. Omakotitalon käyttöönottotarkastusta ei saa hyväksyä ennen kuin hevostallin tai maneesin rakentaminen on aloitettu.
3. Vesihuolto tulee järjestää vesihuoltolain perusteella liittymällä vesihuolto-osuuskunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon.
- 4: Nitraattiasetuksen 1250/2014 4 § mukaan hevosten jaloittelualuetta tai ulkotarhan ruokinta- ja juottopaikkaa ei saa sijoittaa alle 50 metrin etäisyydelle vesistöä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä tai alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta. Nitraattiasetuksen mukaan lannan varastointitilaa ei saa sijoittaa alle 50 m etäisyydelle vesistöä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä eikä alle 25 m etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että edellä mainitut vaatimukset täyttyvät.
5. Toimintojen sijoittuminen ja toteuttaminen tulee järjestää siten, ettei siitä synny pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa.
6. Pirunlinnan retkeilijöiden parkkipaikka tulee jättää yleiseen käyttöön. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selventävä asiakirja rasiitteen perustamisesta ja nykykäytön jatkumisesta maanmittaustoimitusta varten. Kunta voi hakea rasiteoikeutta tämän ja rakennuslupapäätöksen jälkeen.
7. Rakennusten etäisyys Pirunlinnantien keskilinjasta tulee olla vähintään 12 metriä.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen 13 § (Elinkeinoon harjoittamiseen käytettävä hevostalli tai maneesi voidaan sijoittaa vain sellaiselle

Lempäälän kunta

Ote pöytäkirjasta

Yhdyskuntalautakunta

§ 65

09.04.2024

rakennuspaikalle, jolla on käytössään tarkoitukseen soveltuvaa tilaa vähintään 5 ha) myönnetään.  
Poikkeaminen rakennusjärjestyksen 25 § mukaisesta rakentamisen enimmäismäärästä (500 m<sup>2</sup>) myönnetään.  
Poikkeaminen yleiskaavan käyttötarkoituksesta myönnetään.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman.  
Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

**Perustelut:**

Lupaehtojen myötä hanke muodostaa yritysperusteista hevostallitoimintaa, jollaista ei ole tarkoituksenmukaista tai edes mahdollista sijoittaa taajama-alueelle. Hanke täydentää alueen palveluja ja haetulla toiminnalla on synergiaetuja muun alueen maankäytön kanssa. Asuinrakennus liittyy elinkeinon harjoittamiseen ja sen rakentaminen on lupaehtojilla sidottu ammattimaiseen hevostaloustoimintaan liittyvään rakentamiseen. Rakennuspaikan koko on vähemmän kuin rakennusjärjestyksen 13 § mukainen pinta-alavaatimus 5 ha, mutta hakijalla on kirjallinen vuokrasopimus 1 ha lisämaasta, jota hän saa käyttää hevosten ulkoilureittinä ja näin ollen 5 ha aluevaatimus täyttyy. Rakentamisen määrä poikkeaa rakennusjärjestyksen 25 § mukaisesta enimmäismäärästä (500 m<sup>2</sup>). Haettu rakentaminen on elinkeinon harjoittamiseen liittyvää rakentamista. Alueelle halutaan lisää ammattimaista hevostalliyrittäjätoimintaa, jolla on synergiaetuja alueen muun maankäytön kanssa.

Kaavassa alue on varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja haja-asutukseen. Alue on osin taajama-alueita ja siellä sijaitsee hevostallikeskittymä. Hankkeen käyttötarkoitus sopii alueelle eikä kaavan käyttötarkoituksesta poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle.

Ottaen huomioon lupaehtojen poikkeaminen ei aiheuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamista.

Lupaehtojen huomioiden poikkeamisen edellytykset täyttyvät (MRL 171 §) ja poikkeamiset voidaan myöntää. Hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on hevostallitoiminta elinkeinona eikä se siten vertaudu alueelle haettuihin ja evätyihin omakotitalohankkeisiin.

Yhdenvertaisuus: emätilalle (38 ha) on myönnetty 5 rakennuspaikkaa. Suurin osa (24,5 ha) emätilan alueesta on kiviaineksenottoaluetta, jota kaavoitetaan Lauta Oy:n tulevaisuuden rakennuspaikaksi. Alueelle ei ole sallittu enää omakotitaloasumista. Emätilan rakennuspaikat on käytetty.  
Lupaehtojilla varmistetaan, että rakentaminen on alueelle sopivaa yritysperusteista hevostaloustoimintaa eikä se siten vertaudu omakotitalohankkeisiin.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

Hakija, ELY-keskus, huomautuksen jättäneet naapurit

Tiedoksi

ympäristönsuojelu

**Nähtävillä olo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja on asetettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon ([www.lempaala.fi](http://www.lempaala.fi))  
16.4.2024

Lempäälän kunta

Ote pöytäkirjasta

Yhdyskuntalautakunta

§ 65

09.04.2024

Päätös on lähetetty asianosaisille **16.4.2024** seuraavasti:

- Hakija: sähköpostitse
- ELY-keskus: sähköpostitse
- huomautuksen jättäneet naapurit: postitse
- ympäristönsuojelu: sähköpostitse

**Muutoksenhakuviranomainen: Hämeenlinnan hallinto-oikeus**

Otteen oikeaksi todistaa Lempäälässä **16.4.2024**

Emma Tammelin

Lempäälän kunta

Ote pöytäkirjasta

Yhdyskuntalautakunta

§ 65

09.04.2024

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 65**

**HALLINTOVALITUS § (poikkeaminen, HÄMEENLINNA)**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

**Valitusoikeus**

Hallintovalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

**Valitusaika ja päätöksen tiedoksisaanti**

Valitusaika on 30 päivää. Valitusajan ensimmäinen päivä on antopäivää seuraava päivä. Päätöksen antopäivä ja viimeinen valituspäivä ovat julkipanoilmoituksessa, joka pidetään nähtävillä Lempäälän kunnan verkkosivulla.

**Tiedoksianto asianosaiselle**

Päätöksen antopäivä 17.4.2024

Viimeinen valituspäivä 17.5.2024

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valituksen toimittaminen**

Valitus on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle viraston aukioloaikana. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Omallalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Valituksen voi toimittaa myös sähköisesti tai faksilla. Valituksen on oltava perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä, riippumatta siitä, toimitetaanko valitus postitse vai sähköisesti.

**Valitusviranomainen**

Hallintovalitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Puhelinnumero 029 56 42210

Faksi 029 56 42269

sähköposti [hameenlinna.hao@oikeus.fi](mailto:hameenlinna.hao@oikeus.fi)

virka-aika: klo 8.00–16.15

TAI

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

**Valituksessa on ilmoitettava**



Lempäälän kunta

Ote pöytäkirjasta

Yhdyskuntalautakunta

§ 65

09.04.2024

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta, postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa
- 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, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, ammatti ja kotikunta. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Lempäälän kunta

Ote pöytäkirjasta

Yhdyskuntalautakunta

§ 65

09.04.2024

**Valitukseen on liitettävä**

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

**Oikeudenkäyntimaksu**

Hallinto-oikeuden päätöksistä peritään muutoksenhakuasian vireillepanijalta tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukainen oikeudenkäyntimaksu, joka on suuruudeltaan 270 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä valittajan eduksi.

