

## Kuismantie 71 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 13.08.2024 § 115  
522/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

### Tunnistetiedot

Hakija: Karhunmaa, V.  
Lupapistetunnus: LP-418-2024-00376

### Hakemus

Haetaan uutta rakennuspaikkaa tilalle Tapiola. Uudelle rakennuspaikalle haetaan rakennusoikeutta 120m<sup>2</sup> talolle ja 70m<sup>2</sup> talousrakennukselle. Lisäksi purettaisiin vanha talousrakennus uudisrakentamisen tieltä.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-429-12-4 määräala

Omistaja: Karhunmaa, V. kauppakirjalla (pukava ehto)

Osoite: Kuismantie 67, uuden rakennuspaikan osoitteeksi Kuismantie 71

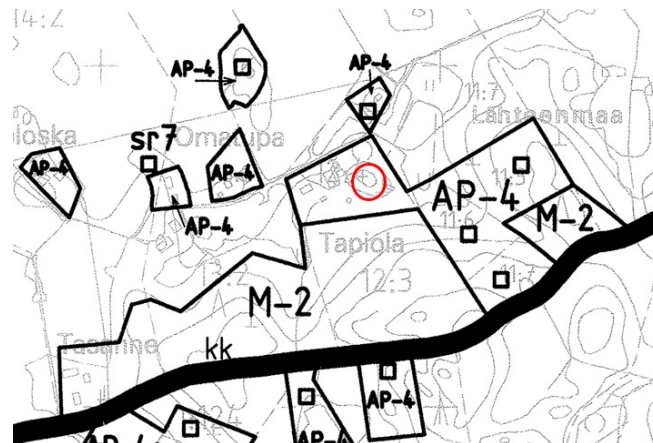
Laajuus: noin 1 ha

Poiketaan yleiskaavan rakennuspaikkojen määrästä.

### Lähtökohdatiedot

Kaavatilanne:

- Alue on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 (vahvistettu 2017) mukaista maaseutualueutta.
- Alue on Lastusten osayleiskaavan mukaista pientalovaltaista asuntoaluetta AP-4. Rakentamispaikan vähimmäiskoko on 5000 m<sup>2</sup>. Rakennusten tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu.



Kuva: Ote Lastusten osayleiskaavasta, hakemuksen rakennuspaikka merkitty punaisella ympyrällä. Uudet rakennuspaikat on merkitty kaavassa neliöllä.

- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) ei merkintöjä.
- Alueella on vireillä Lastusten osayleiskaavan muutos.

Rakennusjärjestys:

24 §: Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A2, jossa rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Milloin

rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi suunnittelutarveratkaisu- tai rakennusluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliömetriä.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

- Voimassa olevassa Lastusten osayleiskaavassa on esitetty uusien rakennuspaikkojen määrä ja sijainti. Lähialueen emätilan rakennuspaikat on rakennettu yhtä lukuun ottamatta (12:5, jossa sijaitsee lato tmv. talousrakennus).
- Kantakiinteistöllä sijaitsee 1950-luvun omakotitalo ja sen talousrakennuksia.
- Lähialueella sijaitsee monen ikäisiä asuinrakennuksia sekä viljankuivaamo.
- Kiinteistön emätila on 418-429-1-35 Lastusten kartano (20.11.1956, 653,7 ha). Lohkomishistoria on monivaiheinen ja hankala selvittää, eikä emätilatarkastelua poikkileikkausvuodesta 1959 ole mahdollista toteuttaa tämän lupakäsittelyn piirissä. Asia ratkaistaan muilla perusteilla.

Palvelut ja yhteydet:

- Lastusten koulu noin 3 km.
- Kuntakeskus noin 6 km.
- Ei julkisen liikenteen yhteyksiä.

Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella on vesi- ja viemäriverkostoa.
- Rakennuspaikalle esitetään liittymää yksityistieltä (Kuismantie). Etäisyys yleiseen tiehen (Lastustentie) noin 700 m.
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan kiinteistön melutaso on 2040 ennustetilanne mukaan päivisin 40-45 dB, paikoin 45-50 dB. Yöajan ennusteessa ei melua.
- Rakennuspaikalla paljon korkeusvaihteluita, rakentaminen vaatii tasauksia/maaston muokkausta

### **Lausunnot**

Viranomaisten lausunnot:

- Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Vesihuolto tulee järjestää liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston. Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen vesihuoltoverkostoihin. Kiinteistö (rakennuspaikka) sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueella.

Naapurit

- Hakija on kuullut naapurit. Yksi naapuri pyytää huomioimaan rakennusvaiheessa tontin rajalla sijaitsevan saunamökin, mikäli talo tulee näköetäisyydelle.
- Hakijan vastine: Rakennuslupavaiheessa ja suunnittelussa tullaan ottamaan huomioon naapureiden rajan läheisyydessä sijaitseva saunarakennus. Talon asemointi tullaan sijoittamaan kuten jo asemassa on esitettyä niin että isot oleskelualueet, kuten tulevat terassit ja isot ikkunat ovat pois päin saunarakennukselta. Talon suunnittelussa on saunarakennukselle päin pohjassa huomioituna sauna + suihku ja KHH, joissa ei ole ikkunoita, joista olisi suoraa näköyhteyttä.

### **Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet**

- MRL 137 § ja 171 §
- MRL 14 § ja 15 § mukainen Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Hajarakentamisen periaatteet Lempäälässä

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**

Asemapiirros

Sijaintikartta

### **Oheismateriaali**

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

### **Lisätietoja**

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, 044 486 3418, teija.makela@lempaala.fi

kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, 050 383 9656,

pinja.hakonen@lempaala.fi

### **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 suostuu hakemukseen seuraavilla ehdoilla:

1. Rakentamisen määrä on enintään: omakotitalo 120 m<sup>2</sup>, talousrakennus 70 m<sup>2</sup>

2. Rakennusten julkisivun tulee olla puuta. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

3. Kiinteistön vesihuolto tulee järjestää liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon mukaisesti.

Perustelut:

Alueella ei ole erityisen merkittävää rakentamispainetta. Rakennuspaikan koko on suuri. Hanke sijaitsee yleiskaavan AP-alueella olemassa olevan tien ja vesihuollon piirissä. Hanke sijaitsee kyläkoulun vaikutuspiirissä. Hanke täydentää kylärakennetta.

Alueella on vireillä Lastusten osayleiskaavan muutos. Uudessa kaavassa alue todennäköisimmin säilytetään AP-alueena. Hanke ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle.

Alueella ei ole tunnistettu sellaisia luonnon- ja kulttuuriympäristön arvoja, jotka vaarantuisivat hankkeen toteutumisesta. Hanke ei vaikeuta virkistystarpeiden turvaamista.

Sijainti on palvelujen saavutettavuuden ja yhdyskuntateknisen verkoston kannalta sopiva.

Hankkeen ei arvioida johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Siten rakentamisen erityiset edellytykset täyttyvät ja hakemukseen voidaan suostua.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunnan jäsen Tapio Kuisma ei osallistunut esteellisenä (intressijäävi, naapuri) tämän pykälän käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Otteet

hakija, huomautuksen jättänyt naapuri

Tiedoksi

ELY-keskus, Sirpa Pynnönen, Jukka Suhonen