

## Pirttilahdentie 18 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 02.10.2024 § 145  
648/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

### Tunnistetiedot

Hakija: Ojansivu A., ja E.  
Lupapistetunnus: LP-418-2022-00427

### Hakemus

Haettu toimenpide: Kahden uuden rakennuspaikan muodostaminen asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudet rakennuspaikat noin 2000 m<sup>2</sup> ja vanhalle rakennuspaikalle jää kokoa noin 1800 m<sup>2</sup>. Kullekin rakennuspaikalle haetaan 200 m<sup>2</sup> asuinrakennusta, kerrosluku I. Rakennustehokkuus on näin e=0,12.

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 418-425-5-341

Omistaja: hakijat

Osoite: Pirttilahdentie 18. Uudet rakennuspaikat saavat osoitteet mahdollisessa rakennuslupavaiheessa.

Laajuus: 0,5840 ha, lohkotaan kolmeen osaan: noin 2000 m<sup>2</sup>, 2000 m<sup>2</sup> ja 1800 m<sup>2</sup>.

Haettavat poikkeamiset:

- Rakennusjärjestys 24 §: poikkeaminen rakennuspaikan koosta (2000 m<sup>2</sup>)

Hakijan selostus hankkeesta:

"Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen asemakaavoittamattomalle alueelle. Alkuperäinen tontti on 5840 m<sup>2</sup> suuruinen ja se jaetaan kolmeksi asumiseen tarkoitetuksi tontiksi. Kartasta mitattuna tontin pinta-ala on 5973 m<sup>2</sup>. Uusien tonttien pinta-alat ovat n. 2139 m<sup>2</sup> ja 2005 m<sup>2</sup>. Vanha tontti jää n. 1829 m<sup>2</sup> suuruiseksi. Tonttikohtaiseksi rakennusoikeudeksi haetaan 200 m<sup>2</sup>. Tonttien kerrosluvuksi haetaan I. Rakennusoikeuden tonttia kohden on rakennusjärjestyksen 25 § mukainen (tehokkuusluku enintään 0,12). Tonttien pinta-alat ovat vanhaa tonttia lukuunottamatta rakennusjärjestyksen 24 § mukaisia (vähintään 2000 m<sup>2</sup>).

Alueella on kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto. Kauppa, koulu, päiväkotiyms. palvelut sijaitsevat alle 2 kilometrin päässä tonteilta. Em. palveluihin on turvallinen kulkutie.

Tontit sijaitsevat Sääksjärven-Kuljun pohjoisosan osayleiskaava-alueella. Siinä alue on merkitty AP: "pientalovaltainen alue, merkinnällä on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaailtaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia." Alueelle laaditaan uutta osayleiskaavaa, jossa tontit ovat merkitty AP-8: "Alue varataan pääosin monipuoliselle pientaloasumiselle. Alueelle saa sijoittaa työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja."

Naapuritontit ovat pääsääntöisesti noin 2000 m<sup>2</sup> suuruisia, pienin naapuritontti, joka on asumiskäytössä on noin 1000 m<sup>2</sup> suuruinen. Naapuritontteja on lohkottu pienemmiksi poikkeusluvulla 2000-luvun alussa. Tälle tontille on haettu lohkomista lisärakennuspaikaksi vuonna 2011, joka

on jostain syystä hylätty. Aikaväli edelliseen myönnettyyn poikkeuslupaan on tuolloin ollut noin 7 vuotta. Tällöin kiinteistönomistajien kohtelu ei ole ollut tasapuolista, perusteet myönteiselle poikkeuslupapäätökselle kun olisivat olleet jo silloin samat. Ei ole myöskään maanomistajia kohtaan oikeudenmukaista rajata poikkeuslupatarkastelua juuri siihen hetkeen, kun tämä kiinteistö on saanut viimeksi kielteisen päätöksen ja jättää kokonaan huomioimatta täysin vastaavanlaiset myönnetty poikkeamiset hieman tuota ennen. Aiemmat poikkeusluvut on myönnetty 2000-luvulla, eli kyse ei ole erittäin vanhoista hankkeista, jolloin ei olisi ollut esimerkiksi viranomaisvalvontaa olemassa.

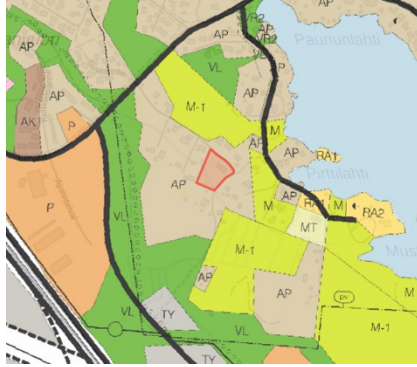
Kunnalla ei ole kaavasuunnittelijan kertoman perusteella aikoja kaavoittaa aluetta esimerkiksi siitä syystä, että kunnalla ei ole maaomistuksia lähistöllä. Täydennysrakentamisella ei ole haitallista vaikutusta tulevaan kaavoitukseen, jota ei olla myöskään tekemässä todennäköisesti vuosikymmeniin, jos koskaan. On riittämätön peruste, että hanke olisi haitallista tulevalle kaavoitukselle, jos sellaista ei olla erittäin suurella todennäköisyydellä tekemässä. (*valmistelijan huomautus: alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.*) Alueella on paljon olemassa olevaa rakennuskantaa ja tonttien pinta-alat ovat vaihtelevia. Jos alue kaavoitetaan joskus kaukaisessa tulevaisuudessa, tuskin kaikkia olemassa olevia rakennuksia puretaan alueelta ja aloitetaan asemakaavoituksen suhteen ns. puhtaalta pöydältä piirtämällä rajoja ja rakennuspaikkoja uudelleen. Nämä asiat huomioiden nyt suunnitelluilla rakennuspaikkojen lisäyksellä ei ole haittaa kaavoitukselle, ne sijoittuvat hyvin nykytilanteeseen (ja tulevaan tilanteeseen). Suunnitellut tontit ovat linjassa alueella olevien jo rakennettujen tonttien pinta-alojen kanssa ja sijoittuvat sopuisasti olemassa oleviin tontteihin ja rakennuksiin. Rakentamisella ei ole haitallisia vaikutuksia yhdyskuntaan, ja se varmistaa lähellä olevien palveluiden säilymistä.

Uusien rakennuspaikkojen muodostumisella ei ole vaikutusta ympäristöön tai suojeltaviin kohteisiin. Rakentamisen määrä tonttia kohden on maltillinen, eikä johda vaikutuksiltaan alueelta poikkeavaan rakentamiseen. Rakennukset sijoittuvat olemassa olevalle pihamaalle (nurmialue), nurmialueilla ei kasva harvinaisia kasveja tai puita. Uudet rakennuspaikat ovat liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.”

### **Lähtökohtatiedot**

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (2017) taajamatoimintojen aluetta
- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) kehittävää nauhataajaman ja Sääksjärven helmen raja-alueella. Lähistöllä kehitettävän ekologisen yhteyden merkintä.
- Sääksjärven-Kuljun pohjoisosan osayleiskaavassa (1995) AP = pientalovaltainen asuntoalue
- Alueella vireillä Sääksjärven osayleiskaava. Kaavaehdotuksessa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP-8, joka varataan pääosin monipuoliselle pientaloasumiselle. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Kuva: Ote yleiskaavayhdistelmästä, rakentamisen sijainti merkitty punaisella.

#### Rakennusjärjestys:

##### 24 §:

- Kiinteistö kuuluu suunnittelutarvealueeseen A1. Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 3500 m<sup>2</sup>.
- Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi suunnittelutarveratkaisu- tai rakennusluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliometriä.

#### Alueiden käytön muu järjestely:

Sijaitsee taajamassa asemakaava-alueen lievealueella ja asemakaavoitettavaksi tarkoitettulla alueella. Alueen asemakaavoitus ei ole kaavoitusohjelmassa, mutta alueen rakennetta ei pysty tiivistämään ilman että se pienentää suunnitteluvaraa ja maankäytöllisiä vaihtoehtoja.

#### Palvelut ja yhteydet:

Sääksjärven koulu 1,8 km

Kuntakeskus 12,7 km

#### Rakennusluvan edellytykset rakentamisen sijoittumisen näkökulmasta:

- Alueella on vesi- ja viemäriverkosto, johon liitytään. Hakijan mukaan vesihuoltoputket on vedetty kiinteistön laitaa pitkin, ei kiinteistön poikki kuten karttapalvelussa näkyy. Ennen rakentamista tulee selvittää putkien tarkka sijainti.
- Rakennuspaikoille on liittymät yksityistieltä (Pirttilahdentie).
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan ennustetilanteen mukaiset melutasot alittavat 55 dB päivisin ja 50 dB öisin.

#### Lausunnot

Viranomaisten lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen:

Mahdollisten uusien rakennuspaikkojen vesihuolto tulee järjestää liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston. Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen vesihuoltoverkostoihin. Kiinteistö/rakennuspaikat sijaitsevat Lempäälän Vesi Oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueella.

Maastokartan perusteella kiinteistön / mahdollisten rakennuspaikkojen läpi kulkee ojayhteys Höytämönjärven Pirttilahteen. Mahdollisen rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia ettei vedenkulkuun ja veden laatuun vaikuteta haitallisesti.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Pirttilahden yksityistien tiekunta on antanut suostumuksensa rakentamisen sijoittamiseen 11,5 m (rakennuspaikka 1) ja 8,0 m (rakennuspaikka 2) etäisyydelle tien keskilinjasta.

### **Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet**

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

Rakennusluvan erityiset edellytyksen suunnittelutarvealueella MRL 137 §

- 1) rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) rakentaminen 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

Kaavoitus- ja rakennusjaoston päätös 11.08.2011 § 103

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

### **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.

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, +358444863418,

teija.makela@lempaala.fi

kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, +358503839656,

pinja.hakonen@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

## Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakentamisen erityiset edellytykset ja poikkeamisen edellytykset eivät täyty.

### Perustelut:

Alue sijaitsee taajamassa asemakaavoitettavalla alueella. Alueen rakentaminen tulee suunnitella asemakaavoituksella. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen ilman kaavallista suunnittelua pienentää suunnitteluvaraa ja aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle. Rakentaminen ei täytä MRL 137.1 § kohtaa 1. Niin ikään poikkeamista ei voida myöntää, mikäli se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle (MRL 171.2 § kohta 1).

Lempäälän kunnanvaltuusto hyväksyi 28.4.2010 § 31 hajarakentamisen periaatteet ohjaamaan asemakaava-alueen ulkopuolista rakentamista. Ennen päätöstä myönnettyjä suunnittelutarve- ja poikkeamispäätöksiä on siis tehty eri perustein kuin päätöksen jälkeen. Rakennuspaikkojen myöntämistä ei voi suoraan perustella 2000-luvun alussa myönnettyillä rakennuspaikoilla. Vuoden 2010 jälkeen alueelle ei ole myönnetty uusia rakennuspaikkoja. Tämä päätösehdotus on johdonmukainen hajarakentamisen periaatteiden hyväksymisen jälkeen tehtyjen päätösten kanssa.

Mikäli hakemukseen suostutaan, tulisi yhdenvertaisesti hyväksyä muut vastaavat hakemukset, mikä johtaisi alueen hallitsemattomaan rakentamiseen ilman kokonaisvaltaista suunnitelmaa. Alueelle kohdistuu rakentamispainetta, mikä lisää hakemusten määrää alueella.

## Käsittely

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Tuomo Lipsanen teki seuraavaan muutosesityksen:

Esitän, että lupa myönnetään seuraavin perusteluin; hyvä rakennuspaikka, pientalovaltainen alue, hyvällä sijainnilla palveluihin nähden, kunnallistekniikka alueella, iso kiinteistö, järkevä lohkomisesitys, ei vaikeuta yleis- eikä asemakaavoitusta, rakennuspaikat sijaitsevat olemassa olevien talojen keskellä, sijaitsee AP-alueella.

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsenet Juho Palokangas, Mikko Viitanen ja Tapio Kuisma kannattivat 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 Tuomo Lipsasen muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä annettiin 1 JAA-ääni (Rask Virva-Mari) ja 10 EI-ääntä (Petäkoski-Hult Tuula, Seppänen Tuija, Strömsholm Sari, Haapasalmi Anita, Kuisma Tapio, Lipsanen Tuomo, Majuri Markku, Palokangas Juho, Tolonen Kari, Viitanen Mikko).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 1-10 Tuomo Lipsasen muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

## Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin: hyvä rakennuspaikka, pientalovaltainen alue, hyvällä sijainnilla palveluihin nähden, kunnallistekniikka alueella, iso kiinteistö, järkevä lohkomisesitys, ei vaikeuta yleis- eikä asemakaavoitusta, rakennuspaikat sijaitsevat olemassa olevien talojen keskellä, sijaitsee AP-alueella.

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

Otteet

Hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

toimistos sihteeri (rakennusvalvonta), tonttipäällikkö