

## Tanhuantie 52 suunnittelutarveratkaisu

Yhdyskuntalautakunta 03.12.2024 § 193  
848/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

### Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Salonen, J.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00774

Haettu toimenpide: Rakennetaan uusi omakotitalo (110 m2).

Poiketaan rakentamisen enimmäismäärästä 500 m2 (rakennusjärjestys 25 §).

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-454-2-3

Muodostettu: 21.2.1919

Omistaja: hakija

Osoite: Tanhuantie 52

Laajuus: 22,7618 ha

Hakijan kuvaus: "Tontilla sijainnut vanha ok-talo on purettu keväällä pois. Ko. tontille on tarkoitus aloittaa rakentamaan uutta Kannustalon Aurora99 taloa, joka on harjakattoinen ja pinta-alaltaan 99m2. Ko. tilalla sijaitsee useita maatalon talousrakennuksia."

### Lähtötiedot

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, maaseutualue, kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
- Strateginen yleiskaava: Pohjavesialue
- Rantaosayleiskaava, Harjuosayleiskaava ja Kelhon osayleiskaava (1993): Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Lähellä sijaitsee maankamaran ainesten ottoalueeksi tarkoitettu alueen osa (EO).
- Ei asemakaavaa.

Etäisyydet palveluihin:

Kelhon kouluun 3,4 km, ei turvallista koulutietä, reitti kulkee

Valkeakoskientien viertä.

Kuntakeskukseen 10,2 km, Valkeakoskelle 9,6 km. Lähimmät kaupungit ja muut palvelut Valkeakoskella

Muuta

- sijaitsee suunnittelutarvealueella 3b Tikinmaa-Leukamaa. Alueella tulee ottaa huomioon Valkeakosken maankäyttö, vaarallinen koulutie, pohjavesialue ja että alueelta puuttuu vesihuolto eikä ole suunnitelmissa rakentaa.
- Ei muita todettuja luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja.

### Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomainen:

Kiinteistö/rakennuspaikka sijaitsee Leukamaan 1.luokan pohjavesialueella. Sijoittuminen pohjavesialueelle tulee ottaa huomioon rakentamisessa ja

kiinteistön käytössä. Kaikki pohjaveden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet ovat kiellettyjä.

Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin on tarvittaessa liitettävä asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma, joista selviää rakentamisen vaikutus pohjaveden laatuun ja pohjaveden pinnan tasoon. Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja kaivupinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros (Suositus 4 metriä, kuitenkin vähintään 2 metriä). Täyttöä tehtäessä täyttöainesten on oltava puhtaita, laadultaan täyttöön soveltuvia. Pohjavesialueelle tuotavan maa-aineksen tulee olla puhdasta eikä se saa sisältää haitallisia aineita, jotka saattaisivat kulkeutua pohjaveteen. Maa-aines ei saa olla liian hienorakeista (esim. savi, siltti), jotta se läpäisee vettä ja mahdollistaa pohjaveden muodostumista. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia hankkeeseen ryhtyvältä selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaan puhtaudesta.

Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn osalta on noudatettava mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään mm. puhdistusvaatimuksista, suojaetäisyyksistä, suunnittelusta sekä käytöstä ja huollosta.

Suunnittelutarveratkaisuhakemuksessa esitetty jätevesien käsittelyratkaisu ja puhdistettujen pesujätevesien johtaminen pohjaveden muodostumisalueelle ei ole Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukainen ja tämän vuoksi jätevesien käsittelysuunnitelmaa tulee muuttaa rakennuslupavaiheessa vastaamaan annettuja määräyksiä.

*Hakija liitti lausunnon antamisen jälkeen uuden suunnitelman kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelystä. Suunnitelman mukaan määräykset on mahdollista täyttää.*

Valkeakoskelta pyydettiin lausuntoa. Valkeakoskella ei ollut lausuttavaa.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Yksi naapuri (418-454-2-21) jätti huomautuksen: ”Tierasiteen voimassaolo tilan Kopola 2:21 osalta tulee tarkistaa, tarvittaessa muodostaa.”

Hakija on hakenut rasiitteen muodostamista MML:stä.

### **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.

Poikkeamisen edellytykset MRL 171 §

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### **Liitteet**

1. Asemapiirros
2. Sijaintikartta
3. Jätevesijärjestelmän suunnitelma

Oheismateriaali: Esittelyaineisto + arviointitaulukko

### **Toimivalta**

Lempäälän kunnan hallintosäännön 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 suostuu hakemukseen seuraavilla ehdoilla:

1. Asuinrakennuksen koko on enintään 115 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosluku on enintään 1 u <sup>3</sup>/<sub>4</sub>.
2. Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja kaivupinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros (Suositus 4 metriä, kuitenkin vähintään 2 metriä). Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava puhtaita, laadultaan täyttöön soveltuvia. Pohjavesialueelle tuotavan maa-aineksen tulee olla puhdasta eikä se saa sisältää haitallisia aineita, jotka saattaisivat kulkeutua pohjaveteen. Maa-aines ei saa olla liian hienorakeista (esim. savi, siltti), jotta se läpäisee vettä ja mahdollistaa pohjaveden muodostumista. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia hankkeeseen ryhtyvältä selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaan puhtaudesta.
3. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää jätevesien käsittelysuunnitelma, jossa noudatetaan mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään mm. puhdistusvaatimuksista, suojaetäisyyksistä, suunnittelusta sekä käytöstä ja huollosta ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon mukaisesti.

Sallitaan yli 500 kem<sup>2</sup> rakentaminen rakennusjärjestyksestä poiketen.

Hakemuksessa haettuihin 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.

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

#### Perustelut:

Hanke koskee omakotitalon rakentamista vanhalle tilakeskukselle.

Rakennuspaikalla on olemassa olevia talousrakennuksia, joiden laajuus on hakemuksen asemapiirroksen perusteella yhteensä 824 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalta on purettu asuinrakennus vuonna 2024. Kyseessä on emätilan ainoa rakennuspaikka.

Rakentaminen täyttää rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Kyse on uuden asuinrakennuksen rakentamisesta vanhalle rakennuspaikalle. Rakentaminen on kaavan mukaista. Alueella ei ole voimakasta rakentamispainetta. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Rakentaminen ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Rakennuspaikalle on turvallinen tieliittymä. Kiinteistökohtainen jätevesien käsittely on hakijan toimittaman selvityksen perusteella mahdollista toteuttaa. Rakennuspaikka sijaitsee melko kaukana palveluista ja palveluiden saavutettavuus perustuu auton käyttöön. Koulutie lähimpään kouluun on vaarallinen. Turvallisen koulumatkan järjestäminen voi aiheuttaa kunnalle kustannuksia, mutta hanke itsessään on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen, liikenneväylien ja liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Lupaehdot huomioiden hanke ei vaikeuta luonnonarvojen säilyttämistä tai luonnonsuojelun tavoitteita eikä sillä ole haitallista vaikutusta kulttuuriympäristön arvoihin tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseen.

Poikkeaminen rakentamisen enimmäismäärästä on mahdollista, sillä kyseessä on vanha tilakeskus. Poikkeamiselle on siis erityinen syy. Myös poikkeamisen edellytykset täytyvät (MRL 171 §) edellä kuvatuin perusteluin.

Päätös Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

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

Otteet Hakija, ELY-keskus, huomautuksen jättänyt naapuri

Tiedoksi tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta)