

Raukontie 5 suunnittelutarveratkaisu / poikkeamislupa

2304/10.03.00/2021

YHDLTK 13.04.2021 § 55

Toimenpide

Lupaa haetaan omakotitalon ja neljän talousrakennuksen rakentamiseen

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-428-3-93
Lupapistetunnus	LP-418-2020-01513
Hakija / ostaja	Katainen J. ja M. ehdollinen kauppa
Omistaja/myyjä	Jussila R.
Osoite:	Raukontie 5
Pinta-ala	noin 1,89 ha Rakentamista haetaan ostetulle määräalalle. Määräala käsittää peltoalueen ja pienen vajaa 0,1 ha palstan Lahdenkylän tien varrelta.

Rakentamisen kerrosala on hakemuksen mukaan:

- omakotitalo 250 kem<sup>2</sup>, kerrosluku 1 ½, asuntojen lkm 1
- autotalli 90 kem<sup>2</sup> kerrosluku 1
- pihasauna 30 kem<sup>2</sup> kerrosluku 1
- vierasmaja/työtila 25 kem<sup>2</sup> kerrosluku 1

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan / tilan alueella on asemapiirustuksen mukaan

- Vanha lato, rekisterin mukaan 76 m<sup>2</sup>

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, Aimalan-Nurmen kulttuurimaisema.

Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

- Taajamatoimintojen alue
- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke

Yleiskaava: Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnokan osayleiskaava

- MT-1 = maa- ja metsätalousalue

Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista.

Yleiskaava: Rantaosayleiskaava (rakentaminen ei kohdistu)

- MT = Maa- ja metsätalousalue

**Asemakaava:**

- ei ole

**Kunnallistekniikka:**

- on, liitytään

**Etäisyydet palveluihin:**

- Kuokkalan koululle noin 1,7 km
- Hakkarin koululle noin 3,1 km
- kuntakeskukseen noin 4,5 km

**Liikenteellinen sijainti:**

- yksityistien varrella
- maantielle 0,6 km

**Naapurien ja viranomaisten lausunnot:**

- Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.
- Lempäälän Vesi lausuu seuraavaa: Rakennuksen etäisyydeksi vesihuollon runkolinjoihin (jätevesi+vesijohto+paineviemäri) kuvissa esitetty 5m. Tämä on riittävä suojaetäisyys vesihuollon runkolinjoihin. Muut liittymistiedot liitteessä.
- Lempäälän ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa: Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen verkostoon. Uudet rakennukset sijoittuvat Lahdenkylän vesiosuuskunnan toiminta-alueelle. Hakeuksen mukaan uusi asuinrakennus liitetään vesihuoltoverkostoon.
- Maakuntamuseolta on pyydetty lausunto 12.4.21 mennessä.

**Hakijan perusteluja**

- Rakennetaan massiivipuurakenteinen 1,5-kerroksinen omakotitalo 250m<sup>2</sup> sekä sitä palvelevat 1-kerroksiset talusrakennukset: Autotalli 90m<sup>2</sup>, pihasauna 30m<sup>2</sup> sekä vierasmaja / työtila 25m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan haettava rakennusoikeus on 400m<sup>2</sup>. Rakennuspaikka on noin 1,87ha määräala Kultavainio -tilasta ja sijaitsee Lahdenkyläntien eteläpuolella Raukontien ja Auerintien välissä MT-1 yleiskaava-alueella aivan AP-2-alueen reunamilla.

Rakennuspaikka sijoittuu tontin pohjoispäätyyn metsikön reunaan ja siihen on luonteva tieyhteys Raukontieltä. Harjakattoinen asuinrakennus sekä matalammat pulpettikattoiset talusrakennukset istuvat peltomaisen maaseutumaisen kulttuuriympäristöä kunnioittaen. Rakennusten väryitys luonnonharmailta puujulkisivuilla sulautuu osaksi maisemaa. Rakennukset sijaitsevat Lahdenkyläntieltä katsottaessa sopivasti metsäsaarekkeiden suojaamina luontevalla rakennuspaikalla josta avautuu näkymät kaakkoon ja etelään. Etelään loivasti laskeva pelto säilytetään suurilta osin viljelys- / maisemapeltona.

Paikka on sellaisenaan jo valmis rakennuspaikka josta ei tarvitse purkaa tai raivata mitään olemassa olevaa. Tontinläpi kulkee vesihuoltolinja, jonka minimietäisyys rakennuksista on otettu suunnitelmassa huomioon. Alueella on vesi- ja viemäriosuuskunta johon liitytään. Sijainti on lapsiperheelle hyvä, sillä Kuokkalan koululle on vain 1,7 km turvallista pyöräilytietä ja Nurmen koulukin on lähes yhtä lähellä.

Aikaisempi lupakäsittely / toinen hakija / sama maanomistaja:

- Kaavoitus- ja rakennusjaosto käsitteli hakemusta ko paikkaan ensimmäisen kerran 12.9.2013. Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi ja jaosto kävi paikan päällä tutustumassa kohteeseen ennen asian seuraavaa käsittelyä. 10.10.2013 jaosto teki kielteisen päätöksen. Hakija haki uudestaan rakentamista samaan paikkaan ja jaosto teki taas kielteisen päätöksen 7.11.2013. Vanhat lupapäätökset ovat oheismateriaalina 2.

Muita huomioita:

- Alue sijaitsee taajaman lievealueella ja YKR-taajama-alueella (yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä). Emätila (428-3-51x, 1959-1964, 124 ha) on 9 RP-AO ja 3 RP-RA. Tilan 428-3-93 n. 3,2 ha maanomistaja Jussila R. (myyjä) omistaa emätilan alueelta vain tämän tilan. Myyjän lainhuutomerkintä nykyiseen kiinteistöön on vuodelta 2002. Tila on emätilasta jäänyt peltoalue kulttuuriympäristöalueella.
- Tilan läpi kulkee Vesilahden siirtoviemäri.

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, rakennuspaikan koko 2 ha, aluetta ei ole tarkoitettu taaja-asutukseen)
- 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 (kulttuurimaisema-alue) 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 X**

- 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 4 ja oheismateriaalia 2 (arviointitaulukko, aikaisemmat päätökset)

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija p. 050-3839 286

Päätös annetaan lähes saman sisältöisenä kuin aikaisempi kielteinen päätös. Päätöksen muotoa on vain muutettu.

**Kaavoituspäällikön ehdotus**

**Yhdyskuntalautakunta** ei suostu hakemukseen. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 137 § ja 171 §). Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole. Myönteinen päätös olisi lainvastainen.

**Edellytysten täytyminen / Perustelut (MRL 137§ suunnittelutarvelupa)**

- Alue sijaitsee taajaman lievealueella ja alueella on suuri rakentamispaine. Alueen rakentaminen tulee ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla yleis- ja asemakaavassa ja niihin liittyvillä selvityksillä. Rakentamiseen tulee jättää suunnitteluväli (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.
- Mikäli rakentaminen myönnettäisiin, pitäisi johdonmukaisesti myös muille antaa sama mahdollisuus, muuten rakentaminen vaikuttaa haitallisesti maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.
- Rakennuspaikkojen myöntäminen ilman suunnittelua johtaa ko alueella vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja saattaa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

**Muita kielteisiä perusteita:**

- Aiheuttaa haittaa maakunnallisesti merkittävälle kulttuuriympäristölle ja maisemanäkymille rakennettaessa pellolle. Myyty tila ulottuu rantaosayleiskaavan rakentamisen alueelta RA Lahdenkyläntienvarren AP rakentamisalueelle. Alueesta suuri osa jää peltoalueeksi. Sen hoitaminen avonaisena peltokäytössä on kuitenkin vaikeaa omakotitalon asukkaille/tuleville asukkaille ja sen vuokraaminen maanviljelijöille on sen pienuuden tähden haastavaa.
- Ehdotetut talomallit eivät sovellu hyvin maaseutumaiseen kulttuurimaisemaan.

**Kunnan hajarakentamis- ja maapoliittiset periaatteet:**

- Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hajarakentamisen periaatteiden kohtia kolme, viisi, kuusi ja yhdeksän.

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

Edellytysten täyttyminen / Perustelut (MRL 171 §)

Edellisten perusteluiden lisäksi todetaan, että

- Rakentaminen on kaavamerkinnän vastaista. Aluetta ei ole yleiskaavassa suunniteltu taajaan rakentamiseen vaan varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueet halutaan erityisesti turvata sellaiselta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista.
- Yleiskaavassa oleva vaatimus rakennuspaikan koosta on 2 ha ilman kunnanhallituksen lupaa. Tässä tapauksessa kyse on kuitenkin lievealueesta ja kulttuurialueesta, jonka rakentamista tulee ohjata asemakaavotuksella. Siten rakennuspaikan koon vaatimus ei ole edes mielekäs. Tavoite kuitenkin on ollut sama. Tiivistä rakentamista ei ole haluttu alueelle.

Käsittely

Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä totesi asian esittelyssä, että maakuntamuseon lausunto on tullut ja lausunto pitäisi huomioida rakennuslupaa myönnettäessä, koska siinä oli ehtoja.

Keskustelun kuluessa Toni Kallio teki seuraavan muutosesityksen:

Ehdotan, että hakemukseen suostutaan ja lupa myönnetään. Lupa on voimassa kaksi vuotta. Satu Lepola ja Hannu Kiviaho kannattivat Toni Kallion muutosesitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän pohjaehdotukseen on tehty kannatettu muutosesitys ja asiassa on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Toni Kallion muutosesitystä kannattavat äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotukset hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettuna nimenhuutoäänestyksessä annettiin 0 JAA-ääntä, 9 EI-ääntä (Haapajoki Henri, Kiviaho Hannu, Lepola Satu, Lipsanen Tuomo, Seppänen Tuija, Tolonen Kari, Touru Tapani, Kallio Toni, Kuisma Tapio) ja 2 äänesti TYHJÄÄ (Tappura Mikko, Vuorma Maria)

Puheenjohtajan totesi, että Toni Kallion muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Tapani Touru esitti, että päätöksen perusteluina esitetään seuraavaa:

Suunnittelutarveratkaisua on haettu erityistä suunnitelmallisuutta osoittaen ja myös maakunnallisesti arvokas peltomaisema huomioiden. Ratkaisu on kylän kokonaisedun nimissä toteutettavissa.

Erityisiä ehtoja

- Tontille ei ole mahdollista hakea enempää lupia eikä sitä ole mahdollista pilkkoa, ennen kaavallista tarkastelua.

- Peltomaisemaa tulee suojella. Rakennusten ulkopuolelle ei tule istuttaa merkittäviä kasveja tai toteuttaa piharakennuksia.
- Toivotaan maanviljelyn jatkumista.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi esitetyt perustelut yksimielisesti.

**Päätös**

**Yhdyskuntalautakunta** päätti että hakemukseen suostutaan ja lupa myönnetään. Lupa on voimassa kaksi vuotta.

Suunnittelutarveratkaisua on haettu erityistä suunnitelmallisuutta osoittaen ja myös maakunnallisesti arvokas peltomaisema huomioiden. Ratkaisu on kylän kokonaisedun nimissä toteutettavissa.

**Erityisiä ehtoja**

- Tontille ei ole mahdollista hakea enempää lupia eikä sitä ole mahdollista pilkkoa, ennen kaavallista tarkastelua.
- Peltomaisemaa tulee suojella. Rakennusten ulkopuolelle ei tule istuttaa merkittäviä kasveja tai toteuttaa piharakennuksia.
- Toivotaan maanviljelyn jatkumista.

**Otteet**

päätöksen julkipano

ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija

ote (päätös + liitteet) ELY-keskus (ympäristö)

**Nähtävillä olo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja on asetettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon ([www.lempaala.fi](http://www.lempaala.fi))  
**20.4.2021**

Päätös on lähetetty asianosaisille 20.4.2021 seuraavasti:

- Hakija: sähköpostitse
- ELY-keskus: sähköpostitse

**Muutoksenhakuviranomainen:** Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Otteen oikeaksi todistaa Lempäälässä 20.4.2021



Riku Rekonen, hallinnon suunnittelija

**HALLINTOVALITUS § (poikkeaminen, HÄMEENLINNA) 55**

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**. Antopäivä on **21.4. 2021**. Valitusajan ensimmäinen päivä on antopäivää seuraava päivä. Valitusaika päättyy **21.5.2021**.

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.

Omalla 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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

**Valituksessa on ilmoitettava**

- 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.

**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 tuomioistuimaksulain (1455/2015) mukainen oikeudenkäyntimaksu, joka on suurudeltaan 260 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä valittajan eduksi.







