

Harjunpääntie 15 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

87/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Jänichen, J ja Selin, I.-E.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-01056

Hakemus jätetty 29.12.2024

Haettu toimenpide: Uuden omakotitalon rakentaminen: kaksikerroksinen hirsinen omakotitalo vakituiseen asuinkäyttöön, kokonaisala 190 m².

Haetaan poikkeamista rakennusjärjestyksen mukaisesta kerrosluvusta (lu3/4).

Rakennuspaikkojen tiedot

Kiinteistötunnus: 418-419-6-4 ja määräala 418-419-6-5-M602

Rekisteröintipvm: Tilan 6:4 osalta 25.4.1994

Omistaja: hakijat kauppakirjalla

Osoite: Harjunpääntie 15

Laajuus: 0,3900 ha + 0,2015 ha

Hakijan perustelut:

Kiinteistöön 418-419-6-4 on tarkoitus liittää 0,2015 ha määräala 418-419-6-5-M602 kiinteistöstä 418-419-6-5, jolloin kiinteistön maapinta-ala on yhteensä 0,5915. Lohkoaminen ja lainhuuto ovat MML:n käsittelyssä. Liitteenä olevissa kauppakirjoissa on valtuutus hakea rakentamiseen tarvittavat luvat. Kiinteistölle rakennetaan kaksikerroksinen hirsinen omakotitalo vakituiseen asuinkäyttöön. Talon yhteyteen rakennetaan mahdollisesti autotallitila, jolloin rakennettava kokonaisala olisi noin 190 m². Kiinteistöllä sijaitsee vanha heinälato, joka on tarkoitus kunnostaa ja jättää varastotilaksi.

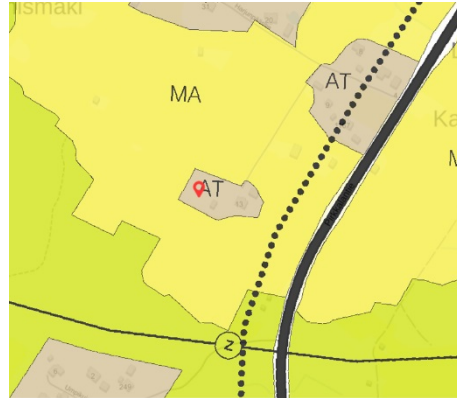
Vastauksena naapuri Vähämäen huomautukseen: Tontille kuljetaan kiinteistön 418-419-6-5 KETOLA rasi tietä pitkin, johon on käyttöoikeus. Liitteenä kiinteistörekisteriote, johon käyttöoikeus on kirjattu. Maininta löytyy myös liitteenä olevasta kauppakirjasta. Vähämäen kanssa on käyty puhelinkeskustelu 27.12.2025, jossa yhteisymmärryksessä sovittu, ettei heidän yksityistietään tulla käyttämään.

Samalle paikalle (tuolloin Ketola Määräala 6) on myönnetty aikanaan rakennuslupa 29.8.1991 nro.342/91. Tätä lupaa ei kuitenkaan koskaan käytetty.

Kerrosluku ei poikkea merkittävästi lähialueen rakennuksista. Lähistöllä on 2-kerroksisia taloja ja sellaisia, joiden harjakorkeus maanpinnasta on samaa luokkaa. Tontti on suojaisa ja sen puusto estää rakennuksen näkymisen mm. Pirkkalantielle ja lähinaapurustoon. Harjan korkein sivu tulee kohti metsää, jossa kulkee kantaverkon linja, eikä siihen suuntaan ole, eikä tule rakennuksia tai kulkuväyliä, joista olisi näköyhteys rakennukseen. Rakennuksen suunnittelussa pohjan pinta-alassa on huomioitu tontin pinnanmuodot. Muut kerrosluvut samalla neliömäärällä suurentaisivat pohjan alaa, jolloin talo pitäisi sijoittaa eri kohtaan, tai tehdä merkittävästi enemmän maaperän muokkausta ja täyttöä. Myös puustoa

pitäisi tällöin kaataa enemmän, mikä vaikuttaisi enemmän maisemallisesti, kuin poikkeaminen kerrosluvusta. Lisäksi pintavesien pois ohjautuminen ja jätevesijärjestelmään luonnollinen kaato saavutetaan kyseisellä sijoittelulla. Tontilla olevan ladon harjakorkeus maasta on noin 7,7 m. Suunnittelun talon harjakorkeus on 7,5 m + sokkeli. Näin ollen ne olisivat sopusuhtaiset rakennukset. Myöskään naapureilla ei ole huomautettavaa kerrosluvun ja asemoinnin suhteen.

Lähtötiedot



Kuva 1 Ote yleiskaavayhdistelmästä. Hankealue merkitty punaisella.

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maaseutualue, suojavyöhyke 2
- Strateginen yleiskaava: ei merkintöjä
- Säijän osayleiskaava 2021:
 - AT = Kyläalue. Alue on varattu ensisijaisesti asutuksen tarpeisiin. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös palveluja, työtiloja yms., jolloin tulee erityisesti varmistua siitä, että ne eivät aiheuta melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai muuta sellaista, joka haittaa alueen viihtyvyyttä tai on terveysriski. Kullakin rakennuspaikalla saa olla yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia ja elinkeinotoimintaa palvelevia rakennuksia.
 - MA = Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueen pellot tulee säilyttää maatalouskäytössä tai muuten avoimina. Alueelle sijoittuvat, maisemaa rajaavat metsä- tai muut puustoiset alueet tulee säilyttää. Alueille sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen ja avoimelle peltoalueelle rakentamista tulee erityisesti välttää. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sijoittaa huolellisesti maisemaan, olevien rakennusten yhteyteen tai metsän reunaan.
 - sv-2 = Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden käyttöä on lähellä sijaitsevan vaaraa tai huomattavaa häiriötä aiheuttavan toiminnan vuoksi rajoitettava. Alueella on ensisijaisesti sallittua maa- ja metsätalousrakentaminen ja puolustushallintoa palveleva rakentaminen. Alueelle ei tule sijoittaa sairaalaa, vanhainkotiä, päiväkotia tai muuta vastaavaa laitosta. Suunniteltaessa alueen käyttöä on puolustusvoimille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
 - Maaseutuvyöhyke: alue on tarkoitettu maaseutumaiseen hajakentämiseen. Maaseutumaiselle vyöhykkeelle sijoittuvalle emätilalle voidaan sijoittaa enintään 1 rakennuspaikka emätilan 4 hehtaaria kohti.
 - Yleismääräyksiä mm. rakennuspaikan koko oltava vähintään 5000 m²

Etäisyydet:

Etäisyys Säijän kouluun (alakoulu) 3,3 km, Kanavan kouluun (yläkoulu) 14,7 km, kuntakeskukseen noin 14 km
Yleiselle tielle (Pirkkalantie) noin 340 m.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

- Vesijohtoon n. 170 m, ei viemäriverkostoa
- Rakennuspaikalle on tieoikeus

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomainen: Käytettävissä olevien tietojen perusteella rakennuspaikalle tai sen läheisyyteen ei sijoitu huomionarvoisia luontoarvoja (lajeja tai luontotyyppejä).

Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon. Liittymisellä voidaan luotettavasti hyvälaatuisen talousveden riittävyys. Koska kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen eikä kiinteistöä koske vesihuoltolain mukainen liittämismääräys, on suunnittelutarveratkaisun ehtoihin hyvä lisätä, että kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohtoon.

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. Jätevesijärjestelmän vaatimusten mukaisuus tulee tarkasteltavaksi vielä tarkemmin rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Lempäälän Vesi lausuu: Liitteenä kartta, jossa näkyy liittämiskohta kunnalliseen vesijohtoon. Liittymisen ehdot:

- Vesijohdon rakentaminen liittämiskohdasta asti liittäjän vastuulla.
- Liittäjän tulee hankkia kirjalliset sijoitussopimukset maanomistajilta putken sijoittamiselle.
- Liittämiskohta voi olla toisessakin kohdassa etelä-pohjoissuunnassa kulkevaan putkeen. Päivitetään mahdollinen liitoskohdan muutos vesisopimukseen, kun sen tekeminen ajankohtaista
- Kiinteistö kuuluu Säijänmaan entisen vesiosuuskunnan alueeseen. Liittymismaksu määräytyy taksojen kohdan §2.5 Alue 5 mukaisesti

Puolustusvoimien 2. log.: Puolustusvoimat ei näe estettä asuinrakennuksen rakentamiselle lausuntopyynnön mukaisesti.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Yksi naapuri jätti huomautuksen: Naapurina meillä ei ole mitään huomautettavaa itse rakennushankkeesta, mutta rakennukselle tulee olla oma tie.

Hakija vastaa, että tontille kuljetaan kiinteistön 418-419-6-5 KETOLA rasi-tietä pitkin, johon on käyttöoikeus. Liitteenä kiinteistörekisteriote, johon käyttöoikeus on kirjattu. Maininta löytyy myös liitteenä olevasta kaupunkikirjasta. Naapurin kanssa on käyty puhelinkeskustelu 27.12.2025, jossa yhteisymmärryksessä sovittu, ettei heidän yksityistietään tulla käyttämään.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

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

Rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 137 §: Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; 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 §

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

Asemapiirros

Sijaintikartta

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 seuraavin ehdoin:

1. Rakentamisen määrä on enintään 200 kem² ja kerrosluku enintään II
2. Rakennuksessa tulee olla harjakatto. Julkisivun pääväriksi ei sallita mustaa tai valkoista. Julkisivun tulee olla hirsinen tai lautaverhoiltu. Rakentamisen tulee sopeutua maalaismaisemaan.
3. Lohkottavan, rakennuspaikkaan liitettävän MA-alueen tulee säilyä avoimena ja rakentumattomana.
4. Kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohtoon. Vesijohdon

rakentaminen liittämiskohdasta asti on liittyjän vastuulla. Liittyjän tulee hankkia kirjalliset sijoitussopimukset maanomistajilta putken sijoittamiselle.

5. 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.

Perustelut: Hanke sijoittuu yleiskaavan kyläalueelle (AT). Kaavan mitoituksen mukaan emätilalla on vielä yksi laskennallinen rakennuspaikka jäljellä. Hankkeen rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen saarekkeeseen, olemassa olevan rakennuspaikan viereen. Sijainti on emätilan rakentamaton AT-alue. Rakennuspaikka on kaavan mukainen, joskin peltoalan liittäminen rakennuspaikkaan ei ole optimaalista eikä sillä saavuteta hyötyä, vaan päinvastoin vaikeutetaan peltoalueen viljelyskäyttöä. Kaavan mukaisesta rakennuspaikan koosta poikkeaminen olisi voinut olla parempi ratkaisu. Lupaehdoissa edellytetään, että MA-alue säilyy rakentamattomana ja avoimena.

Rakentaminen poikkeaa kerrosluvultaan kunnan rakennusjärjestyksestä. Hakija on perustellut poikkeamista mm. ympäröivän puuston säästämällä. Kaavoitus katsoo, että poikkeaminen on puollettavissa, kunhan rakentamisen tyyli muuten sopeutetaan paremmin maalaisympäristöön.

Esitetty rakentaminen on 2-kerroksinen pulpettikattoinen moderni omakotitalo, joka poikkeaa tyyliltään huomattavasti maaseutumaisesta rakentamisesta. Rakentaminen sijoittuisi nyt metsäisenä säilyneelle alueelle. Puita on esitetty säilytettäväksi muilla rakennuksen reunoilla paitsi etelässä. Rakentaminen on siten näkyvää etelän suuntaan (mm.

Pirkkalantielle) ja jos puut joskus kaadetaan/kaatuvat, rakentaminen näkyy laajasti ympäristöön koko avoimen peltomaiseman halki. Ympäristöönsä sopeutumaton uudisrakennus ei täytä kaavan vaatimusta rakentamisen huolellisesta sovittamisesta maisemaan, etenkin, kun rakennuspaikka sijaitsee maisemallisesti arvokkaan peltomaiseman keskellä. On siten välttämätöntä asettaa rakentamiselle ehtoja liittyen rakennuksen tyyliin. Asetetuilla ehdoilla varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu paremmin maalaisympäristöön.

Annetut lupaehdot huomioiden rakentamisen erityiset edellytykset sekä poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja hakemukseen voidaan suostua.

Päätös

Otteet

Hakija, ELY-keskus, huomautuksen jättänyt naapuri

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta)