

Yhdyskuntalautakunta

Aika 01.04.2025 klo 16:00 -

Paikka Lempäälä-talo, Kompa

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
32	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
33	Pöytäkirjan tarkastajat	4
34	Hakkarin liikuntahallin peruskorjaushankkeen kokonaisurakan hankinnan keskeytys ja uudelleen kilpailutus	5
35	Hakkarin koululle kesällä 2025 siirrettävän siirtorakennuksen suunnitelmien hyväksyntä	8
36	Halkolan kadut asemakaavan lisääminen kaavoitusohjelmaan	10
37	HAO:n lausuntopyyntö valituksesta, joka koskee päätöstä "Herralantie 10"	12
38	Raukontie 13 sijoittamislupa ja poikkeamispäätös	19
39	Harjunpääntie 15 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös	24
40	Matinlahdentie 195 suunnittelutarveratkaisu	30
41	Kuljuntien jk/pp-väylä plv 0-535 (välillä Hattulanmäki-Saikka), katusuunnitelman hyväksyminen	34
42	Investointimäärärahojen siirto liikenneväylät ja viheralueet hankeryhmän sisällä	35
43	Investointikoritusten päivitys huhtikuu 2025	36
44	Viranhaltijoiden päätökset	39
45	Ilmoitusasiat	40
46	Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiset asiat	41

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Tolonen Kari	Puheenjohtaja
	Kuisma Tapio	1. varapuheenjohtaja
	Haapasalmi Anita	2. varapuheenjohtaja
	Lipsanen Tuomo	Jäsen
	Majuri Markku	Jäsen
	Nevalainen Anu	Jäsen
	Papinsaari Vesa	Jäsen
	Seppänen Tuija	Jäsen
	Strömsholm Sari	Jäsen
	Viitanen Mikko	Jäsen
	Vuorma Maria	Jäsen
	Virtanen Kari	Kunnanhallituksen edustaja
	Tiia Levonmaa	Esittelijä, yhdyskuntajohtaja
	Teija Mäkelä	Esittelijä, kaavoituspäällikkö
	Eriksson Cecilia	Nuorisovaltuuston edustaja
	Heinisuo Sonja	Pöytäkirjanpitäjä
Muu	Ulla Palo-oja	Rakennuttajapäällikkö

32

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

Yhdyskuntalautakunnan kokouksen laillisuuden edellytyksenä on, että kokouskutsu on yhdyskuntalautakunnan päättämällä tavalla toimitettu jäsenille ja, että saapuvilla on enemmän kuin puolet jäsenistä kuntalain 103 §:n edellyttämällä tavalla.

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen läsnäolijat sekä kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Päätös

33**Pöytäkirjan tarkastajat**

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

Yhdyskuntalautakunta on kokouksessaan 12.9.2023 § 130 päättänyt pöytäkirjan tarkastamisesta ja nähtävänä pitämisestä.

Tämän kokouksen pöytäkirja tarkastetaan 7.4.2025 ja pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.lempaala.fi) sekä Lempäälä -talolla 8.4.2025 lähtien.

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Tuija Seppänen ja Mikko Viitanen.

Päätös

34**Hakkarin liikuntahallin peruskorjaushankkeen kokonaisurakan hankinnan keskeytys ja uudelleen kilpailutus**

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025
729/02.08.00/2024

Valmistelijat: rakennuttajainsinööri Henri Luhtamaa
rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja

Hankinnan tausta

Hakkarin liikuntahallin peruskorjaus -hankkeelle on myönnetty käynnistyspäätös kunnanvaltuustossa 27.11.2024 § 85. Hankkeelle on varattu investointimääräraha vuosille 2025 ja 2026 vuoden 2025 talousarviossa ja 2025-2027 taloussuunnitelmassa.

Rakennustöille ja sen valmistelulle on varattu toteutusaikaa toukokuun alusta 2025 elokuun loppuun 2026 väliselle ajalle, lopullinen urakka-aika tarkentuu urakoitsijavalinnan jälkeen. Hakkarin liikuntahallin peruskorjaushankkeelle on haettu liikuntapaikkarakentamisen valtionavustusta. Rakennus- tai purkutöitä ei saa aloittaa ennen, kuin päätös avustuksesta on annettu. Alustava arvio päätöksen saamiselle on huhti-toukokuu 2025.

Hankinnan kohde

Kyseessä on urakan hankinta.

Hankittava kokonaisurakka sisältää kaikki rakennustekniset- sekä LVI- ja sähkötyöt. Rakennusautomaatio- ja AV-tekniset työt ovat tilaajan erillishankintoja. Kokonaisurakoitsija toimii rakennushankkeen pääurakoitsijana- ja toteuttajana.

Hankintamenettely

Hankinta on kilpailutettu avoimella menettelyllä hankintalain mukaisesti. Kyseessä on kansallisen kynnsarvon ylittävä hankinta.

Tarjouspyyntö

Tarjouspyyntö on julkaistu ClouDia-järjestelmän kautta sähköisesti julkisten hankintojen ilmoituskanava Hilmassa 27.1.2025. Tarjoukset tuli jättää 14.3.2025 klo 13.00 mennessä.

Laskenta-aikana esitettiin 10 lisäkysymystä, joihin vastattiin yhteisesti tarjouspyyntöportaalin kautta lisäkirjeillä. Tilaaja toimitti yhteensä viisi (5) lisäkirjettä.

Tarjouksen jätön edellytyksenä oli kohdekäynti. Tilaaja järjesti kaksi kohdekäyntimahdollisuutta urakkalaskennan aikana.

Hyväksyttävistä ja vähimmäisvaatimukset täyttävistä tarjouksista valitaan kokonaishinnaltaan edullisin.

Tarjousten käsittely

Määräaikaan mennessä saapui yhdeksän (9) tarjousta.

Hankintayksikkö havaitsi tarjousten käsittelyn yhteydessä, että tarjouspyynnössä on virhe. Tarjousten vähimmäisehtojen täyttymistä ei voitu todeta. Tarjouspyyntö on ollut epäselvä siltä osin, mitä liitteitä tarjoajan olisi tullut toimittaa tarjouksen liitteeksi todentaakseen vähimmäisvaatimusten täyttymisen.

Tämän Hankintayksikön tarjouspyynnön vaatimusten määrittelyssä tekemän oman virheensä vuoksi tarjouspyyntö todetaan virheelliseksi eikä sen perusteella voida saada syrjimättömyyden ja suhteellisuuden periaatteiden mukaista kilpailutustilannetta aikaiseksi Hankintayksikön tavoittelemalla tavalla. Hankintayksikkö toteaa, että tarjouspyynnön laadinnassa tapahtuneen virheen korjaaminen ei ole mahdollista muutoin kuin keskeyttämällä hankinta ja kilpailuttamalla se uudelleen.

Hankinta kilpailutetaan uudelleen, siten että hankintapäätös ehtii toukokuun yhdyskuntalautakuntaan päätettäväksi. Hyväksyttävien tarjousten saamiseksi hankintayksikkö täsmentää tarjouksen toimittamisen ehtoja.

Nyt keskeytettyyn menettelyyn jätetyt tarjoukset eivät jää voimaan.

Hankinnan keskeyttämisen perusteet

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (hankintalaki) 3 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Hankintalain 125 §:n 1 momentin mukaan hankintamenettely voidaan keskeyttää vain todellisesta ja perustellusta syystä. Hankintalain esitöissä (HE 108/2016 vp s. 223) todetun mukaan lain 125 § on säilynyt muuttumattomana aiemmin voimassa olleeseen julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) 73 a §:ään nähden. Julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) 73 a §:n esitöissä (HE 182/2010 vp s. 22 ja 23) on puolestaan todettu, että hankintamenettelyn keskeyttämisen syyn arvioinnissa hankintayksikön tulee kiinnittää huomiota siihen, perustuuko hankintamenettelyn keskeyttäminen todellisiin syihin, ja siihen, vaikuttaako ratkaisu syrjivästi ehdokkaisiin tai tarjoajiin.

Hankintalain esitöiden mukaan hyväksyttävänä hankinnan keskeyttämisperusteena on Euroopan yhteisön oikeuskäytännössä katsottu esimerkiksi se, että tarjouspyyntö on osoittautunut tulkinnanvaraiseksi taikka virheelliseksi (C-244/02, Kauppatalo Hansel Oy).

Asiakirjojen julkisuus

Hankinta-asiakirjojen julkisuutta säätelee laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999). Päätösesitys perusteluineen tulee julkiseksi päätöksenteon jälkeen. Tarjoukset ja muut hankintaa koskevat asiakirjat tulevat julkisiksi asianosaisille hankintapäätöksen tekemisen jälkeen. Yleisesti julkisiksi tarjousasiakirjat tulevat, kun hankintaa koskeva sopimus on tehty.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön II OSA Talous ja valvonta
9 luvun 2 §:n mukaan toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja, p. 050 3839 764

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää keskeyttää Hakkarin liikuntahallin peruskorjaushankkeen kokonaisurakan hankinnan ja kilpailuttaa sen uudelleen.

Päätös

Otteet

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat

Tiedoksi

Rakennuttajainsinöörit, talotekniikka-asiantuntija, tekninen isännöitsijä,
liikuntapaikka-asiantuntija, talouspäällikkö, yhteisöjohtaja, sivistysjohtaja

35**Hakkarin koululle kesällä 2025 siirrettävän siirtorakennuksen suunnitelmien hyväksyntä**

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

332/10.03.02.00/2025

Valmistelija rakennuttajainsinööri Henri Luhtamaa
rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja

Hakkarin koululle siirretään toukokuun 2025 aikana Sääksjärven koululta siirtorakennus. Rakennuksessa on neljä 67m² kokoista opetustilaa, saniteettitiloja ja aputiloja, yhteensä kerrosalaltaan 401,5 m². Rakennus on kunnan omistama, mitä ei enää Sääksjärvellä tarvita uuden laajennusosan valmistuttua. Siirtorakennukselle haetaan toistaiseksi voimassa oleva rakennuslupa. Rakennus sijoittuu koulun tontin eteläpäähän, missä on valmiit liittymät vedelle, viemärielle ja sähkölle. Piha-alueita kunnostetaan vaiheittain määrärahan puitteissa. Siirtorakennus on sähkölämmitteinen, mihin suunnitellaan energiatehokkaampi lämmitystapa myöhemmässä vaiheessa.

Hakkarin koulun tilamuutokset

Hakkarin koulun äidinkielen opetus siirtyy uuteen siirtorakennukseen lukuvuodesta 2025-2026 alkaen. Äidinkielen opetus on aiemmin toiminut Hakkarin liikuntahallin ja tekonurmikentän välissä olevassa Viipaleeksi kutsutussa rakennuksessa. Viipale on 1980-luvulla käyttöön otettu siirtokelpoinen rakennus, mitä ei kuntansa vuoksi ole enää kannattavaa peruskorjata opetuskäyttöön. Suunnitelmana on muuttaa Viipaleen rakennus ulkoliikuntapaikkojen pukukopeiksi vaiheittain, mikä alueelta puuttuu.

Hakkarin liikuntahallilla sijaitsevat Hakkarin koulun oppilashuollontilat siirtyvät liikuntahallin peruskorjaustöiden ajaksi väistöön Viipale-rakennukseen lukukaudeksi 2025-2026. Liikuntahallilla sijaitseva JOTE-luokka siirtyy Hakkarin pääkoululle. Muutokset on käyty yhdessä läpi koulun edustajan kanssa.

Kustannukset:

Rakennuksen siirtokustannukset, perustustyöt, paikalla tehtävät muutokset, suunnittelu, lupa ym. muut siirtoon liittyvät kulut ovat arviolta n. 100 000 euroa, arvonlisäveroton. Määrärahat on varattu vuoden 2025 talousarvioon kunnossapidon kustannuspaikalta.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 6 §:n Yhdyskuntalautakunnan tehtävät ja toimivalta, kohdan 9. mukaan toimielin on toimivaltainen hyväksymään rakennussuunnitelmat.

Lisätietoja: rakennuttajainsinööri Henri Luhtamaa, p. 044 423 5878

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Lempäälän kunta

Esityslista

3/2025

9

Yhdyskuntalautakunta

01.04.2025

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta hyväksyy Hakkarin koululle 2025 siirrettävän siirtorakennuksen suunnitelmat.

Päätös

Tiedoksi

rakennuttajainsinöörit, talotekniikka-asiantuntija, liikuntapaikka-asiantuntija, tekninen isännöitsijä, Hakkarin koulun rehtorit, sivistysjohtaja

36**Halkolan kadut asemakaavan lisääminen kaavoitusohjelmaan**

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

1174/10.02.03/2022

Asemakaavan muutoksen lisääminen kaavoitusohjelmaan

Valmistelija yhdyskunnan palvelualue, kehittämisarkkitehti Maija Villanen

Halkolannotkon asemakaavan muutos 6013 on tullut voimaan 24.11.2021. Kaavassa alue on osoitettu puistoksi, joka asemakaavan jälkeen nimettiin Halkolan liikuntapuistoksi. Puisto on rakennettu tämän jälkeen toiminnalliseksi puistoksi erilaisine liikuntapaikkoineen. Kaavan voimaantulon jälkeen on kuitenkin käynyt selväksi, että Halkolan liikuntapuistolle ei pystytä antamaan osoitetta. Puistosta on muodostunut kuitenkin hyvin merkittävä rakennettu puisto, joten sille tulisi ehdottomasti antaa oma, yksilöllinen osoitteensa.

Ongelmallinen osoitetilanne johtuu alueen nykyisten katujen nimistä ja verkostosta. Alueen osoitenumeroinnissa ei ole myöskään aikaisemmin varauduttu minkäänlaiseen tulevaan täydennysrakentamiseen, minkä vuoksi osoitteiden antaminen alueella voi olla jatkossa vaikeaa. Tavoitteena on katujen nimiä muuttamalla korjata alueen epäjohdonmukaisuuksia esimerkiksi siten, että nykyiset Makasiinitie ja Makasiinikatu muutettaisiin Makasiinitieksi. Tämän lisäksi sama nimi lisättäisiin Halkolantien pohjoisosalle, jolloin muodostuisi looginen nimikokonaisuus. Muutos olisi mahdollista tehdä vain katujen nimiä muuttamalla, karttaliitteen tavoitteen mukaisesti.

Ennakkovaikutusten arviointi

Nimimuutos ei vaikuta käytössä oleviin osoitteisiin. Asemakaavan muutos aiheuttaa vähäistä kaavoituksen henkilöstöresurssien käyttämistä. Hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta kuntastrategian toteutumiseen tai kuntatalouteen.

Toimivalta ja lisätiedot

Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.3.2025) 5 luvun 6 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta päättää asemakaavan muuttamisesta ja kaavoitusohjelmaan lisäämisestä silloin kun kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava, kuten kadun nimeä koskeva muutos.

Asiaan liittyy karttaliite, jossa on esitetty nykytilanne ja tavoitetilanne kadunnimille.

Lisätietoja antaa tarvittaessa kehittämisarkkitehti Maija Villanen, puh. 040 133 7764.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Lempäälän kunta

Esityslista

3/2025

11

Yhdyskuntalautakunta

01.04.2025

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää lisätä Halkolan katujen asemakaavanmuutoksen kaavoitusohjelmaan.

Päätös

Tiedoksi

Paikkatietoinsinööri, tonttipäällikkö

37**HAO:n lausuntopyyntö valituksesta, joka koskee päätöstä "Herralantie 10"**

Yhdyskuntalautakunta 03.12.2024 § 194

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Mustakallio, J.

Lupapistetunnus: LP-418-2023-00991

Haettu toimenpide: Haetaan kahta uutta rakennuspaikkaa ja kummallekin omakotitalo (170 m²) ja talousrakennus (70 m²).

Rakennuspaikkojen tiedot

Kiinteistötunnus: 418-406-4-45 määräalat

Muodostettu: 27.9.1973

Omistaja: hakija

Osoite: Herralantie 10

Laajuus: määräalat noin 1744 ja 1650 m²

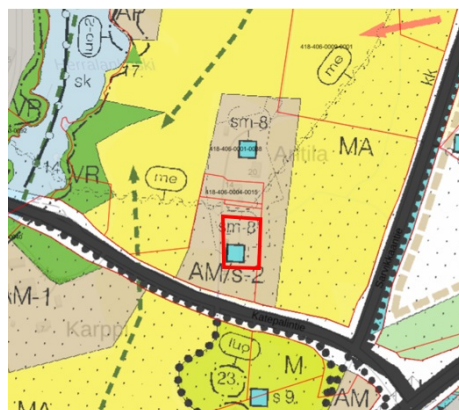
Poikkeamiset:

- rakennuspaikan koko alle 2000 m² (rakennusjärjestys 24 §)
- rakentamisen määrä yli 12 % (rakennusjärjestys 25 §)

Hakijan perustelut:

"Haetaan tilalle 418-406-4-45, kahta uutta rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikat ovat sijainniltaan loistavasti lähellä kasvavan kylän palveluita ja rakennuspaikkana loistavia. Rakentaminen toteutetaan mukailevasti vanhaa maalaismaisemaa ja suunnittelussa huomioidaan vanhan maalaismaiseman arvot ja rakentaminen sovitetaan huolellisesti kulttuuriympäristön arvoihin. Rakennusten sijoittelulla pyritään luomaan kylämäinen ja suojaisa pihapiiri."

Lähtötiedot

Ote yleiskaavayhdistelmästä. Hankealue rajattu punaisella viivalla.

Yhdyskuntalautakunta
Yhdyskuntalautakunta

§ 194

03.12.2024
01.04.2025

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maaseutualue, taajamatoimintojen alueen vieressä
- Strateginen yleiskaava: ei merkintöjä
- Kuokkalan-Hakkarin-Herralan osayleiskaava (2016):
 - maatilatalouskeskusten alue (AM), jossa tulee huolehtia rakentamisen sopeuttamisesta olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan
 - alue, jolla ympäristö säilytetään (/s),
 - melualue ja
 - muinaisjäännös (Herralan kylä)

Etäisyydet:

Moision koluun 2,8 km, Kuokkalan kouluun 2,9 km
Kuntakeskukseen 2,3 km
Yleiselle tielle (Katepalintie) alle 100 m

Kulttuuriympäristö:

- Sijaitsee kulttuuriympäristöohjelmassa merkityn todennäköisesti arvokkaan rakennuskohteen, Antilan tilan vieressä (purettu 2021) ja vanhan tielinjan/talvitien varrella. Ympäriällä on tärkeää peltoaluetta. Alueella sijaitsee historiallinen Herralan kylänpaikka.
- Hakija on pyytänyt hankkeesta maakuntamuseon lausunnon. Maakuntamuseo on todennut alueella arkeologisen tarkastustarpeen ja toteuttanut alueella maastotarkastuksen toukokuussa 2024.
- Herralantien länsipuolella todettiin kiinteää muinaisjäännöstä. Herralantien itäpuolella ei tehty havaintoja kiinteästä muinaisjäännöksestä.
- Tarkastuksen perusteella maakuntamuseo toteaa, että Herralantien itäpuolelle on arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta mahdollista lohkoa uusia rakennuspaikkoja.
- Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta maakuntamuseo ohjaa rakentamista maisemaan/alueelle sopivaksi. Rakennuslupa-aineisto pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle mahdollista lausuntoa varten.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

- rakennukset on sijoitettu asemapiirroksessa siten että ne todennäköisesti suojaavat riittävästi piha-alueita liikennemelulta
- emätilalle ei muodostettu muita rakennuspaikkoja tilakeskuksen lisäksi
- hakemuksessa esitetty rakentamisen määrä on noin 14 % rakennuspaikan koosta
- alue sijaitsee lähellä taajamaa alueella, johon kohdistuu rakentamispainetta

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseo antoi ensin lausunnon suunnitelmasta, jossa rakennuspaikat sijoituivat Herralantien molemmille puolille. Hakija muutti suunnitelmaa maastotarkastuksen tulosten perusteella, sillä Herralantien länsipuolella löydettiin kolme kiinteää muinaisjäännöstä. Herralantien itäpuolella ei todettu muinaisjäännöksiä.

Yhdyskuntalautakunta
Yhdyskuntalautakunta

§ 194

03.12.2024
01.04.2025

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui lisäksi alueen rakennetusta ympäristöstä ja maisemasta. Maakuntamuseo antaa lausunnoissaan ohjeita rakentamisen sovittamiseksi alueelle ja maisemaan ja pyytää toimittamaan rakennuslupa-aineistot lausuttavaksi mikäli hanke etenee.

Lempäälän Vesi lausuu:

Suunnitellut rakennuspaikat sijaitsevat vesijohdon- ja viemärin toiminta-alueiden ulkopuolella. Nykyiset runkolinjat sijaitsevat 150-200m päässä rakennuspaikoilta. Rakennuspaikat on liitettävissä vesihuoltoon. Viemäriin liittyminen on toteutettava kiinteistöpumppaamalla. Lempäälän Vesi toimittaisi liittymät Katepalintien alitse kiinteistön rajalle, josta eteenpäin kaivuutöiden ja asennusten kustannukset kuuluisivat liittyjille. Mikäli liittyjä olisi enemmän kuin kaksi, voisi Lempäälän Vesi laajentaa runkolinjojaan lähemmäksi rakennuspaikkoja, mikä lyhentäisi kiinteistökohtaisten osuuskien pituutta.

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu:

Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että rakennuspaikkojen vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisellä voidaan luotettavasti varmistaa jätevesien käsittelyvaatimusten täytyminen sekä hyvälaatuisen talousveden riittävyys. Koska kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen eikä kiinteistöä siten koske vesihuoltolain mukainen liittämismääräys, on suunnittelutarveratkaisun ehtoihin hyvä lisätä, että rakennuspaikat tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriin.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Yhdellä naapurilla on huomautettavaa: ”Maanomistajia Lempäälän Herralan kylässä tulee kohdella oikeudenmukaisesti ja tasapuolisesti.

Jos kaava mahdollistaisi yhdelle maanomistajalle kahden kooltaan noin 1.700 m²:n suuruisen rakennuspaikan muodostamisen ja näihin rakentamisen, tämän saman oikeuden tulee säilyä vastaavasti muillakin maanomistajilla.

Esim. tilan Antila, 418-406-1-38 omistajalla tai omistajilla tulee vastaavasti olla oikeus tulevaisuudessa saada kaksi vastaavaa noin 1.700 m²:n suuruista rakennuspaikkaa.”

Hakija kirjoittaa vastineessaan:

Karpin emätilan (n. 29 ha), jonka alueella suunnittelutarveratkaisualue sijaitsee, ei tietävästi ole Mustakallion mukaan heidän omistusaikanaan lohkottu tilakeskuksen ulkopuolelle sijoituvia rakennuspaikkoja, joten tilalla on suhteellisen vähän rakennettuja rakennuspaikkoja. Näin ollen ei voida osoittaa, että kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu vaarantuisi suunnittelutarveratkaisun myötä. Suunnittelutarveratkaisua haetaan yleiskaavassa alueelle, jonka osalta museovirasto on lausunnossaan todennut soveltuvan uudisrakentamiselle ja rakentaminen toteutetaan mukailevasti vanhaa maalaismaisemaa ja suunnittelussa huomioidaan vanhan maalaismaiseman arvot, sekä rakentaminen sovitetaan huolellisesti kulttuuriympäristön arvoihin. Rakennusten sijoittelulla pyritään

Yhdyskuntalautakunta
Yhdyskuntalautakunta

§ 194

03.12.2024
01.04.2025

luomaan kylämäinen ja suojaisa pihapiiri. Toki muillakin maanomistajilla on mahdollisuus hakea suunnittelutarveratkaisua asumiseen soveltuville maille, mutta ne käsitellään tapauskohtaisesti.

Uusien rakennuspaikkojen rakentamisesta huolimatta alue säilyy maaseutumaisena alueena ja uudet rakennuspaikat on harkitusti sijoitettu luoden suojaisan pihapiirin ja ottaen huomioon alueen meluarvot.

Kylärakenne, asutuksen tiivistymä, tiivistyy hieman, mutta samalla tuo uusia asukkaita, jotka parantavat kunnan elinvoimaisuutta.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 137 § ja 171 §

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

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 §

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

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot

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

Yhdyskuntalautakunta
Yhdyskuntalautakunta

§ 194

03.12.2024
01.04.2025

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. Poikkeamiselle ei ole erityistä syytä. Rakentamisen erityiset edellytykset tai poikkeamisen edellytykset eivät täyty.

Perustelut:

Hakemuksessa haetaan kahden noin 1700 m² rakennuspaikan muodostamista taajaman läheisyyteen. Rakennuspaikan koko poikkeaa rakennusjärjestyksessä määrätystä (2000 m²) kuten myös rakentamisen määrä (12 % rakennuspaikan koosta, mikäli liitytään yhteiseen vesihuoltoon).

Hakemuksen perusteluna esitetään, että rakennuspaikat ovat sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan loistavia, ja että rakentaminen toteutetaan maiseman ja kulttuuriympäristön arvot huomioiden muodostaen kylämäinen ja suojaisa pihapiiri.

Poikkeamisesta päättäessä on arvioitava, onko hakemuksen perustelu laissa tarkoitettu erityinen syy, jonka perusteella poikkeaminen voidaan myöntää, mikäli poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Perustelu rakentamisen sovittamisesta maisemaan ja kulttuuriympäristöön ovat yleiskaavan vaatimuksia rakentamiselle, joiden tulisi joka tapauksessa täytyä rakentamisessa. Perustelua ei siis voida pitää lain tarkoittamana erityisenä syynä. Rakennuspaikan sijainnin ja muiden ominaisuuksien erinomaisuus ei perustele miksi juuri tällä sijainnilla rakennuspaikan koon tulee poiketa rakennusjärjestyksessä määrätystä. Tätäkään perustelua ei siis voida pitää erityisenä syynä, jonka perusteella poikkeaminen voidaan myöntää.

Haettu rakentaminen edellyttää poikkeamisia kunnan rakennusjärjestyksestä. Poikkeamisille ei ole erityistä syytä eikä poikkeamista voida siten myöntää (MRL 171 §). Näin myöskään haettuja rakennuspaikkoja ei voida myöntää.

Alueen yhteensovittamista vaativat piirteet kuten melu ja kulttuuriympäristön arvot sekä taajaman läheisyys ja rakentamispaine huomioiden alueen rakentuminen tulee ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla asemakaavoituksella. Luvan myöntäminen aiheuttaisi haittaa tulevalle kaavoitukselle eikä poikkeamisen edellytykset tai rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyty eikä lupaan voida suostua.

Käsittely

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Tapio Kuisma teki seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että lupa myönnetään seuraavin perusteluin:

Yhdyskuntalautakunta
Yhdyskuntalautakunta

§ 194

03.12.2024
01.04.2025

- Maatilantalouskeskus kaavamerkintänä on mielestäni vanhentunut kyseisellä rakennuspaikalla ja se tulisi mieluummin rakentaa omakotitaloalueena.
- Etäisyydet ja yhteydet loistavat, kun mietitään palveluiden ja infran saavutettavuutta.
- Hyvä maisemaan sopiva rakennuspaikka, joka ei haittaa arvokasta peltomaisemaa.
- Ottaen huomioon alueen mahdolliset tulevaisuuden rakennushankkeet tonttikokona 1700m² on varsin riittävä.
- Rakennuspaikat liitetään kunnallistekniikkaan.
- Kannatan hankkeen toteuttamista ja toivon, että lautakunta myöntää luvan.

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Mikko Viitanen kannatti 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 Tapio Kuisman muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Petäkoski-Hult Tuula, Seppänen Tuija, Strömsholm Sari, Suojanen Jukka) ja 5 EI-ääntä (Haapasalmi Anita, Kuisma Tapio, Majuri Markku, Tolonen Kari, Viitanen Mikko).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4-5 Tapio Kuisman muutosesitys on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin:

- Maatilantalouskeskus kaavamerkintänä on vanhentunut kyseisellä rakennuspaikalla ja se tulisi rakentaa omakotitaloalueena.
- Etäisyydet ja yhteydet loistavat, kun mietitään palveluiden ja infran saavutettavuutta.
- Hyvä maisemaan sopiva rakennuspaikka, joka ei haittaa arvokasta peltomaisemaa.
- Ottaen huomioon alueen mahdolliset tulevaisuuden rakennushankkeet tonttikokona 1700m² on varsin riittävä.
- Rakennuspaikat liitetään kunnallistekniikkaan.

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

Otteet

Hakija, ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, huomautuksen jättänyt naapuri

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta)

Yhdyskuntalautakunta
Yhdyskuntalautakunta

§ 194

03.12.2024
01.04.2025

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025
847/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää yhdyskuntalautakunnan lausuntoa Petri Antilan valituksesta, joka koskee päätöstä 03.12.2024 § 194 (hallinto-oikeuden diaarinumero 64/03.04.04.16/2025). Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä. Lausunnon toimittamiselle on annettu lisääaikaa 9.4.2025 saakka.

Petri Antilan vaatimus: Päätös on kumottava eikä hakijan Mustakallio J hakemukseen tule suostua. Poikkeamiselle ei ole olemassa yhtään erityistä syytä, eikä rakentamisen erityiset edellytykset tai poikkeamisen edellytykset täyty. Valituksen perusteet ovat kokonaisuudessaan liitteessä.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 6 § 18. kohdan mukainen lausunto.

Liitteet:

- Lausuntopyyntö
- Valitus

Lisätietoja kaavasuunnittelija

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta viittaa tehtyyn päätökseen. Todetaan, että yhdyskuntalautakunta on käyttänyt harkintavaltaansa päätöksen mukaisesti.

Päätös

Otteet

lausunto ja pyydetyt asiakirjat lähetetään hallinto-oikeudelle pdf-tiedostona viimeistään 9.4.2025

38**Raukontie 13 sijoittamislupa ja poikkeamispäätös**

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

270/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Katainen, M. ja M.

Lupapistetunnus: LP-418-2025-00066

Hakemus jätetty 28.01.2025

Haettu toimenpide: Rakennetaan 1,5 kerroksinen omakotitalo (200 m²) sekä 1-kerroksinen talousrakennus (100 m²) määräalalle (n. 2500 m²)

Poikkeamiset:

- rakennusjärjestys 25 § kerrosuku (I u $\frac{3}{4}$ tai $\frac{3}{4}$ k I)
- Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonokan (1993) osayleiskaavan ja rantaosayleiskaavan (1990) mukainen käyttötarkoitus (maa- ja metsätalouskäyttö) ja rakennuspaikan koko (2 ha)

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-428-3-104 määräala

Rekisteröintipvm: kantatila 17.06.2022

Omistaja: hakijat

Osoite: Raukontie 13, osoite tarkentuu mahd. rakentamisluvassa

Laajuus: kantatila 1,8810 ha, määräala n. 0,25 ha

Hakijan perustelut: Rakennuspaikka sijoittuu tilan länsireunalle ja jatkaa luontevasti pientaloaluetta Raukontiellä täydentäen olemassa olevan omakotiasutuksen väliin jäävää aluetta. Harjakattoinen, luonnollisen harmaa puujulkisivuinen asuinrakennus sekä matalampi talousrakennus istuvat peltomaisemaan maaseutumaista kulttuuriympäristöä kunnioittaen. Rakennukset eivät muuta juurikaan alueen maisemaa, sillä suunniteltu rakennuspaikka jää Raukontien toisella puolella olevien rakennusten taakse suojaan Lahdenkyläntieltä katsottaessa. Nykyinen tilalla oleva peltoalue (n.1ha) on liian pieni viljelyyn ja alueelle jää laajasti arvokasta peltomaisemaa. Suunnitelluilla rakennuksilla ei ole juurikaan vaikutusta naapureiden näkymiin, eivätkä ne oleellisesti muuta maisemaa. Paikka on nykyisellään jo valmis rakentamiselle ja siitä ei tarvitse purkaa tai raivata mitään olemassa olevaa. Tilan läpi kulkee vesi- ja viemäriputket sekä sähköliittymä on myös rakennuspaikan lähellä. Rakennus liitetään Lahdenkylän vesiosuuskuntaan. Sijainti on lapsiperheelle hyvä, sillä Nurmen ja Kuokkalan koulut ovat lähellä turvallisen kävely-/pyöräilymatkan päässä. Alueelle ei ole valmisteilla asemakaavaa, eikä sellaista ole kaavoitusohjelmassa. Sijoittamisluvan myöntämistä puoltaa edellä mainittujen perustelujen lisäksi myös Kunnan / valmistelijan ”ideaalisuunnitelma” -nimellä oleva liite alueiden käytöstä liittyen Lahdenkyläntien Penttilänrinteen alueelliseen suunnittelutarveratkaisuun (497/10.03.00/2024). Kyseisessä liitteessä

nyt haettava rakennuspaikka on merkitty AP -alueeksi.

Lähtötiedot

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema (Aimalan-Nurmen kulttuurimaisema), taajamatoimintojen alue, kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
- Strateginen yleiskaava: kehittyvä nauhataajama, kulttuuriympäristön merkittävä arvoalue
- Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnokan (1993) osayleiskaava ja rantaosayleiskaava (1990): maa- ja metsätalousalue (MT / MT-1). Alueen pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista. Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä RakL (1958) 4 § mukainen haja-asutus. Asuntotarkoituksiin käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20 000 m²:n suuruinen.
- Alue kuuluu kaavoituskatsauksen mukaiseen Nurmen osayleiskaavan rajaukseen.

Rakennusjärjestys:

Alue kuuluu nauhataajamaan (alue A1). Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 3500 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi suunnittelutarveratkaisu- tai rakennusluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliometriä.

Etäisyydet:

Etäisyys Nurmen kouluun on 2,2 km ja Kanavan kouluun 5,2 km. Etäisyys kuntakeskukseen 4,5 km.

Ei joukkoliikennettä.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Lahdenkylän asuinpienalojen alueet (AP) ovat rakentuneet suunnittelutarveratkaisuin. Viimeisimpänä Penttilänrinteen alueelle on myönnetty alueellinen suunnittelutarveratkaisu, jossa alueellisella yksityiskohtaisella suunnitelmalla myönnettiin 8 uutta rakennuspaikkaa. Kantakiinteistölle on myönnetty (yhdltk 13.4.2021 § 55) suunnittelutarveratkaisu omakotitalon ja talousrakennusten rakentamiselle. Kaavoituspäällikön päätösehdotus oli kielteinen. Yhdyskuntalautakunta asetti rakentamiselle ehtoja, kuten: "Tontille ei ole mahdollista hakea enempää lupia eikä sitä ole mahdollista pilkkoa ennen kaavallista tarkastelua."

Hakija on toimittanut valmistelijalle "kaavallisen tarkastelun" jossa hakija esittää neljän omakotitalon rakennuspaikan (kukin n. 2500 m²) sijoittamista peltoalueelle. Kyseessä ei ole varsinainen kaavallinen tarkastelu vaan ennemmin luonnos peltoalueen tontittamisesta. Tarkastelu ei huomioi maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, vaan esittää, että muiden

peltoalueet säilyvät rakentamattomana. Mikäli kaikille maanomistajille osoitettaisiin vastaavasti rakentamista peltoalueelle, avoin peltomaisema menetettäisiin kokonaan. Tarkastelu ei huomioi kaavan tavoitteiden toteutumista, rakentamisen vaikutuksia tai kiinteistön ulkopuolisten alueiden rakentamista eikä sitä voida pitää riittävänä korvaamaan alueen kaavoituksen.

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto: Hakijat ovat esittäneet, että uusi rakennus liitetään Lahdenkylän vesihuolto-osuuskunnan vesijohtoon ja jätevesiviemäriverkostoon. Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuolto-osuuskunnan vesihuoltoverkostoon. Liittymisellä voidaan parhaiten varmistaa hyvälaatuisen talousveden riittävyys ja asianmukainen jätevesien käsittely. Lempäälässä porakaivoissa mm. arseenipitoisuus ylittää yleisesti terveysperusteisen raja-arvon. Sään ääri-ilmiöiden (esim. kuivuus) ennustetaan lisäävän kiinteistökohtaisen talousveden hankinnan haavoittuvuutta talousveden riittävyyden ja laadun osalta.

Koska kiinteistö ei sijaitse Lahdenkylän vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella, kiinteistöllä ei ole vesihuoltolain mukaista liittämismuutoksen velvollisuutta vesihuoltoon. Sijoittamislupahakemuksesta tehtävään päätökseen on hyvä lisätä vesihuoltoon liittymistä koskeva ehto.

Lempäälän Veden liitoskohtalausunto on liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä. Maakuntamuseo toteaa, että koska lähialueella on jo uudehkoja omakotitaloja, suunnitelmien mukainen rakentaminen ei vaikuta ratkaisevasti maisema-alueen arvoihin ja sitä voidaan näin ollen pitää periaatteessa mahdollisena. Pirkanmaan maakuntamuseo painottaa kuitenkin, että täydennysrakentamisen sijoittelu maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman peltoalueella tulisi ratkaista ensisijaisesti kaavoituksen keinoin, ei poikkeamis- tai sijoittamisluvilla. Muutoin riskinä on peltoalueen täytyminen väljästi sijoitetuilla omakotitaloilla ja maiseman arvojen heikkeneminen. Mikäli hankkeessa edetään sijoittamisluvalla, maakuntamuseo esittää suunnitelmaa vielä kehitettävän maisema-alueen arvojen vaalimiseksi. Kerrosalaltaan jonkin verran pienempi ja 1,5 kerroksen korkuinen rakennusmassa sopeutuisi maisemaan luontevammin. Autotallirakennus tulisi toteuttaa erillisenä rakennuksena ilman rakennuksia yhdistävää katosta. Lupapäätös pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle tiedoksi. Myös mahdollinen rakentamislupa-aineisto tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Naapurit

Kunta on kuullut yhden naapurin ja hakija on kuullut muut naapurit. Kolmella naapurilla on huomautettavaa. Naapurit vastustavat peltoalueelle rakentamista. Naapurit huomauttavat, että Nurmen osayleiskaavan valmistelu on alkanut ja rakentaminen tulisi ratkaista kaavoituksen kautta. Huomautuksissa esitetään huolta maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman pienenemisestä tontti kerrallaan. Naapurit huomauttavat, että edellisen suunnittelutarveratkaisun lupaehtoissa

edellytettiin, että peltomaisemaa suojellaan eikä kiinteistöistä lohkota enempää rakennuspaikkoja. Huomautuksissa tuodaan esiin yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen vastaisuus. Huomautukset ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakija on jättänyt huomautuksiin vastineen. Vastine on kokonaisuudessaan liitteenä. Hakija toteaa vastineessaan, että yleiskaavoitus ei ole vielä vireillä eikä sen laajuus tai aikataulu ole selvillä. Hakija vetoaa rakentamislain perusteluihin ja kirjoittaa, että sijoittamislupa tulisi myöntää yksistään sillä perusteella, että alue on jo pientalovaltainen alue eikä yksittäisen pientalon sijoittuminen alueelle aiheuta olennaista haittaa yleis- tai asemakaavan laatimiselle, ja että hakija on esitellyt valmistelijalle kaavallisen tarkastelun. Hakija kirjoittaa, että peltomaiseman suojelu on otettu huomioon sijoittamalla rakennukset olemassa olevien rakennusten läheisyyteen.

Valmistelija huomauttaa, että haitta kaavoitukselle on kunnan arvioitavissa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- RakL 45 § ja 46 § rakentamisen sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella ja suunnittelutarvealueella
- RakL 57 § poikkeamisluvasta
- AKL 7 § mukainen kunnan kaavoituskatsaus 2024
- Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet (2010)

Liitteet

Asemapiirros

Havainneaineisto julkisivusta/massoittelusta

Sijaintikartta

Yhdltk päätös 13.4.2021 § 55

Lempäälän Veden liitoskohtalausunto

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto

Naapureiden huomautukset ja hakijan vastine

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 6 § mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristövalvontaa kuultuaan RakL 43 §:n mukaisesta sijoittamisluvasta. Mikäli erillisen sijoittamisluvan osana haetaan poikkeamislupaa rakennuspaikan koosta, rakennusoikeudesta, kaavamääräyksestä ja muista näihin verrattavissa olevista poikkeamisista sekä rannan suunnittelutarpeesta (RakL 57 §, AKL 72 §), voi yhdyskuntalautakunta ratkaista hakemuksen koko laajuudessaan.

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, +358444863418,

teija.makela@lempaala.fi

kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, +358503839656,

pinja.hakonen@lempaala.fi

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Sijoittamisen tai poikkeamisen edellytykset eivät täyty.

Perustelut:

Alue on yleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta, jossa erityisesti halutaan turvata pelto- ja metsäalueet rakentamiselta ja sellaisilta vaikutuksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista. Rakentaminen peltoalueelle on yleiskaavan käyttötarkoituksen vastaista. Alue sijaitsee kehittyvässä nauhataajamassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla maisema-alueella, johon kohdistuu suurta rakentamispainetta. Täydennysrakentaminen yksittäisin luvuin ilman kokonaisvaltaista suunnitelmaa aiheuttaa haittaa yhdenvertaisuudelle, voimassa olevan kaavan ohjausvaikutukselle sekä tulevalle kaavoitukselle pienentämällä suunnitteluvaraa. Alueen rakentuminen yksittäisin luvuin myös johtaa lopulta vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Täydennysrakentaminen ilman kaavoitukseen liittyviä vuorovaikutus- ja selvitysmenetelmiä vaarantaa alueen mahdollisen kehityksen osana nauhataajamaa, sen maisemalliset arvot sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun. Peltomaiseman arvojen vuoksi rakentaminen myös edellyttää erityistä maisemallista herkkyyttä. Mikäli esitetty rakentaminen sallittaisiin myös muille maanomistajille, alueen pellot rakentuisivat suunnittele mattomasti ja alueen kylämäisyys olisi uhattuna. Täydennysrakentaminen on siis ratkaistava kaavoituksen keinoin.

Nurmen osayleiskaava on kunnan kaavoituskatsauksen mukainen kaava. Rakennuspaikan myöntäminen pienentää kaavan suunnitteluvaraa ja aiheuttaa siten olennaista haittaa kaavoituskatsauksen mukaisen kaavan laatimiselle. Alueen tulevasta maankäytöstä ei ole olemassa mitään varsinaista suunnitelmaa.

Näin ollen hanke ei täytä poikkeamisen edellytyksiä (RakL §57) eikä sijoittamisen edellytyksiä (RakL 45§, 46§) eikä lupaan voida suostua. Lisäksi todetaan, ettei hanke täytä kunnanvaltuuston hyväksymiä hajarakentamisen periaatteita 3, 5, 6, 9. Lisäksi hanke on ristiriidassa maanomistajalle aiemmin myönnetyn päätöksen kanssa.

Päätös

Otteet

Hakija, ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, huomautuksen jättäneet naapurit

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta)

39**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.

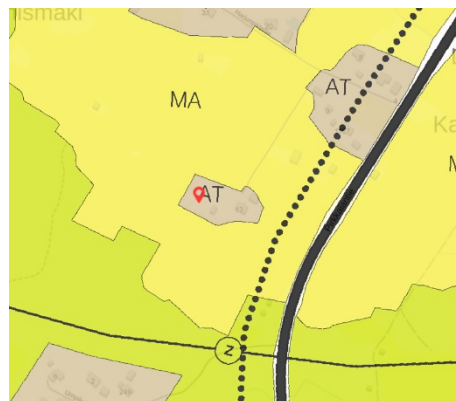
Vastauksena naapuri Vähämäen huomautukseen: Tontille kuljetaan kiinteistön 418-419-6-5 KETOLA rasi-tietä pitkin, johon on käyttöoikeus. Liitteenä kiinteistörekisteriote, johon käyttöoikeus on kirjattu. Maininta löytyy myös liitteenä olevasta kauppakirjasta. Vähämäen kanssa on käyty puhelinkeskustelu 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. Suunnitellun talon harjakorkeus on 7,5 m + sokkeli. Näin ollen ne olisivat sopusuhteiset 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, vanhainkotia, 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 lausuntopyyntöön 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 rasiitetietä pitkin, johon on käyttöoikeus. Liitteenä kiinteistörekisteriote, johon käyttöoikeus on kirjattu. Maininta löytyy myös liitteenä olevasta kauppakirjasta. 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 liittämisskohdasta 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 täytyvät ja hakemukseen voidaan suostua.

Päätös

Otteet

Hakija, ELY-keskus, huomautuksen jättänyt naapuri

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistosihteeri (rakennusvalvonta)

40**Matinlahdentie 195 suunnittelutarveratkaisu**

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

268/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Rajahalme, H., Kivistö, P..

Lupapistetunnus: LP-418-2024-01172

Hakemus jätetty 11.11.2024

Haettu toimenpide: Omakotitalon ja siihen liittyvän autokatoksen rakentaminen.

Rakennuspaikkojen tiedot

Kiinteistötunnus: 418-423-2-76

Rekisteröintipvm: 11.01.1971

Omistaja: hakijat

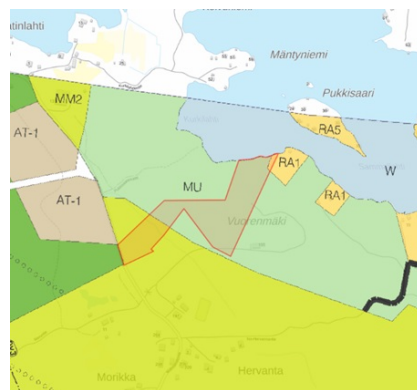
Osoite: Matinlahdentie 195

Laajuus: 3,8647 ha

Hakijan perustelut: Alueella tapahtunut ja tapahtuva ilkivalta saataisiin kuriin paremmin. Armeijan vanha kallioluola herättää nuorissa mielenkiintoa ja he pyrkivät pääsemään tunneliin vaikka väkivalloin. Läheisyydessä asuminen toimisi jo itsestään ennaltaehkäisevästi. Konesuojaan on asennettu valvontakameroita.

Poiketaan rannan suunnittelutarpeesta MRL 72 §.

Rakentaminen sijoittuu alle 5 m viereisestä kiinteistöstä, jonka omistaa hakijan yritys.

Lähtötiedot

Ote yleiskaavayhdistelmästä. Hankealue korostettu punaisella.

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä.
- Strateginen yleiskaava: metsävyöhyke, hiljainen alue

- Rantaosayleiskaava: maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi rantaviivasta

Rakennusjärjestys:

Kiinteistö kuuluu erityissuunnittelutarvealueeseen 2a Hervannanmaa- (Morikka). Alueella on otettava huomioon Tampereen maankäyttö ja palvelut, seudullisten virkistysreittien- ja alueiden suunnittelutarve, Natura 2000 -alue (Salmuksen alue) sekä se, että alueelta puuttuu vesihuolto eikä sitä ole suunnitelmissa rakentaa.

Etäisyydet:

Etäisyys Sääksjärven kouluun on 8,2 km. Etäisyys kuntakeskukseen 21,0 km. Alue tukeutuu Hervannan ja Vuoreksen palveluihin.

Joukkoliikenne ja kevyenliikenteen reitit sijaitsevat Ruskontien varressa, 2,2 km etäisyydellä.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti kaukana Lempäälän nauhataajamasta, kyläkouluista ja muista palveluista. Kulkuyhteys alueelle tapahtuu Tampereen kautta.

Alue ei sijaitse asemakaavoitettavalla alueella tai sen lievealueella.

Alueen rakentamispaine on suuri. Kiinteistö sijaitsee ranta-alueella Hervannan ja Vuoreksen asuinalueiden läheisyydessä.

Lähialueella sijaitsee loma-asuntoja ranta-alueella sekä haja-asutusta ja maa- ja metsätalouskäyttöä palvelevia rakennuksia kuivalla maalla.

Hakijat ovat rakentaneet konesuojan viereiselle kiinteistölle vuonna 2022.

Rakennuslupaa edelsi myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Ratkaisun perusteluina oli mm. jo olemassa oleva yritystoiminta alueella ja liittyminen välittömästi alueella olevan luolan käyttöön. Asuinrakentamista ei voi pitää yritystoimintaan liittyvänä rakentamisena.

Hakijat hakivat samalle kiinteistölle lähemmäs rantaa poikkeamislupaa omakotitalon ja autotallin rakentamiseen vuonna 2022.

Yhdyskuntalautakunta eväsi hakemuksen perusteluihin:

”Hanke on rantaosayleiskaavan vastainen. Hanke edellyttäisi poikkeamista kaavassa osoitetuista rakennuspaikkojen määrästä, sijainnista sekä etäisyydestä rantaviivaan. Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole. Hanke haittaisi yleiskaavan toteutumista ja ohjausvaikutusta alueella, jossa on suuri rakentamispaine erityisesti Hervannan ja Vuoreksen läheisyyden vuoksi. Hanke ei täytä MRL 137 § 1. momentin kohtaa 1 eikä 171 § 1. momentin kohtaa 1.

Alue sijaitsee kaukana Lempäälän nauhataajamasta, kyläkouluista ja muista palvelualueista ja hanke aiheuttaa siten haitallista suunnittelematonta yhdyskuntakehitystä. Alue sijaitsee yksityistien varrella yli 2 km päässä maantiestä. Alueelle kuljetaan naapurikunnan kautta.

Alueelle ei ole suunnitelmissa rakentaa vesihuoltoverkostoa.

Rakentaminen ei täytä MRL 137 § 1. momentin kohtaa 2.

Hanke on Lempäälän hajarakentamisen periaatteiden (2010) vastainen (kohdat 1 ja 4): se ei sijoitu kyläkoulun tuntumaan tai vaikutuspiiriin tai

lähelle palveluita, eikä sillä ole mahdollisuuksia liittyä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkkoon.”

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto:

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

Kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostojen läheisyydessä eikä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Kiinteistön omistajan vastuulla on huolehtia siitä, että kiinteistöllä on riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä käytettävissä. Lempäälän kunnan alueella on huomionarvoista mm. arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä. Talousveden laatua voi olla tarve parantaa veden käsittelyllä. Kaivoa on huollettava säännöllisesti ja seurattava vesinäyttein, että kaivovesi täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset.

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.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 72 § ja 171 §

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

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

Julkisivuluonnos

Sijaintikartta

Yhdltk päätös 5.12.2023 § 189

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 ei suostu hakemukseen. Rakentamisen erityiset edellytykset eivät täyty.

Perustelut:

Aluetta ei ole tarkoitettu vakituiseen asumiseen. Lempäälän strategisessa yleiskaavassa alue on yhtenäistä metsävyöhykettä ja kuuluu rantavyöhykkeeseen. Hanke häittäisi yleiskaavan toteutumista ja ohjausvaikutusta alueella, jossa on suuri rakentamispaine erityisesti Hervannan ja Vuoreksen läheisyyden vuoksi. Alue sijaitsee kaukana Lempäälän nauhataajamasta, kyläkouluista ja muista palvelualueista ja hanke aiheuttaa siten haitallista suunnittelematonta yhdyskuntakehitystä. Alue sijaitsee yksityistien varrella yli 2 km päässä maantiestä. Alueelle kuljetaan naapurikunnan kautta. Alueelle ei ole suunnitelmissa rakentaa vesihuoltoverkostoa. Hanke ei täytä MRL 171 § 1. momentin kohtaa 1. Rakentamisen erityiset edellytykset eivät täyty eikä hakemukseen voida suostua. Lisäksi todetaan, että hanke on Lempäälän hajakentämisen periaatteiden (2010) vastainen (kohdat 1 ja 4): se ei sijoitu kyläkoulun tuntumaan tai vaikutuspiiriin tai lähelle palveluita ja aiheuttaa siten koulukuljetus- ym. kustannuksia, eikä sillä ole mahdollisuuksia liittyä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkkoon.

Päätös

Otteet

Hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta)

41**Kuljuntien jk/pp-väylä plv 0-535 (välillä Hattulanmäki-Saikka), katusuunnitelman hyväksyminen**

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

235/10.03.01.00/2025

Valmistelija: Jukka Markkanen

Moisio-Hakkarin asemakaava-alueen Kuljuntien jk/pp-väylän plv 0-535 (välillä Hattulanmäki-Saikka) katusuunnitelmaehdotus on ollut nähtävillä 5.-19.3.2025 Lempäälä-talon Palvelukäytävällä ja kunnan nettisivuilla.

Suunnitelmasta ei ole jätetty muistutuksia.

Hankkeen ennakkovaikutusten arviointi:

- Talous: Hanke on kertaluonteisena investointina kohtalaisen suuri. Kuljuntie on erittäin keskeinen katuyhteys sekä joukkoliikenteen että pyöräilyn puolesta. Suunnitelmaehdotuksen mukainen kävelyn ja pyöräilyn väylä on osa seudullista pyöräilyn pääreittiä. Suunniteltu väylä mm. sujuvoittaa koulumatkojen kulkemista kävellen ja pyöräillen uudelle Saikantalon koululle sekä hanke kokonaisuudessaan parantaa liikenneturvallisuutta.
- Henkilöstö: Ei ole henkilöstövaikutuksia.
- Kuntastrategia: Kestävien kulkumuotojen (joukkoliikenne, pyöräily, kävely) tukeminen on kuntastrategian mukainen painopiste ja tukee Lempäälän kunnan HINKU-tavoitteita liikenteen päästöjen vähentämisessä. Hanke edistää myös kuntalaisten terveyttä ja hyvinvointia, sillä sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet mm. kannustavat hyötyliikuntaan matkanteossa.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5. luvun 6 §:n 35. momentin sekä 3. luvun 5 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta hyväksyy katusuunnitelmat, joiden kustannusarvio ylittää 100.000 €.

Lisätietoja: suunnitteluinsinööri Jukka Markkanen, puh. 050 383 0260

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää hyväksyä Kuljuntien jk/pp-väylä plv 0-535 (välillä Hattulanmäki-Saikka) katusuunnitelman.
Päätös	
Otteet	Kiinteistöjen omistajat/haltijat, infrapäällikkö, infrarakennuttajainsinööri, liikenneinsinööri, maanmittausinsinööri, ELY-keskus, Nyssen joukkoliikennesuunnittelu

42**Investointimäärärahojen siirto liikenneväylät ja viheralueet hankeryhmän sisällä**

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

678/02.02.00/2024

Valmistelija infrarakennuttajainsinööri Joonas Junno

Yritysalueiden investointikohteelle Pohjoisrinteen asemakaava-alue oli varattu yhdyskunnan palvelualueen talousarvio 2025:ssä 1 140 000 euroa. Asemakaava-alueen yritystonttien rakentaminen ei ala ennen vuotta 2026, jolloin kunnan toteutettavaksi suunniteltu kiertoliittymä ei ole ajankohtainen vuonna 2025. Määrärahat on syytä käyttää tehokkaasti kunnan muissa infrahankkeissa.

Yritysalueet hankeryhmään on lisätty Pajalan hulevesirakenteet -niminen investointikohde, jossa olemassa olevan maavallin uudelleen muotoilulla, avo-ojan tekemisellä ja maamassojen uudelleen sijoittelulla estetään kunnan tonteilta hulevesien valuminen yksityisen puolelle Vuohiontien suuntaan. Kohteen kustannusarvio on 80 000 euroa. Tehtävillä töillä parannetaan koko Pajalan yritysalueen hulevesien hallintaa sekä palvellaan myös alueen yritystontteja.

Pohjoisrinteen asemakaava-alueen määräraha 1 060 000 euroa siirretään kaava-alueiden investointikohteille Linnajärventien itäosa, Saikka, Kuljuntien jk/pp sekä Sääksjärventie.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 9 luvun 2 §:n talousarvion täytäntöönpanon mukaan toimieliin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: Joonas Junno, infrarakennuttajainsinööri, p. 041 730 9836
Jukka Markkanen, suunnitteluinsinööri, p. 050 383 0260

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

1. Yritysalueet hankeryhmästä siirretään kaava-alueet hankeryhmään 1 060 000 euroa.

Päätös

Tiedoksi

taloushallinto

43**Investointikoritusten päivitys huhtikuu 2025**

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

185/02.02.00/2025

Valmistelija: Jukka Markkanen

Liikenneväylät ja viheralueet

Pajalan yritysalueella on ilmennyt hulevesiongelmaa, jossa yritystonttien suunnalta valuu hulevesiä yksityisen maa-alueen puolelle Vuohintien suuntaan mm. aiheuttaen huomattavaa lammikoitumista. Tilanteen korjaaminen vaatii maansiirtotöitä, joissa nykyistä maavallia muotoillaan uudelleen, kaivetaan uutta avo-ojaa sekä myös sijoitellaan maamassoja uudelleen. Hankkeen rakennustöiden kustannusarvio on n. 80 000 € (alv 0%). Pajalan hulevesirakenteet on edellä mainituin perustein tarpeellista nostaa A-koriin "Yritysalueet"-hankeryhmään.

Pajalan hulevesirakenteiden hankkeen ennakkovaikutusten arviointi:

- Talous: Hanke on kertaluonteisena investointina kohtalaisen suuri. Hanke parantaa alueen hulevesien hallintaa ja voi vähentää siten tulevia kunnossapitotöiden kustannuksia.
- Henkilöstö: Ei ole henkilöstövaikutuksia.
- Kuntastrategia: Toimivien puitteiden rakentaminen yritysalueille ja kiertotalouden hyödyntäminen ovat kuntastrategian mukaisia painopisteitä. Maavallin teossa on hyödynnetty työmailta syntyviä kaivuumaita.

Sääksjärventie on Kaava-alueiden "Saneerauskohteet" -hankeryhmässä B-korissa. Sääksjärventiellä on ajoradalla huomattavia päällystevaurioita sekä urautuneisuutta Tatekanpolun ja Annalantien risteysten välisellä katuosuudella. Päällysteiden uusimisen kestävän lopputuloksen saavuttamiseksi voidaan joutua myös vaihtamaan kadun ylimpiä rakennekerroksia. Lisäksi parannetaan paikoin kadun kuivatusta. Hankkeen yhteydessä tehdään samalla tarvittaessa muutama vesihuollon tonttiliittymävaraus. Suunnittelu tehdään kunnan omana työnä ja kadunrakennustyöt aloitetaan vuonna 2025. Katuosuuden pituus on n. 845 m ja hankkeen kokonaiskustannusarvio on n. 510 000 € (alv 0%). Sääksjärventie on edellä mainituin perustein tarpeellista nostaa A-koriin Kaava-alueiden "Saneerauskohteet" -hankeryhmään.

Sääksjärventie-hankkeen ennakkovaikutusten arviointi:

- Talous: Hanke on kertaluonteisena investointina kohtalaisen suuri. Hanke parantaa ajoneuvoliikenteen miellyttävyyttä mm. vähentämällä ajoratojen kuoppaisuutta ja urautuneisuutta. Lisäksi hanke vähentää infran korjausvelkaa.
- Henkilöstö: Ei ole henkilöstövaikutuksia.
- Kuntastrategia: Viihtyisien asuinympäristöjen ja toimivien puitteiden rakentaminen ovat kuntastrategian mukaisia painopisteitä.

Höytämössä sijaitsevan Notkopolun perusparannustöitä tehtiin syksyllä 2024 Höytämöntien ja Laurilantien välisellä katuosuudella. Asfaltointi, luiskien multaus ym. viimeistelyt siirtyivät talviolosuhteiden vuoksi vielä vuodelle 2025. Töiden kokonaiskustannusarvio on n. 30 000 € (alv 0%) ja ne suoritetaan kokonaisuudessaan kuluvana vuonna. Notkopolun viimeistelyt on edellä mainituin perustein tarpeellista nostaa A-koriin Kaava-alueiden "Saneerauskohteet" -hankeryhmään.

Notkopolun viimeistelyt -hankkeen ennakkovaikutusten arviointi:

- Talous: Hanke on kertaluonteisena investointina kohtalaisen pieni. Hanke vähentää infran korjausvelkaa.
- Henkilöstö: Ei ole henkilöstövaikutuksia.
- Kuntastrategia: Viihtyisien asuinympäristöjen ja toimivien puitteiden rakentaminen ovat kuntastrategian mukaisia painopisteitä.

Turuntien bussipysäkit on "Yhteishankkeet"-hankeryhmässä B-korissa. Turuntien varteen lähelle Ahtialantien risteystä on tarkoitus toteuttaa uudet, aiemmin kokonaan puuttuneet bussipysäkit kulkuyhteyksineen. Uusien bussipysäkkien avulla mm. hyödynnetään joukkoliikennettä koulukuljetusten järjestämiseen. Turuntien ollessa maantie on hanke ELY-keskuksen vetovastuulla ja Lempäälän kunta osallistuu hankkeen kustannuksiin sekä mm. suunnittelun ohjaukseen. Hankkeen Lempäälän kunnalle aiheutuvien suunnittelutöiden kustannusarvio on n. 20 000 € (alv 0%). Turuntien bussipysäkit on edellä mainituin perustein tarpeellista nostaa A-koriin "Yhteishankkeet" -hankeryhmään.

Turuntien bussipysäkit -hankkeen ennakkovaikutusten arviointi:

- Talous: Hanke on kertaluonteisena investointina kohtalaisen pieni. Hanke tehostaa koulukuljetuksia ja tuo siten kustannussäästöä.
- Henkilöstö: Ei ole henkilöstövaikutuksia.
- Kuntastrategia: Joukkoliikenteen tukeminen erilaisilla suunnitteluratkaisuilla, elinvoimaiset kylät, perusopetuksen kohtuulliset ryhmäkoot sekä palvelujen jatkuva kehittäminen ovat kuntastrategian mukaisia painopisteitä.

Lisätietoja: suunnitteluinsinööri Jukka Markkanen, puh. 050 383 0260

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 9. luvun 2 §:n mukaan lautakunnat hyväksyvät talousarvioon perustuvan palvelusuunnitelmansa, jonka yhteydessä toimiten hyväksyy talousarvion investointiosaan perustuvat hankeryhmäkohtaiset hankeluettelot (-suunnitelmat).

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää:

1. Nostaa A-koriin Liikenneväylät ja viheralueiden "Yritysalueet"-hankeryhmään Pajalan hulevesirakenteet.
2. Nostaa A-koriin Liikenneväylät ja viheralueiden "Saneeraus"-hankeryhmästä Sääksjärventien.
3. Nostaa A-koriin Liikenneväylät ja viheralueiden "Saneerauskohteet"-

hankeryhmään Notkopolun viimeistelyt.

4. Nostaa A-koriin Liikenneväylät ja viheralueiden "Yhteishankkeet"-hankeryhmästä Turuntien bussipysäkit.

Päätös

Tiedoksi

Talousprosessi, talousasiantuntija, infrapäällikkö, kunnossapitotyönjohtaja, infrarakennuttajainsinööri, liikenneinsinööri, Lempäälän Vesi Oy / toimitusjohtaja ja työpäällikkö

44**Viranhaltijoiden päätökset**

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

137/00.01.01/2025

Yhdyskuntalautakunnalle esitellään viranhaltijapäätökset ajalta 27.2.-26.3.2025.

Koontiraportti viranhaltijapäätöksistä on toimitettu yhdyskuntalautakunnan jäsenille esityslistan oheismateriaalina. Viranhaltijapäätökset toimitetaan myös kerran viikossa lautakunnan Teams-työtilaan.

Lisätietoja antaa kunkin päätöksen tehnyt viranhaltija.

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta merkitsee viranhaltijapäätökset tiedoksi, eikä ota niitä käsiteltäväkseen.

Päätös

45**Ilmoitusasiat**

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

13/00.01.01/2025

Yhdyskuntajohtaja esittelee yhdyskuntalautakunnalle seuraavat ilmoitusasiat:

1. Kunnanhallituksen 3.3.2025 päätös § 65: Lastusten osayleiskaava, kaava 12021, rakennuskielto, valitus
2. Kunnanhallituksen 3.3.2025 päätös § 66: Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisselvityksen käynnistäminen
3. Ympäristöterveys Pirteva: Raportti kuntakohtaisista suoritteista 1.1.-31.12.2024
4. Ympäristöterveys Pirteva: Asiakastyytyväisyysraportti 2024
5. Kunnanvaltuuston 19.3.2025 päätös § 39: Ero luottamustoimesta / Tuula Petäkoski-Hult ja täydennysvaali
6. Kunnanvaltuuston 19.3.2025 päätös § 37: Hallintosäännön muutokset 1.6.2025 alkaen / uuden valtuustokauden toimielimet ja organisaatio
7. Hakkarin koulun sisäilmatiedote 24.3.2025

Lisätietoja: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, puh. 050 383 9608

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää merkitä ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

46

Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiset asiat

Yhdyskuntalautakunta 01.04.2025

15/00.01.01/2025

Yhdyskuntajohtaja esittelee yhdyskuntalautakunnalle seuraavat ajankohtaiset asiat:

- Talousasiat
- Rakennusvalvonnan tilastot

Lisätietoja: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, puh. 050 383 9608

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää merkitä ajankohtaiset asiat tiedoksi.

Päätös