

Kurjentie 119 sijoittamislupa

Yhdyskuntalautakunta 18.06.2025
462/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Somero, M.

Lupapistetunnus: LP-418-2025-00368

Hakemus jätetty 25.4.2025

Haettu toimenpide: Rakennetaan omakotitalo (150 m²), pihasauna (20 m²) ja talousrakennus (80 m²) yleiskaavan M-alueelle AT-alueen sijaan.

Poikkeamiset:

- yleiskaavan yleismääräys: Mikäli samalla maanomistajalla on rakentamatonta AT-aluetta, tulee uudet rakennuspaikat sijoittaa kyseiselle AT-alueelle.

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: RANKKI 418-419-2-42 määräala

Rekisteröintipvm: kantatila 1.1.1964 (kuntasiirto)

Omistaja: Koppanen, O. ja Koppanen, H. kuolinpesä: Berg, E., Jokinen, A., Koppanen O., Koppanen M.

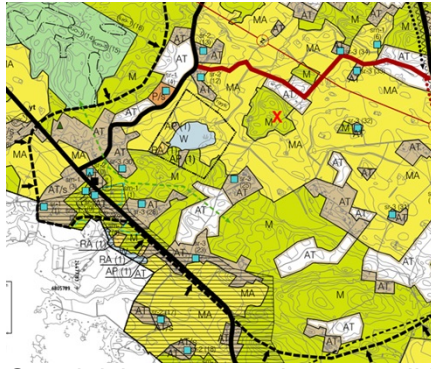
Osoite: Kurjentie 119

Laajuus: kantatila 15,2250 ha, määräala n. 0,5 ha

Hakijan perustelut:

1. AT-alue on kiinteistönomistajan talousmetsää.
2. AT-alueen ihan naapurustossa on vakituista asutusta sekä kesämökkiasutusta, ollut jo vuosia.
3. Kaikki haja-asutusalueelle rakentavat ovat rakentaneet alueelle syystä, omaa rauhaa ja yksityisyyttä toivoen.
4. Yllä mainituista syistä olisi kohtuutonta kaikkia kohtaan rakentaa sellaiselle alueelle (AT), kun M-alueella on tontti, joka tarjoaisi omaa rauhaa, viemättä omaa rauhaa muilta.
5. Tontti on kauniilla, aurinkoisella, rauhallisella paikalla, joka tarjoaa yksityisyyttä ja mielenvirkistystä ja -rauhaa nykyisessä hektisessä elämänmenossa.
6. Kyseiselle tontille on kunnallistekniikka helposti rakennettavissa: sähkö menee tontin laidalla, vesiputket saa vedettyä 200 metrin päästä ja jäteviemärijärjestelmä järjestettäisiin umpikaivolla ja imeytyskentällä.
7. Tontti on hyvällä paikalla, josta on sopiva matka ja helppo kulkea kaikkiin palveluihin, töihin ja harrastuksiin.

Lähtötiedot



Ote yleiskaavasta, rakennuspaikka merkitty punaisella x-kirjaimella.

Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maaseutualue
- Strateginen yleiskaava: kylähelmi
- Säijän osayleiskaava (2021):
 - o maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloustalouteen. Uusi asuinrakentaminen on sijoitettava olemassa olevan asutuksen tai tiestön yhteyteen pääkäyttötarkoitusta vaikeuttamatta. Rakennusten tulee sijoitukseltaan ja ulkomuodoltaan sopeutua ympäristöönsä.
 - o Vyöhyke 1: ydinkylä. Alue on tarkoitettu kylämäiseen rakentamiseen. Enintään 1 rakennuspaikka emätilan 2 hehtaaria kohti.
 - o Rakennuspaikan pinta-alan oltava vähintään 5000 m².
 - o Mikäli samalla maanomistajalla tai emätilalla on rakentamatonta AT-aluetta, tulee uudet rakennuspaikat sijoittaa kyseiselle AT-alueelle.
 - o AT-merkinnöillä on osoitettu yhdyskuntarakenteellisesti edullisimmat rakennuspaikat. Alueiden sijoitusperusteena ovat olleet yleiskaavan pohjaksi laaditut selvitykset ja inventoinnin sekä maanomistusolot.
 - o Osayleiskaavan yhtenä tavoitteena on ollut yleisesti selkeyttää rakennuslupien saannin ehtoja ja periaatteita, mikä tavoite on toteutuksessa kaavan myötä. Tiivistettävillä alueilla rakennuslupia on siis selkeämpi saada, kun rakentamiselle soveltuvat paikat on selvitetty kaavoituksen myötä.
 - o Kaavalla on osoitettu rakentamiseen sopivia alueita, jotka jatkavat luontevasti nykyistä hajarakennusmaista rakentamisen rakennetta. Lisäksi on osoitettu uusiakin asuinkeskittymiä, jotka sijoittuvat ydinkylän alueelle. Aluevarausten sijoittelussa on huomioitu maisemakuvalliset ja rakennettavuuden reunaehdot sekä maanomistajien maankäytölliset tavoitteita.

Rakennusjärjestys:

Alue kuuluu alueeseen A2. Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 5000 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi suunnittelutarveratkaisu- tai rakennuslupan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliometriä.

Etäisyydet:

Etäisyys Säijän kouluun on 2 km ja Kanavan kouluun 13,4 km. Etäisyys kuntakeskukseen 12,8 km.

Ei joukkoliikennettä.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

Emätilasta ei ole erotettu muita rakennuspaikkoja.

Samalla maanomistajalla on rakentamatonta AT-aluetta.
Hakijaa on ohjattu hakemaan rakentamista AT-alueelle.

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto: Hakija on esittänyt, että rakennushankkeen yhteydessä on tarkoitus liittyä Lempäälän Vesi Oy:n vesijohtoverkostoon. Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että kiinteistön talousvesi järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon. Liittymisellä voidaan parhaiten varmistaa hyvälaatuisen talousveden riittävyys. Lempäälässä porakaivoissa mm. arseenipitoisuus ylittää yleisesti terveystieteiden raja-arvon. Sään ääri-ilmiöiden (esim. kuivuus) ennustetaan lisäävän kiinteistökohtaisen talousveden hankinnan haavoittuvuutta talousveden riittävyyden ja laadun osalta. Koska alue ei ole vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella eikä lupahakemuksen mukaista rakennuspaikkaa siten koske vesihuoltolain mukainen liittämismääräys, tulisi alueellisen suunnittelutarvekatselun ehtoihin lisätä, että rakennuspaikka 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. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisten suojaetäisyyksien täytyminen mm. kiinteistön rajaan sekä talousvesikaivoihin.

Lempäälän kunnan tiedossa ei ole esitetylle rakennuspaikalle sijoittuvia erityisiä luontoarvoja (uhanalaisia tai muuten huomionarvoisia lajeja tai luontotyyppejä).

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- RakL 45 § ja 46 § rakentamisen sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella ja suunnittelutarvealueella
- RakL 57 § poikkeamislupasta
- Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet (2010)

Liitteet

Asemapiirros
Julkisivupiirros
Sijaintikartta

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Toimivalta

Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 6 § mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristövalvontaa kuultuaan RakL 43 §:n mukaisesta sijoittamislupasta. 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

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Poikkeamiselle ei ole erityistä syytä eivätkä poikkeamisen edellytykset täyty.

Perustelut:

Haettu rakentaminen sijoittuu Säijän osayleiskaavan M- eli maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Rakentamisen sijoittaminen kyseiseen sijaintiin edellyttäisi poikkeamista kaavan yleismääräyksestä, jossa määrätään, että mikäli maanomistajalla tai emätilalla on rakentamatonta AT- eli kyläaluetta, tulee kyseinen alue rakentaa ennen kuin rakennetaan M-alueelle. Maanomistajalla on rakentamatonta AT-aluetta lounaan suunnassa. AT-alueella on kaavassa merkitty yhdyskuntarakenteellisesti edullisimman rakennuspaikat. AT-alueella kulkee esimerkiksi vesijohto. Hakija on esittänyt perusteluita poikkeamiselle, mutta perusteluissa ei ole sellaista erityistä syytä, jonka perusteella rakennuspaikka pitäisi juuri tässä tapauksessa sijoittaa vastoin kaavan tavoitteita. Kaavan mukainen AT-alue on ominaisuuksiltaan yhtä hyvä tai parempi kuin hakemuksen kohteena oleva sijainti.

Ilman sellaista erityistä syytä, joka erottaa tapauksen muista vastaavista, poikkeaminen turhentaisi kaavan ohjausvaikutusta ja aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle eikä siihen siten voida suostua.

Rakentaminen ei ole Lempäälän hajarakentamisen periaatteiden kohdan 2 (kunkin tilan rakennusoikeus tulee osoittaa yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmalle alueelle) mukaista.

Päätös

Otteet

Hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistosihteeri (rakennusvalvonta), kaavasuunnittelija