

Nääjärventie 48 sijoittamislupa ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 16.09.2025
697/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Osoite: Nääjärventie 48
Hakija: Svart, L.
Lupapiste-tunnus: LP-418-2025-00496

Kiinteistön tiedot
Kiinteistötunnus: 418-401-6-42
Kiinteistön nimi: Mäntymäki
Muodostettu: 15.01.2002
Omistaja: hakija

Hakemus
Rakennetaan ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettu 1-kerroksinen asuinpientalo 200 kem2 sekä 1-kerroksinen talousrakennus 105 kem2.

Kaavatilanne

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke, maaseutualue, alueella voimalinjan yhteystarve
- Strateginen yleiskaava: ei merkintöjä, vieressä tulevaisuuden yritysalueen, taajaman läheisen kylämiljöön ja ekologisen yhteystarpeen merkinnät
- Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (2002):
 - o Maa- ja metsätalousalue (MT-1). Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista.
 - o Alueen halki kulkee pääsähkölínjan yhteystarve

Muu alueiden käytön järjestäminen

- suunnittelutarvealuetta
- kunnan meluselvityksen perusteella ei melua
- Alueella vesijohto
- Aluetta ei ole suunniteltu kaavoitettavaksi. Aluetta ei ole kaavoituskatsauksessa tai -ohjelmassa.
- emätilan 418-401-6-6 LOUKKU (13,480 ha) alueella on jo 6 rakennuspaikkaa

Lausunnot

Lempäälän ympäristönsuojeluviranomainen: Vesihuolto tulee järjestää hakemuksen mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen vesihuoltoverkostoihin. Kiinteistö sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueella.

Lempäälän Vesi: Kiinteistö on liitettävissä Lempäälän Veden vesijohto- ja viemäriverkostoon. Liitokset on mahdollista tehdä asemapiirroksessa 30.6.2025 esitetyn mukaisesti Nääjärventie 44 nykyisistä tonttihaaroista ja kiinteistöpumppaamolta. Tässä tapauksessa haaroittamisesta, putkien

sijoittamisesta ja pumppaamon käytöstä on tehtävä kirjallinen sopimus kiinteistöjen kesken. Kiinteistöillä olisi siinä tapauksessa yhteiset liittämiskohdat eli putkien omistus runkolinjasta haaroituskohtaan olisi kiinteistöjen yhteisvastuulla. Pumppaamon yhteiskäyttöön liittyen on suositeltavaa sopia kirjallisesti pumppaamon huolto- ja käyttökulujen jakamisesta. Vaihtoehtoisesti vesijohto- ja viemäri liittymät voidaan haaroittaa kiinteistön läpi kulkevista runkolinjoista. Tällöin kiinteistön on hankittava oma kiinteistöpumppaamo, jonka huolto- ja kunnossapito kuuluisivat liittyjälle.

Rakennuslupavaiheessa on haettava erillinen liitoskohtalausunto, jossa tarkennetaan liitostapa.

Hakija on kuullut naapurit. Naapurit ovat jättäneet huomautuksia, jotka koskevat mm. alueen maaseutumaisuutta, tien kuntoa ja voimalinjan tarvetta. Huomautukset ja hakijan vastine on esitetty liitteessä.

Maksun määräytyminen

Lupakäsittelystä peritään hakemuksen vireille tullessa voimassa olleen taksan mukainen maksu:

- Perusmaksu: Sijoittamisen edellytysten tarkastelu suunnittelutarvealueella (RakL 46§) 950 €
- Korjauskerroin: Uusi rakentamaton rakennuspaikka asemakaava-alueen ulkopuolella; kerroin 1,4
- Lisäksi sijoittamisluvan maksuun lisätään poikkeamisten käsittelystä +250 € / lupapäätös

Hylätystä hakemuksesta peritään asian käsittelystä aiheutuneiden kulujen mukaan enintään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta.

Lisäksi peritään kuulemiskustannukset kunnan suorittamista kuulemisista. Lasku lähetetään erikseen.

Maksuun haetaan muutosta samassa järjestyksessä kuin itse lupapäätökseen.

Liitteet

- Asemapiirros
- Julkisivuluonnos
- sijaintikartta
- Naapureiden huomautukset ja hakijan vastineet (ei julkaista internetissä)

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 5 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella eivät täyty (RakL 45 ja 46 §). Kaavasta poikkeamisen edellytykset eivät täyty (RakL 57 §).

Perustelut:

Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta, joka on tarkoitus turvata sellaisilta pysyviltä muutoksilta, jotka haittaavat maa-

ja metsätalouden harjoittamista. Alueen tiivistyvä rakentaminen on kaavan vastaista ja haittaisi kaavassa annettujen määräysten toteutumista. Rakentaminen edellyttäisi kaavasta poikkeamista.

Alueeseen kohdistuu rakentamispainetta ja alueelle on myönnetty pelkästään vuoden 2024 aikana neljä uutta rakennuspaikkaa. Alueen suunnittelemaan taajamoituminen ja tiiviimpi rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle (RakL 57.2§ kohta 1). Lisärakentamisen yhteensovittaminen mm. liikenteen, vesihuollon, suunnitellun voimalinjan, maiseman ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksiin ei ole yksittäisin luvuin mahdollista vaan tulee ratkaista kaavoituksella. Poikkeamiselle ei siten ole edellytyksiä. (RakL 57§.)

Koska poikkeamiselle ei ole edellytyksiä, ei sijoittamislupaan voida suostua.

Päätös

Otteet

hakija, ELY-keskus, huomautuksen jättäneet naapurit

Tiedoksi

tonttipäällikkö, kaavasuunnittelija, toimistosihteeri (rakennusvalvonta)