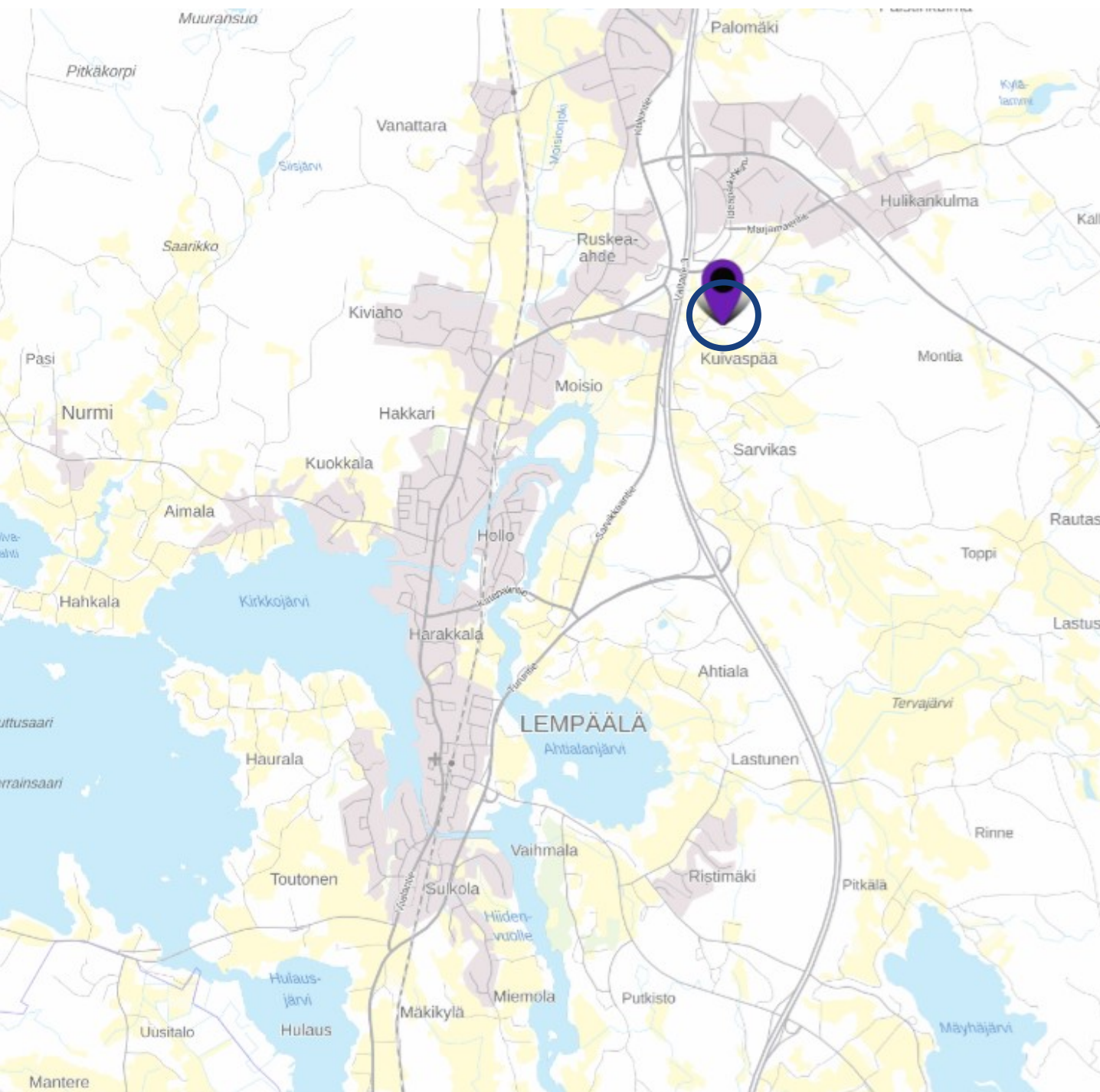


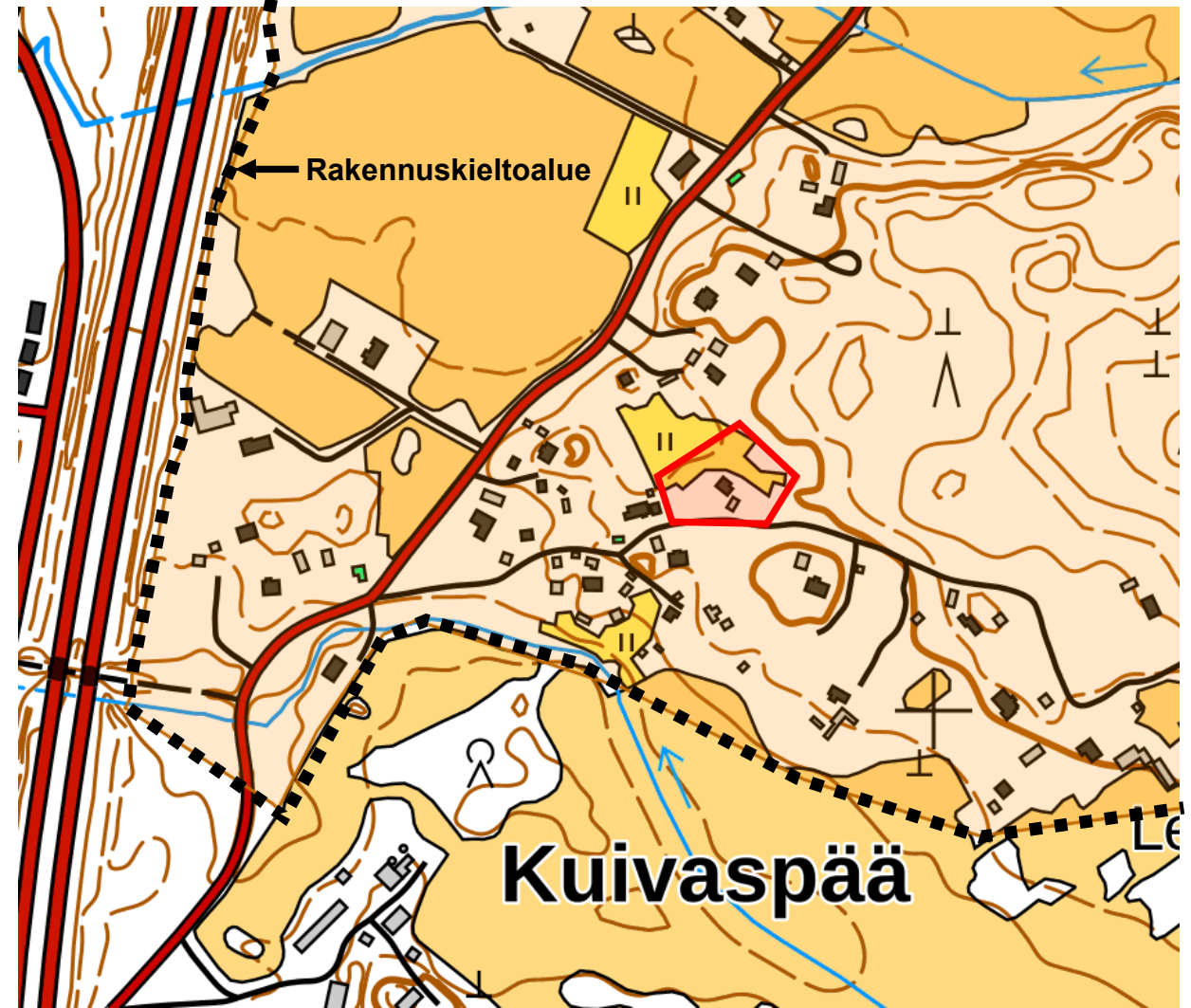


Lepomäentie 27

Sijoittamislupa ja poikkeaminen
rakennuskiellosta ja yleiskaavasta

Sijainti

- Osoite Lepomäentie 27
- Etäisyys Saikan kouluun (alakoulu) 1,5km, Hakkarin kouluun (yläkoulu) 3,9 km, kuntakeskukseen 6,1 km, Ideaparkille 2,5 km
- Alueella vesijohto ja viemäriverkosto
- Rakennuskielto kaavan laatimiseksi



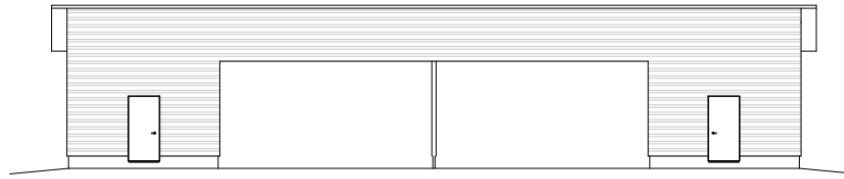
Hakemus

2-asuntoinen pientalo (paritalo) 350 m2 ja talousrakennus 70m2

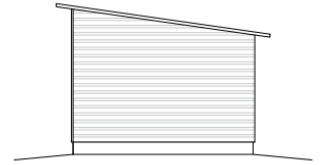


Havainneaineisto

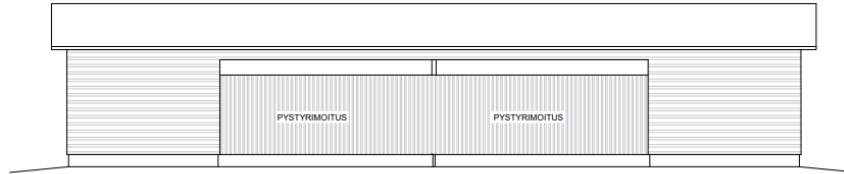
Talousrakennus →
Asuinrakennus ↓



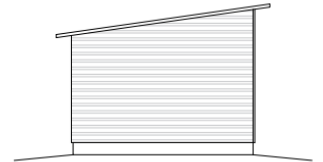
JULKISIVU LUOTEESEEN



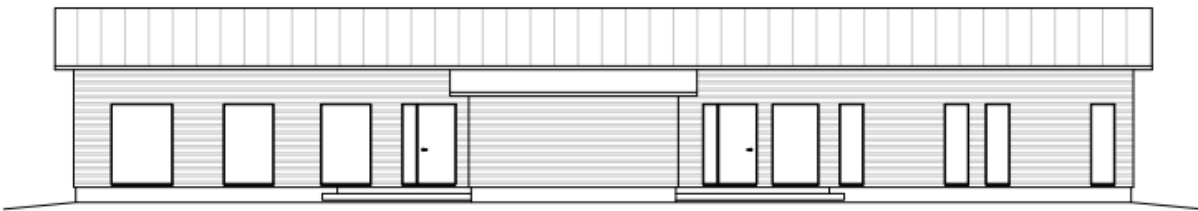
JULKISIVU LOUNAASEEN



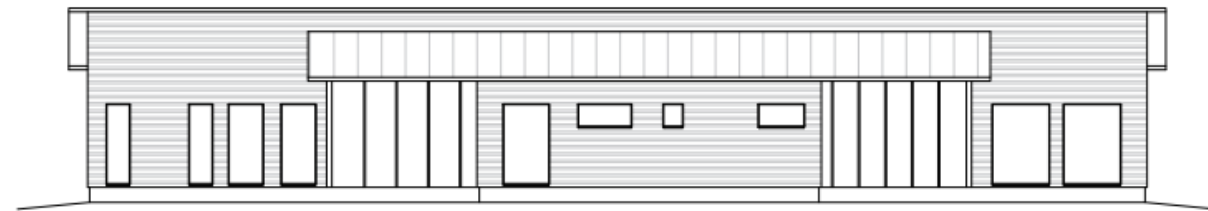
JULKISIVU KAARKOON



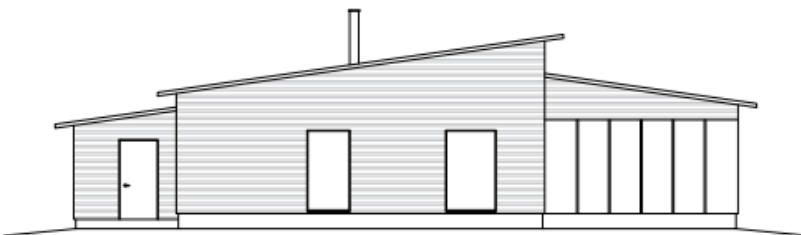
JULKISIVU KOILLISEEN



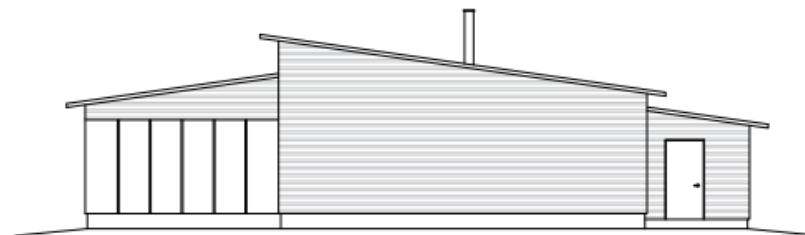
JULKISIVU KAARKOON



JULKISIVU LUOTEESEEN



JULKISIVU KOILLISEEN



JULKISIVU LOUNAASEEN

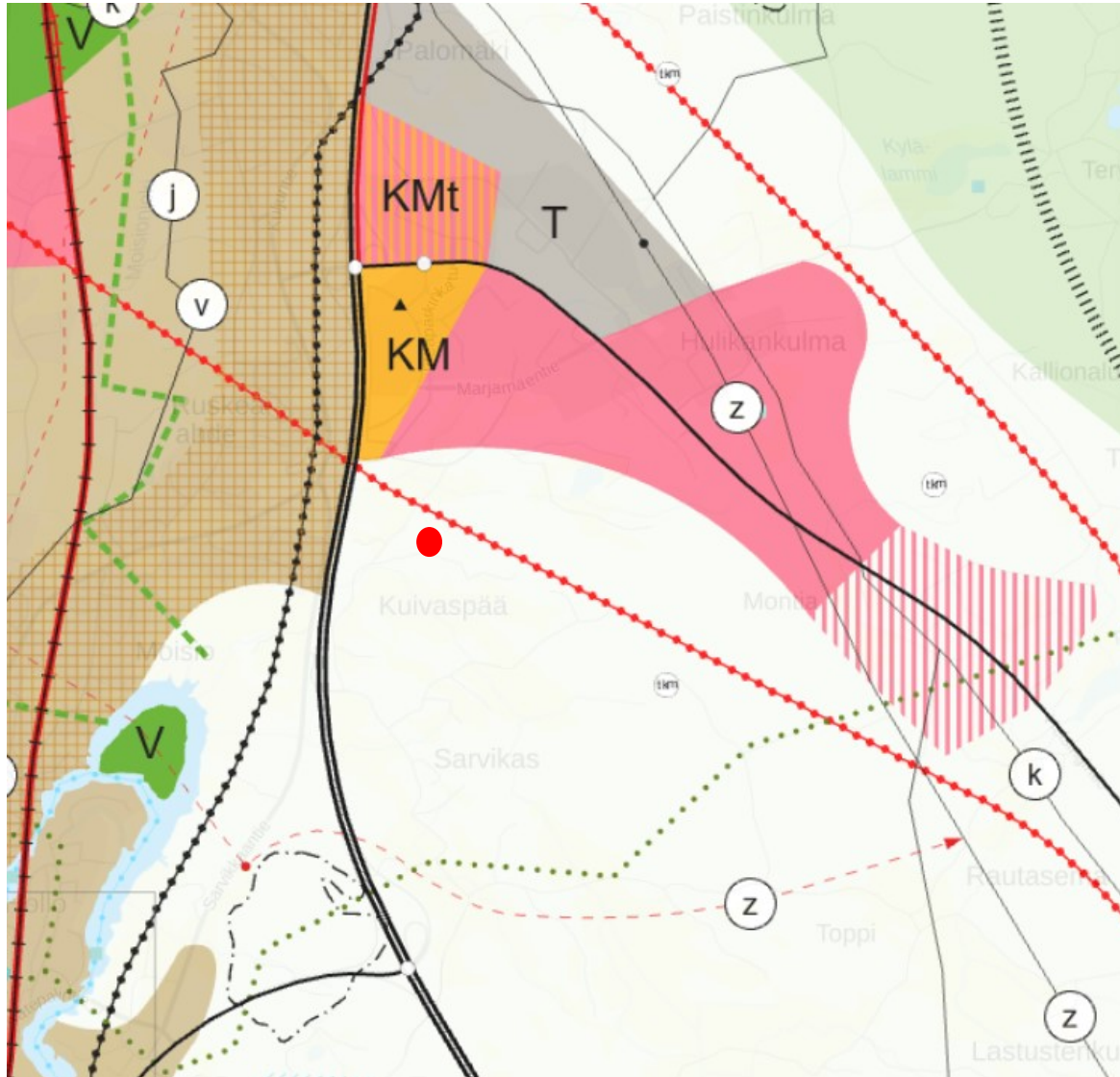
Nykyiset rakennukset



Alueen rakennuskanta: Vanhaa mäkitupalais-aluetta ja uusia ok-taloja



Kaavatilanne

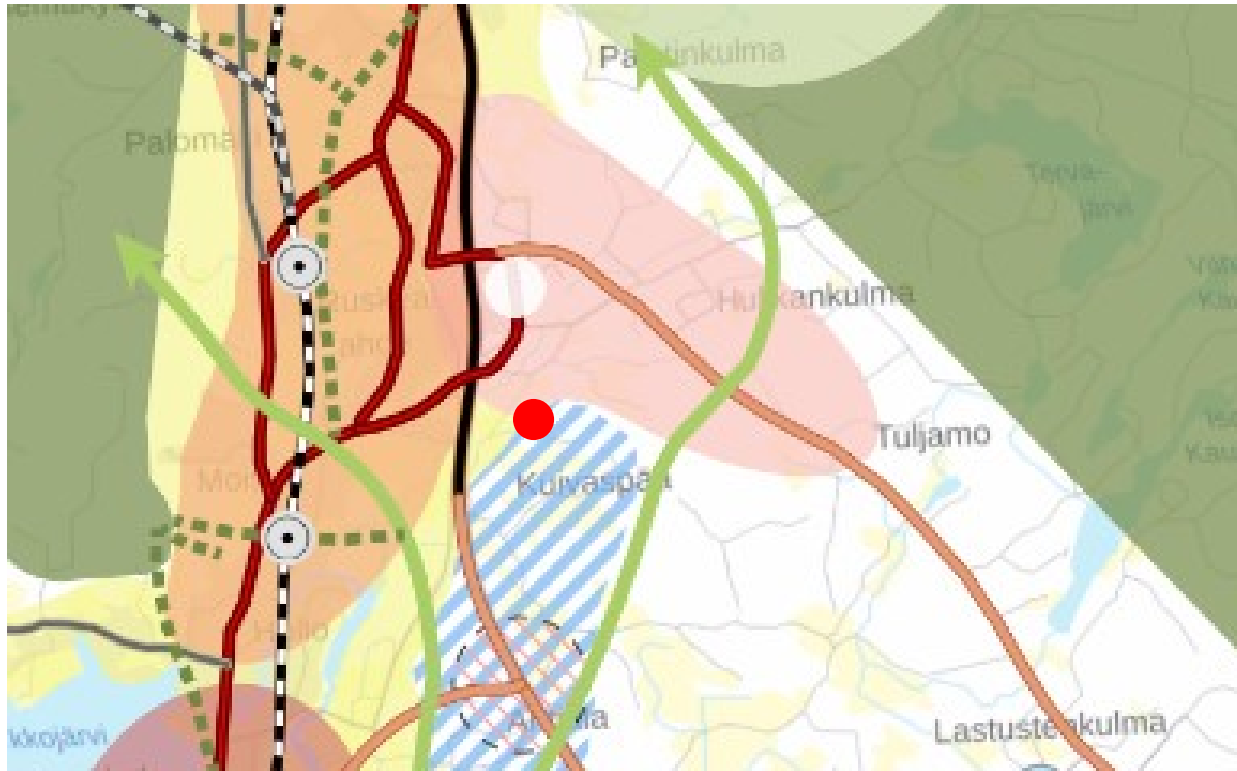


Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Maaseutualue
- Kasvutajamien kehittämisvyöhyke

Kaavatilanne

Strateginen yleiskaava (2021)



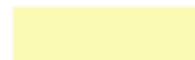
Taajaman läheinen kylämiljöö (kartta 1)
Perinteisissä lempääläläisissä kylissä on jatkossakin tilaa hengittää ja tehdä töitä. Vetovoimatekijöitä ovat maaseutumainen asuminen ja miljöö, yhteisöllisyys sekä mahdollisuus virkistyksen ja harkittuun elinkeinojen kehittämiseen.

Kylien ominaispiirteiden säilymistä ja elinvoimaisuutta tuetaan mahdollistamalla maltillinen lisärakentaminen olevaa rakennetta täydentäen. Uudisrakentaminen alueella on suunniteltava erityisellä huolella paikallista kulttuuri- ja maalaismiljöötä sekä ja rakennettua ympäristöä kunnioittaen.



Merkittävä monipalvelukeskittymä (kartta 1)
Seudullisesti merkittävä kauppa-, yritys- ja työpaikkakeskittymä sekä solmukohta, jonka kehityksessä huomioidaan joukkoliikenteen seudullisesti merkittävä rooli ja kevyen liikenteen paikallinen saavutettavuus sekä huolehditaan matkaketjujen toimivuudesta ja liityntäpysäköinnistä.

Alueelle sijoittuu monipuolisia pääasiassa työpaikkatoimintoja, kaupallisia palveluja, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintoja sekä tuotantotoimintaa. Alueella luodaan myös edellytyksiä uusiutuvan energian tuotantoon.



Kehittyvä nauhataajama (kartta 1)
Lempäälän nauhamainen taajamarakenne muodostuu monipuolisista ja toisiaan tukevista toiminnallisista taajamakeskittymistä. Tiivistyvälle taajamavyöhykkeelle voi sijoittua lisää asutusta, palveluita ja taajamarakennetta tukevia työpaikkoja, jotka mahdollistavat monimuotoisen työnteon.

Kaavatilanne

Poikkeaminen
kaavasta

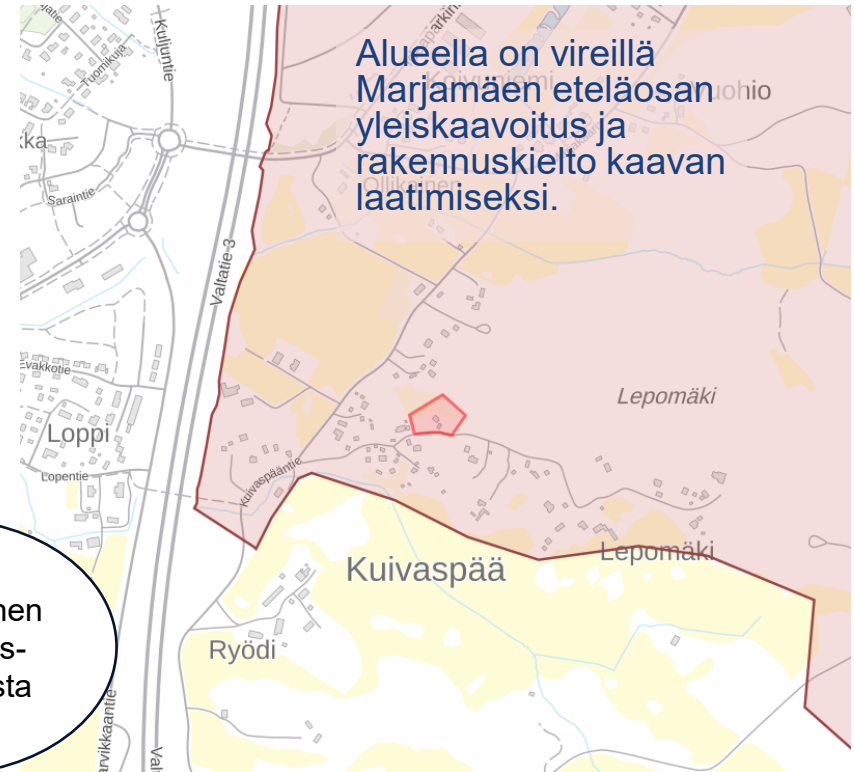
Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava

AP

Pientalovaltainen asuntoalue.

Merkinnällä on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Rakennettaessa alueelle, missä ei ole alueellista vesihuoltoverkostoa, tulee rakennuspaikan olla vähintään 5000 m²:n suuruinen.



Poikkeaminen
rakentamis-
rajoituksesta

Lausunnot (lyhennetty)

Kaavoitusviranomaisen:

Marjamäen eteläosan osayleiskaavan laatiminen:

tarkoituksena on estää suunnittelun kohteena olevan alueen muuttaminen suunnitteluprosessin aikana ja sellaisten kaavoitusmenettelyjen aikaisten muutosten estäminen, joilla vaikeutetaan yleiskaavoituksen toteuttaminen, kuten asuinalueen ja siihen liittyvien virkistysten, viheryhteyksien ja kulkureittien järjestäminen sekä kulttuuri- ja luonnonarvojen turvaaminen.

Mäkitupalaisalue: Hakemuksen mukaiset suunnitelmat eivät ota ympäristönsä ominaispiirteitä riittävällä tavalla huomioon, sillä rakennusten suuri koko, muoto ja kattomuoto sekä niiden sijoittaminen tontilla eivät sovi ympäröivään rakennuskantaan. Sijoittamislupaa ei tule myöntää ennen kuin voidaan varmistua ettei uudet rakennukset heikennä kulttuuriarvoja ja rakennetun ympäristön kauneutta (AKL 5 § mom. 3, Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet: rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen).

Tuleva asemakaavoitus: Rakennukset ovat sijoitettu ison 5300 m² kokoisen kiinteistön keskelle, mikä ei tontin käytön kannalta ole taloudellista tai tehokasta. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi, jolloin tavoitteena on tontin tehokkaampi käyttö ja huomattavasti pienempi tonttikoko. Suunnitteluratkaisujen tulisi tukea alueen kaavallista kehittämistä pitkällä aikavälillä. Sijoittamislupaa ei tule

myöntää ennen kuin voidaan varmistua ettei uusi rakennuspaikka vaikeuta tulevaa kaavoitusta ja sen tavoitteita rakennusten sijoittelun ja tontin koon suhteen. Lepomäentien osalta tulee varautua asemakaavoituksen myötä sen muuttumiseen katualueeksi ja siten sen leventämiseen. Rakennuksia ei saa sijoittaa 12 metriä lähemmäksi nykyisen Lepomäentien keskilinjaa.

Lepakkoalue: Osayleiskaava-alueelta on valmistunut lepakkoselvitys, missä on kiinteistö määritelty korkean potentiaalin lepakkoalueeksi, jossa on suositeltavaa huomioida lepakot rakennusten purkuluvissa. Alueilla tulisi myös varmistua siitä, että metsätaloustoimissa, ei hävitetä tai heikennetä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä saalistusalueita, tutkimatta asiaa.

Luontoselvitykset: Osayleiskaavatyötä varten laaditaan alueelle luonto-, liito-orava, viitasammakko- sekä sudenkorentoselvitykset. Luontoselvitysraportti valmistuu lokakuun loppuun mennessä. Kaavaluonnos valmistellaan tämän jälkeen. Ennen kuin voimme varmistua, ettei alueella ole mahdollisia luontoarvoja (esim. liito-oravaa) suunnitelmalle ei tule myöntää sijoittamislupaa (AKL 5 § mom. 4, Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet: luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen).

Hakija jätti vastineen mutta ei muuttanut suunnitelmia.

Lausunnot (lyhennetty)

Ympäristönsuojeluviranomainen

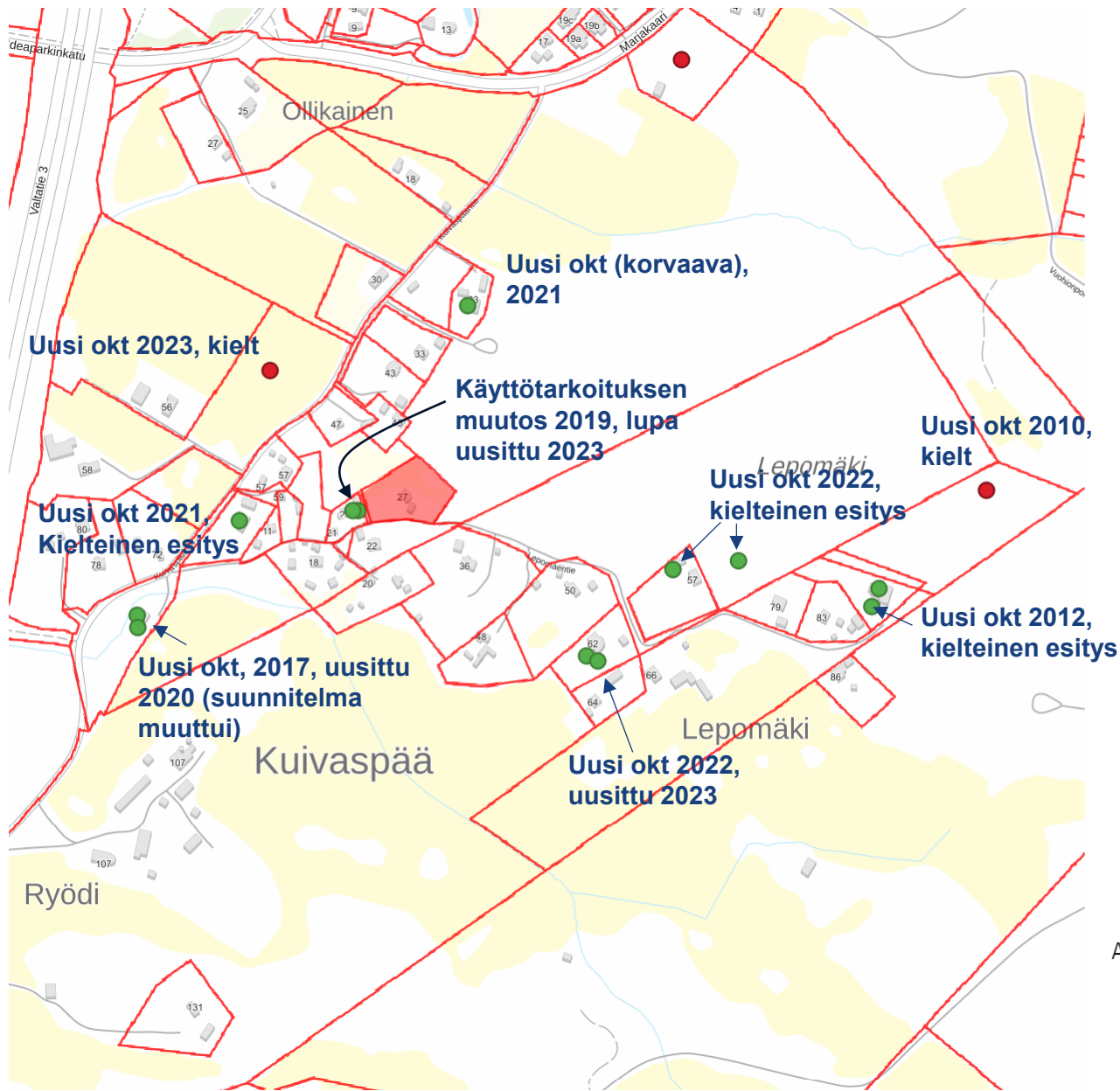
Vesihuolto tulee järjestää hakemuksen mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston. Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen vesihuoltoverkostoihin. Kiinteistö sijaitsee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

Ympäristönsuojelu yhtyy kaavoitusviranomaisen lausuntoon (1.8.2025) lepakkoselvityksen ja alueella tehtyjen lepakkohavaintojen huomioimiseksi sekä tekeillä olevan luontoselvityksen huomioimiseksi.

Lempäälän vesi:

Kiinteistöllä olemassa olevat vesi- ja viemäriliittymät. Liittymismaksu maksettu 240 kerrosneliömetriin asti. Rakennushankkeessa tämän yli menevistä neliöistä peritään taksojen mukaiset liittymismaksut.

Aiemmat poikkeamiset alueella 2010 ->

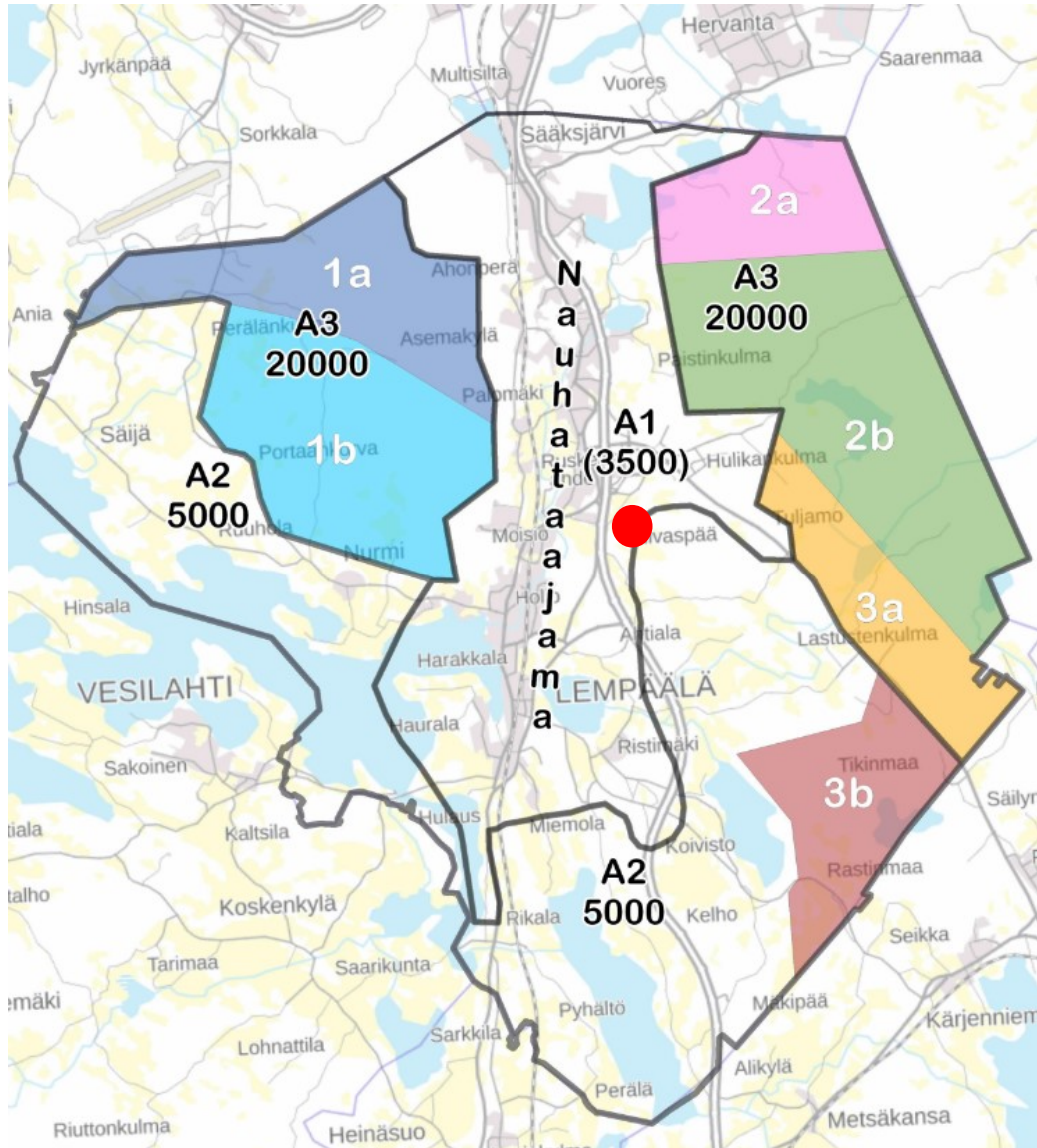


Viimeisimmät suunnittelutarveratkaisut/poikkeamiset Lepomäentiellä ovat joko ajalta ennen rakennuskieltoa tai rakennuskiellon ajalta siten, että niistä on jo aikaisempi päätös olemassa

Huom. Ei korvaavaa rakentamista:
- Kiinteistöllä sijaitsee 45 neliöinen, 1-asuntoinen omakotitalo v. 1952, talousrakennus ei ole rekisterissä. Jos korvataan paritalolla, ei kyse ole korvaavasta rakentamisesta.

Aiemmat päätökset
● kielteinen
● kumottu
● myönteinen

Rakennusjärjestys (2019)



24 §

- 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 neliömetriä.

Rakentamislaki

46§ Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Sijoittamisen edellytyksenä suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

57§ Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta 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;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Arviointitaulukko - kielteinen

Päätöksenteon tueksi – ei juridinen dokumentti

Arviointiperuste	Puoltaa	Kieltää
Sijoittamisen edellytykset (RakL 45§ ja 46§) ja poikkeamisen edellytykset (RakL 57§)		- Hanke ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Hanke ei riittävästi huomioi alueen tulevaa asemakaavoitusta eikä alueen rakennettua ympäristöä. - Alueella on vireillä yleiskaavoitus. Hakemukseen suostuminen muuttaisi suunnittelualueen tilannetta ja haittaisi alueen kaavoitusta. - Vaatisi poikkeamisen yleiskaavasta ja rakentamisrajoituksesta, mutta koska poikkeamisella olisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle, ei poikkeamiseen voida suostua
Kunnan strategia ja hajarakentamisen periaatteet	+ Vesijohto + Lähellä palveluja	- Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, tontti käytetään nyt tehottomasti
Yhdenvertaisuus		- Hanke ei ole korvaavaa rakentamista, sillä yhden asunnon tilalle rakennettaisiin kaksi asuntoa. - Lain asettamat edellytykset eivät täyty joten hakemukseen suostuminen olisi siten myös yhdenvertaisuuden vastaista