

Lepomäentie 27 sijoittamislupa ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 16.09.2025
588/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Osoite: Lepomäentie 27
Hakija: Kassinen, P., Maaninka, L., Maaninka, T. ehdollisella
ostotarjouksella
Lupapiste-tunnus: LP-418-2025-00464

Kiinteistön tiedot
Kiinteistötunnus: 418-423-1-23
Kiinteistön nimi: Lepola
Muodostettu: 8.1.1951
Laajuus: 5300 m²
Omistaja/myyjä: Koivisto, P. ja Hölli, S.

Hakemus

Haetaan lupaa rakentaa yksikerroksinen paritalo 350 k-m² ja
yksikerroksinen talousrakennus 70 k-m².

Hakijan perustelut:

- Rakennuspaikka sijaitsee hyvin lapsiystävällisellä ja rauhallisella
asuinalueella ja muiden lapsiperheiden läheisyydessä. Alueelta on
hyvät kulkuyhteydet myös julkisen liikenteen puolesta.
Läheisyyteen juuri valmistuva uusi koulu luo hyvät puitteet
opiskelulle ja julkisen liikenteen mahdollisuus jatko-opiskeluihin ja
harrastuksiin liikkumiseen. Rakennukset liitetään
kunnallistekniikkaan ja niiden arkkitehtillinen ilme mukailee alueen
vanhaa rakennuskantaa. Puuston osalta kaadetaan vain
rakentamisen edellyttämä ja muutoin suojapuusto säilytetään
ennallaan. Rakentaminen ei ole kaavan vastaista vaan mukailee
pientalovaltaisen alueen arvoja, sekä ei mielestämme haittaa
valmistuvan kaavan rakentamista olemassa olevan rakennuspaikan
vuoksi.
- Lisäksi subjektiivisia perusteluja, jotka esitetään kokouksessa.

Lähtötiedot

Kaavatilanne

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Kasvutaajamien
kehittämisyöhyke, maaseutualue
- Strateginen yleiskaava: taajaman läheinen kylämiljö/kehittyvä
nauhataajama, vieressä merkittävä monipalvelukeskittymä
- Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava:
 - o Pientalovaltainen asuntoalue (AP). Rakennusten tulee olla
muodoltaan, materiaaaliltaan 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 suuruinen.

- Alueella on vireillä Marjamäen eteläosan yleiskaavoitus. Alueelle on asetettu rakentamis- ja toimenpiderajoitus kaavan laatimiseksi.

Muu alueiden käytön järjestäminen

- Suunnittelutarvealuetta
- Kunnan meluselvityksen perusteella päiväajan melutaso ei ylitä 55 dB eikä yöajan melutaso 45 dB ennustetilanteessa
- Alueella vesijohto ja viemäriverkosto
- Muodostaa oman emätilansa
- Ostotarjouksen mukaan asuinrakennus on asuinkelvoton. Kyseessä on 1-asuntoinen omakotitalo. Paritalon rakentaminen ei ole korvaavaa rakentamista.
- Lepomäentie on hyvin kapea
- Viimeisimmät suunnittelutarveratkaisut/poikkeamiset Lepomäentiellä ovat joko ajalta ennen rakennuskieltoa tai rakennuskiellon ajalta siten, että niistä on jo aikaisempi päätös olemassa

Lausunnot

Kaavoitusviranomaisen: Hakemuksen mukaisten suunnitelmien perusteella nyt haetaan korvaavana rakentamisena sijoittamislupaa paritalolle ja talousrakennukselle. Vanhan asuinrakennus ja talousrakennus puretaan. Uudet rakennukset ovat yksikerroksisia, moderneja, lapekattoisia ja varsin suurikokoisia: asuinrakennus on 15x28 m pitkä ja talousrakennus 6x24 m. Julkisivut ovat oletettavasti vaakalaudoitettuja. Julkisivukuvissa ei ole tarkemmin selitettä julkisivumateriaalille tai värille. Rakennukset sijoittuvat keskelle 5300 m² kokoista kiinteistöä.

Kiinteistöllä 418-423-1-23 (Lepomäentie 27) on voimassa Marjamäen oikeusvaikutteinen osayleiskaava (2007), missä alueet ovat osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Alueella on vireillä Marjamäen eteläosan osayleiskaavan laatiminen. Kunnanhallitus määräsi (30.1.2023/ § 31) vireillä olevan Marjamäen eteläosan osayleiskaavan alueelle RKL 53 §:n tarkoittaman toimenpiderajoituksen sekä RKL 43 §:n rakentamisrajoituksen yleiskaavan laatimisen ajaksi. Laissa mainittujen rakentamisrajoituksen ja toimenpiderajoitusten 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 virkistys-, viheryhteyksien ja kulkureittien järjestäminen sekä kulttuuri- ja luonnonarvojen turvaaminen.

Alue kuuluu Lepomäen mäkitupalaisalueeseen, missä on pieniä punaisia mökkejä tiiviisti yhdessä. Etenekin Lepomäentien alkupäässä on vanhoja mäkitupia, jotka reunustavat tietä. Alueelle on rakentunut jonkin verran uudempaa rakennuskantaa, mutta nämä ovat pääosin saatu hyvin istumaan ympäristöönsä rakennuksen muodon, värityksen ja materiaaliensa ansiosta. Kuten alueen voimassa olevan yleiskaavan määräyksessä todetaan, että rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. 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).

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. Rakennusten sijoittaminen tontin reunaan mahdollistaisi kiinteistön jakamisen useampaan tonttiin ja parantaisi infrastruktuurin hyödyntämistä. Tämä olisi linjassa sekä yleiskaavan tavoitteiden että maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n 2 momentin kanssa, jossa korostetaan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Sijoittamislupaa ei tule myöntää ennen kuin voidaan varmistua ettei uusi rakennuspaikka vaikeuta tulevaa kaavoitusta ja sen tavoitteita rakennusten sijoittelun ja tontin koon suhteen.

Osayleiskaava-alueelta on valmistunut lepakkoselvitys, missä on kiinteistö määritelty korkean potentiaalin lepakkoalueeksi, missä on huomattava todennäköisyys löytyä luonnonsuojelulain 78§:n ja EU:n luontodirektiivin mukaisesti suojattavia kohteita sekä EUROBATs-sopimuksen mukaisia tärkeitä siirtymäreittejä sekä saalistusalueita. Korkean potentiaalin alueilla 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. Suosittelemme tarkastamaan potentiaaliset luonnonpiilot (kolopuut, repsottavat kaarnanaluset, halkeamat) ennen kuin puu kaadetaan ja toisaalta, että potentiaalisia saalistusalueita ei hakattaisi tavalla, joka tuhoaa tai heikentää kohteen niin totaalisesti, että se menettää merkityksensä (esim. avohakkuu). Kohteiden hakkuusuunnitelmien laatimiseen on suositeltavaa osallistaa lepakkoasiantuntija.

Lepomäentien osalta tulee varautua asemakaavoituksen myötä sen muuttumiseen katualueeksi ja siten sen leventämiseen. Rakennuksia ei saa sijoittaa 12 metriä lähemmäksi nykyisen Lepomäentien keskiliinjaa.

Osayleiskaavatyötä varten kevään ja kesän aikana 2025 laaditaan alueelle luonto-, liito-orava, viitasammakko- sekä sudenkorentoselvitykset. Luontoselvitys raportti 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).

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 vesihuoltoverkkoihin. 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 viemäri liittymät. Liittymismaksu maksettu 240 kerrosneliömetriin asti. Rakennushankkeessa

tämän yli menevistä neliöistä peritään taksojen mukaiset liittymismaksut. Liitteenä kartta, jossa osoitettu liittämispaiikka vesi- ja viemäriverkkoon.

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei huomautettavaa.

Hakija on toimittanut vastineen kaavoitusviranomaisen lausuntoon. Hakija ei kuitenkaan muuttanut suunnitelmiaan muuten kuin siirtämällä rakentamista kauemmaksi tien keskilinjasta. Suunnitelma ei vastaa kaavoitusviranomaisen lausuntoa.

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

Lisätietoja
kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. +358444863418
kaavasuunnittelija Pinja Hakonen puh. +358503839656
Sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Liitteet
- sijaintikartta
- asemapiirros
- julkisivuluonnokset 2 kpl (asuinrakennus ja talousrakennus)
- hakijan vastine

Oheisaineisto
- hakijan perustelut (ei julkaista internetissä)

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Poikkeamiselle ei ole edellytyksiä (RakL 57 §). Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella eivät täyty (RakL 45 ja 46 §). Perustelut: Hakemuksen mukainen rakentaminen ei riittävästi huomioi voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä, jotka koskevat ympäristöön sopeutumista ja sitä, että alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Hanke aiheuttaa siten haittaa voimassa olevan yleiskaavan toteutumiselle. (RakL 45§ kohta 10.) Alueella on vireillä kaavoituskatsauksen mukainen yleiskaavoitus, jonka laatimista varten on asetettu rakentamis- ja toimenpiderajoitus. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi olennaista haittaa kaavan laatimiselle. (RakL 46 § kohta 1.) Hankkeeseen suostuminen edellyttäisi poikkeamista rakentamisrajoituksesta. Kaavoitusviranomaisen katsoo, ettei sijoittamislupaa pidä myöntää, ennen kuin voidaan varmistua, ettei rakentaminen aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle, kulttuuriarvoille ja rakennetun ympäristön kauneudelle tai luontoarvoille. Koska kaavan selvitykset ovat kesken, ja koska hakemuksen mukainen rakentaminen on tulevan asemakaavoituksen ja yhdyskuntarakenteen kannalta epäedullista eikä rakennettuun ympäristöön sopivaa, näistä asioista ei voida varmistua. Poikkeaminen aiheuttaisi siten haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle eikä poikkeamiselle ole edellytyksiä. (RakL 57 § kohta 1.)

Päätös

Otteet

hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

toimistosihteeri, tonttipäällikkö, kaavasuunnittelija