

Valmistelija kaavasuunnittelija

Lupapistetunnus: LP-418-2025-00229

Hakija: Hakala, P.

Toimenpide:

Haetaan suunnittelutarvealueelle, kiinteistölle 418-428-2-22 rinteeseen sijoittuvan omakotitalon (150 kem²), jonka kerrosluku on 2/3k l u2/3, ja talousrakennuksen (60 kem²) rakentamista

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-428-2-22 määräala

Kantakiinteistön nimi: Vällilä

Kantakiinteistö muodostettu: 22.10.1952

Koko: kantakiinteistö 4367 m², haettu rakennuspaikka n. 2267 m²

Osoite: Sillanojantie 11

Kaavatilanne

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040
 - Taajamatoimintojen alue
 - Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
 - Yhdysvesijohto lähellä
- Strateginen yleiskaava (2021)
 - Kehittyvä nauhataajama
- Kuokkalan-Hakkarin-Herralan osayleiskaava (2016)
 - Osayleiskaavan pääasiallinen tarkoitus on ohjata alueen asemakaavoitusta
 - AP: alue on tarkoitettu toteuttaa pientalovaltaisena alueena. Aluevaraus sisältää myös tarpeelliset liikennealueet, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.
- Asemakaavoitus
 - Ei asemakaavaa
 - Alueelle hyväksyttiin asemakaava 2005, joka kuitenkin kumottiin korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Sillanojantien itäpuoli oli osayleiskaavoitettu MU-2 merkinnällä vuoden 2001 kaavassa eli asemakaavassa osoitettu maankäyttö ei tältä osin vastannut osayleiskaavan maankäyttöä.
 - Yleiskaavaa on sittemmin muutettu ja alueen asemakaavoitus on sikäli todennäköistä tulevaisuudessa.

Aiempi käsittely

- Kaavoitus- ja rakennusjaosto myönsi luvan kahden omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiselle 1.12.2017 8§ (päätösesitys oli kielteinen). Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi päätöksen, sillä alueen rakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella. Suunnittelutarveratkaisun koskevan säännöksen tarkoituksena on turvata alueen suunnitteluvара tulevassa kaavoituksessa. Asemakaavassa ei kaikkia alueita voida osoittaa rakentamiseen, vaan myös muille maankäyttötarpeille tulee kaavassa osoittaa riittävästi aluevarauksia. Kaavoittajalle on jätettävä tarpeeksi liikkumavaraa päättää asuinalueiden rakennustehokkuudesta ja tiiviyydestä. [--]

Rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. (Ratkaisu kokonaisuudessaan liitteenä).

Etäisyydet

- Etäisyys Kuokkalan kouluun (alakoulu) alle 1 km, Hakkarin kouluun (yläkoulu) n. 2,2 km, kuntakeskukseen 3,6 km
- Alueella vesihuoltoverkosto
- yksityistie, etäisyys yleiselle tielle 150m

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty Lempäälän ympäristönsuojeluviranomaisen ja Lempäälän Veden lausunnot.

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: 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 (rakennuspaikka) sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueella.

Lempäälän Vesi Oy lausuu: Kiinteistö liitetään jätevesiviemäriin kiinteistökohtaisella pumppaamalla. Hulevedet käsitellään tontilla (ei kunnallista hulevesiviemäriä). Liittymiskohta esitetty liitekartalla. Hakija on kuullut osan naapureista ja kunta on täydentänyt naapurinkuulemisen. Yksi naapuri jätti huomautuksen, jossa käydään läpi edellisen päätöksen käsittelyä hallinto-oikeudessa. Hakija on vastannut huomautukseen.

Liitteet

- Asemapiirros
- Julkisivuluonnos
- Sijaintikartta

Oheisaineisto

- Naapurin huomautus (ei julkaista internetissä)
- KHO päätös 2018 (ei julkaista internetissä)
- Hakijan vastine (ei julkaista internetissä)

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

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.

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 eivät täyty.

Lupahakemus kohdistuu rakennuspaineiselle alueelle taajamaan ja asemakaavan lievealueelle, jossa rakentamista tulee ohjata asemakaavalla. Asemakaavalla tulee voida osoittaa myös liikennealueet, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Jos alue rakennetaan yksittäisin luvuin, ei tarpeellisille yleisille alueille jää tilaa.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (AKL 42§). Kun yleiskaavassa merkitty alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, on alueelle tarkoitus sijoittaa tiivistä, vaikutuksiltaan merkittävää tai muuten tarkempaa suunnittelua edellyttävää rakentamista, jota ei voida toteuttaa ilman asemakaavoitusta. Rakentamisen määrässä tulee huomioida myös muut tilaa tarvitsevat alueet, kuten liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet ja virkistysalueet. Jos alueelle myönnetään yksittäisiä lupia ilman tarkempaa alueellista suunnitelmaa, vaarantuu koko alueen kehitys yleiskaavan tarkoittamalla tavalla. Siten rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteutumiselle (RakL 45§ kohta 10) eikä rakentaminen täytä edellytyksiä. Tästä sijoittamisen edellytyksestä ei ole mahdollista poiketa siten, ettei se aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestämiselle, mikä on poikkeamisen edellytys (RakL 57 § 2. momentti kohta 1). Hakemus on siis hylättävä.

Käsittely

Keskustelun kuluessa yhdyskuntalautakunnan jäsen Veijo Niemi teki seuraavan muutosesityksen:

”Esitän, että kyseiselle AP-alueelle myönnetään rakennuslupa seuraavin perusteluin:

- Ko. tontti on keskellä omakotialuetta eli molemmin puolin rajanaapurit omakotitalot
- Selvityksen mukaan ehdot täyttyvät, kun liittyy kunnan veteen ja viemäriin ja koulu ym. ovat lähellä
- Näillä perusteilla katson että on kohtuuton vaatimus odottaa keskellä omakotialuetta kaavan vahvistumista vuosikautia”

Lautakunnan varajäsen Mikko Tappura kannatti Veijo Niemen tekemää 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 Veijo Niemen muutosesitys on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Miettinen Ari, Rask Virva-Mari, Seipiharju Sini, Silen Meeri) ja 6 EI-ääntä (Tappura Mikko, Harsia Pirkko, Nevalainen Anu, Niemi Veijo, Tiensuu Heli, Palokangas Juho).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4-6 Veijo Niemen muutosesitys on tullut lautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin:

- Ko. tontti on keskellä omakotialuetta eli molemmin puolin rajanaapurit omakotitalot.
- Selvityksen mukaan ehdot täyttyvät, kun liittyy kunnan veteen ja viemäriin ja koulu ym. ovat lähellä.
- Näillä perusteilla on kohtuuton vaatimus odottaa keskellä omakotialuetta kaavan vahvistumista vuosikausia.

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

Merkittiin pöytäkirjaan, että esittelijä kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä jätti lautakunnan päätökseen eriävän mielipiteen.

Otteet

hakija, ELY-keskus, huomautuksen jättäneet naapurit

Tiedoksi

tonttipäällikkö, kaavasuunnittelija, toimistosihteeri (rakennusvalvonta)

Yhdyskuntalautakunta 13.01.2026 § 13
735/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valituksesta, joka koskee edellä esitettyä Lempäälän yhdyskuntalautakunnan päätöstä 7.10.2025 § 154 "Sillanojantie 11 sijoittamislupa". Päätöksessä myönnettiin lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiselle suunnittelutarvealueella. Lausunnossa tulee antaa selostus asiassa, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Valituksessa vaaditaan päätöksen kumoamista. Valitus on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä. Tiivistelmä valituksen perusteluista:

- Kyseessä on taajama-alue, jossa alueen rakentaminen ja muu maankäyttö kuuluu ratkaista asemakaavalla. Asemakaavalla tulee voida osoittaa myös liikennealueet, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Jos rakennetaan yksittäisin luvuin, ei tarpeellisille yleisille alueille jää tilaa.
- Rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle (RL 45 § kohta 10) eikä rakentaminen täytä sijoittamisen edellytyksiä.

Liitteet

- valitus (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 antaa lausuntonaan: Yhdyskuntalautakunta viittaa tehtyyn päätökseen. Todetaan, että yhdyskuntalautakunta on käyttänyt harkintavaltaansa päätöksen mukaisesti.

Käsittely

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Pirkko Harsia teki seuraavan esityksen:

Esitän, että vastineeseen lisätään: "Kyseisen alueen asemakaavoitus ei ole edennyt vuoden 2017 jälkeen eikä ole suunnitelmassa tulla kunnan kaavoitusohjelmaan."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli yhdyskuntalautakunnalta, että voiko se hyväksyä Pirkko Harsian tekemän lisäysehdotuksen lausuntoon yksimielisesti. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi lisäysesityksen yksimielisesti.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti antaa lausuntonaan: Yhdyskuntalautakunta viittaa tehtyyn päätökseen. Todetaan, että yhdyskuntalautakunta on käyttänyt harkintavaltaansa päätöksen mukaisesti. Kyseisen alueen asemakaavoitus ei ole edennyt vuoden 2017 jälkeen eikä ole suunnitelmassa tulla kunnan kaavoitusohjelmaan.

Tiedoksi

Lausunto lähetetään pdf-tiedostona Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle sähköpostitse 30.1.2026 mennessä