

# Matinlahdentie 442, sijoittamislupa

Yhdyskuntalautakunta 14.04.2026

274/10.03.00/2026

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Lupapistetunnus: LP-418-2026-00068

## Hakemus

Haetaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi.

Hakija: Samto Oy, yhteyshenkilö Samuel Katainen

Kiinteistötunnus: 418-437-1-30

Omistaja: hakija

Osoite: Matinlahdentie 442

Kiinteistön koko: 6640 m<sup>2</sup>

Hakijan perustelut:

"Kiinteistö ei sijaitse rannalla. Kiinteistölle johtavan tien varressa on vakituista asutusta, joten haettava lupa ei vaadi kunnalta erityisiä järjestelyitä asumisen mahdollistamiseksi. Kiinteistö on ollut vapaa-ajan käytössä ympärivuotisesti jo pitkään, eli haettava käyttötarkoituksen muutos vastaa rakennuksen nykyistä käyttöä.

### 1. Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa Lempäälän koko kunnan kattava yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MM-2). Alue on tarkoitettu erityisesti ulkoilun ja ympäristönsuojelun huomioon ottavan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, ja alueelle on sallittu käyttötarkoitukseen liittyvä rakentaminen haja-asutuksena.

Haettu käyttötarkoituksen muutos ei ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa, sillä kyseessä on olemassa oleva rakennus haja-asutusalueella, eikä muutos aiheuta uutta rakentamistarvetta tai alueen käyttötarkoituksen olennaista muuttumista. Olemassa oleva rakennus ei muuta ympäristön melutasoa, vaikka kiinteistön käyttö olisi virallisesti vakituista.

### 2. Rakennus ja aiemmat päätökset

Rakennus on valmistunut 1.6.1992. Rakennukselle on aiemmin myönnetty käyttötarkoituksen muutos vuonna 2007 (asianumero 2235/2007, kaavj §47/2007). Rakennuslupa on ollut vireillä vuonna 2011, mutta hanketta ei tuolloin toteutettu.

Lisäksi alueella on ennakkotapaus vuodelta 2021, jossa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi on myönnetty (Hirvipuronpolku 24), mikä tukee hakemuksen johdonmukaisuutta alueen aiemman lupakäytännön kanssa.

### 3. Rakennusluvan edellytysten täytyminen

Rakennuksen tekninen soveltuvuus

Rakennus on teknisesti soveltuva vakituiseen asumiseen. Tilat täyttävät asumisen vähimmäisvaatimukset, eikä käyttötarkoituksen muutos edellytä merkittäviä rakennusteknisiä toimenpiteitä. Olemassa oleva kokoluokaltaan pieni rakennus ei aiheita suuremman mittakaavan vaikutuksia alueella.

#### Vesihuolto

Kiinteistöllä on oma porakaivo, jonka talousveden riittävydessä ei ole ollut ongelmia ympärivuotisessa käytössä. Eikä porakaivon käyttö aiheuta riskiä vesistöille. Porakaivon vesi täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset (tutkittu v.2024) ja laatua tarkkaillaan säännöllisesti. Porakaivon ja jätevesijärjestelmän välisen etäisyyden vuoksi laadun tarkistus on säännöllistä.

#### Jätevesien käsittely

Kiinteistöllä on wc-jätevesille umpisäiliö ja pesuvesille maaperäkäsittelyjärjestelmä. Jätevesijärjestelmä on mitoitettu ja soveltuva myös vakituiseen asumiseen, eikä käyttötarkoituksen muutos aiheuta lisäkuormitusta ympäristölle.

#### Liikenneyhteydet ja saavutettavuus

Kiinteistölle on toimiva ajoyhteys Matinlahdentielle, jonka varrella sijaitsee vakituista asutusta. Tämän vuoksi tien kunnossapito toimii jo valmiiksi, eikä aiheuta kunnalle lisävelvollisuuksia. Etäisyys yleiseen tiehen on noin 5 km. Koulukuljetus alueelta on järjestetty noin 2 km etäisyydeltä Matinlahdentien ja Iso-Hervannantien risteyksestä, mikä osoittaa alueen käytännöllisen saavutettavuuden vakituisen asumisen näkökulmasta.

#### Melu ja ympäristövaikutukset

Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei esiinny meluhaittoja. Kiinteistön koko ja olemassa oleva käyttö huomioon ottaen vakituinen asuminen ei lisää merkittävästi melua, liikennettä tai muuta ympäristökuormitusta nykyiseen käyttöön nähden. Eikä käyttötarkoituksen muutos vaikuta alueen virkistysreitteihin tai niiden suunnitteluun.

#### 4. Hankkeen kokonaisvaikutusten arviointi

Hankkeen kokonaisvaikutuksia arvioitaessa on huomioitava, että kyseessä ei ole uusi rakennuspaikka, vaan olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos. Rakennus ja siihen liittyvät piha-alueet ovat olleet jo pitkään ympärivuotisessa käytössä, eikä käyttötarkoituksen virallistaminen muuta alueen tosiasiallista käyttöä.

Hanke ei lisää rakennusoikeutta, edellytä lisärakentamista eikä maanmuokkaustoimenpiteitä. Muutos ei muuta alueen luonnetta eikä heikennä maa- ja metsätalousalueen tai ympäristönsuojelun tavoitteita. Käyttötarkoituksen muutos ei estä virkistysreittien suunnittelua tai toteuttamista eikä heikennä alueen virkistyskäyttöä. (Ks. MRL 171 § 1-4)

#### 5. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisten edellytysten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisten erityisten edellytysten täyttymistä arvioitaessa on tarkasteltava hankkeen vaikutuksia kaavoitukseen, yhdyskuntakehitykseen ja ympäristöön kokonaisuutena.

Hanke ei koske uuden rakennuspaikan muodostamista tai uudisrakentamista, vaan olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi asuinrakennukseksi. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä tai tulevaa kaavoitusta.

Lempäälän kunnan haja-asumisen periaatteet ovat luonteeltaan ohjeellisia ja ne on tarkoitettu ensisijaisesti uuden asuinrakentamisen ohjaamiseen kaava-alueiden ulkopuolella. Nyt käsillä oleva hanke ei lisää alueen rakentamistiheyttä eikä johda yhdyskuntarakenteen hajautumiseen, jota haja-asumisen periaatteilla pyritään ehkäisemään. Kiinteistö ei sijaitse nauhataajamassa tai kylärakenteessa, mutta on jo olemassa.

Käyttötarkoituksen muutos kohdistuu olemassa olevaan rakennukseen eikä aiheuta haitallisia vaikutuksia maisemaan, luonnonympäristöön tai ympäristön tilaan.

Edellä esitetyin perustein katsotaan, että hanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädetyt erityiset edellytykset.

## 6. Suhde Lempäälän haja-asumisen periaatteisiin

Haja-asumisen periaatteita voidaan tässä hankkeessa pitää soveltuvin osin ohjeellisina. Hanke ei koske uuden rakennuspaikan muodostamista eikä uudisrakentamista, eikä siitä siten aiheudu ristiriitaa haja-asumisen periaatteiden keskeisten tavoitteiden kanssa. Periaatteet eivät muodosta estettä olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle.

## 7. Yhteenveto

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi kiinteistöllä Matinlahdentie 442 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset sijoittamislupaa koskevat edellytykset. Hanke on kaavallisesti hyväksyttävä, teknisesti toteuttamiskelpoinen ja vaikutuksiltaan vähäinen. Käyttötarkoituksen muutos perustuu olemassa olevaan rakennuskantaan ja vakiintuneeseen käyttöön, eikä siitä aiheudu haittaa kaavoitukselle, yhdyskuntakehitykselle tai ympäristölle.”

*Valmistelijan huomautus: Perusteluissa viitataan kumottuihin maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171 §:iin. Päätöksessä sovelletaan sen sijaan voimassa olevaa rakentamislakia (45 ja 46 §).*

### **Lähtötiedot**

#### **Kaavatilanne**

- Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue sijoittuu metsä- ja maatalousvaltaiselle alueelle, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä. Alueella kulkee myös ulkoilureitti (Birgitan polku).
- Voimassa olevassa Lempäälän koko kunnan kattavassa yleiskaavassa (oikeusvaikutukseton) alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MM-2), joka on tarkoitettu erityisesti ulkoilun ja ympäristönsuojelun huomioon ottavan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen käyttötarkoitukseen liittyvä rakentaminen on sallittu haja-asutuksena.
- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (2018) alue kuuluu metsävyöhykkeeseen, jossa aluetta ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisena metsäalueena. Alue on myös hiljaista aluetta, jonne tulee välttää sijoittamista toimintoja, jotka merkittävästi lisäävät alueen melua

### Rakennusjärjestys

- Kiinteistö kuuluu alueeseen A3. Rakennuspaikan pinta-alan on tällä alueella oltava vähintään 20 000 m<sup>2</sup>.
- Erityissuunnittelutarvealue 2a Hervannanmaa –(Morikka). Alueella tulee ottaa huomioon Tampereen maankäyttö ja Tampereen palvelut. Alueella on seudullisten virkistysreittien ja -alueiden suunnittelutarvetta. Alueella ei ole vesihuoltoa eikä suunnitelmissa rakentaa.

Alueiden käytön muu järjestäminen:

- Alue ei sijaitse kyläkoulun läheisyydessä tai kylämäisellä alueella.
- Alue ei sijaitse asemakaavoitettavalla alueella tai sen lievealueella.
- Alueella on rakentamispainetta Hervannan ja Vuoreksen läheisyyden vuoksi.
- Suunnittelualue on vanha rakennuspaikka. Emätilatarkastelu ei ole siksi tarpeellinen.
- Hakemuksen kohteena oleva rakennus on valmistunut 1.6.1992.

Palvelut ja yhteydet:

- Alue sijaitsee kaukana yhdyskuntateknisistä verkostoista ja palveluista.
- Alue tukeutuu Tampereen palveluihin.
- Etäisyys Sääksjärven kouluun noin 10 km. Etäisyys kuntakeskukseen noin 22 km.
- Lähin joukkoliikennelinja noin 5 km päässä.

Aiemmat päätökset:

Rakennukselle on myönnetty käyttötarkoituksen muutos 2007 (asianumero 2235/2007, kaavj §47/2007). Rakennuslupa ollut vireillä 2011, mutta sitä ei toteutettu.

Rakennukselle haettiin käyttötarkoituksen muutosta vuonna 2024 (yltk § 63 9.4.2024). Hakemus evättiin.

Alueelle ei ole myönnetty vuoden 2010 jälkeen vakituista asumista. Viimeksi vuonna 2021 evättiin naapurin hakemus käyttötarkoituksen muuttamiseksi (asianumero 239/2021, yhdltk §128/2021).

Rakentamisluvan edellytykset sijoittumisen näkökulmasta:

- Muutos vaikuttaa teknisesti toteutettavalta. Tilat vastaavat asumisen vähimmäisvaatimuksiin.
- Alueella ei vesihuoltoverkostoa eikä suunnitelmissa rakentaa.
- Kunnan meluselvityksen (2022) mukaan alueella ei ole melua.

## Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomainen:

Ympäristönsuojelu viittaa lausuntonaan aiemman lupakäsittelyn yhteydessä (23.02.2024) antamaansa lausuntoon. Hakemuksessa ei ole esitetty annettuun lausuntoon nähden uutta tietoa, kuten porakaivon talousveden laatututkimusta, jossa myös talousveden arseeni- ja radonpitoisuus olisi selvitetty.

Vuoden 2024 lausunto:

Hakemukseen liittyen on saatu selvitys talousveden riittävydestä ja laadusta. Selvityksen mukaan kiinteistöä on käytetty jo pitkään ympärivuotisesti ja talousveden riittävydessä ei ole ollut ongelmia. Vuoden 2024 talousveden laatututkimuksessa porakaivon veden laatu täytti laatuvaatimukset, mutta veden arseeni- ja radonpitoisuutta ei oltu selvitetty. Ne kannattaa jatkossa selvittää, sillä Lempäälän alueella esiintyy yleisesti arseenia ja radonia porakaivovesissä.

Kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostojen läheisyydessä eikä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Vesihuoltoverkostojen laajentuminen koskemaan kiinteistöä ei ole

myöskään tiedossa. Tämän vuoksi kiinteistön omistajan tulee huolehtia myös jatkossa talousveden riittävydestä, laatuvaatimusten tarkkailusta ja täyttymisestä. Kaivoa on huollettava säännöllisesti ja seurattava vesinäyttein, että kaivovesi täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset. Yleinen suositus on tutkituttaa talousveden laatu kolmen vuoden välein ja aina mikäli veden laadussa havaitaan muutoksia.

Jätevesijärjestelmästä käytettävissä olevien tietojen (rakennuslupa 111/2009 ja jätevesiselvitys) perusteella kiinteistöllä on umpisäiliö wc-jätevesille ja maaperäkäsittelyjärjestelmä pesujätevesille. Esitettyjen tietojen valossa jätevesijärjestelmä on soveltuva myös vakituisen asumisen järjestelmäksi. Annettujen tietojen perusteella jätevesien purkupaikan ja talousvesikaivon välinen vähimmäissuojaetäisyys (30 m) ei täyty, jonka vuoksi talousveden laadun säännöllinen seuranta on myös tarpeen. Jätevesijärjestelmää on ylläpidettävä siten, että ympäristönsuojelulaissa asetetut puhdistusvaatimukset täyttyvät eikä jätevesien käsittelystä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Käyttö- ja huoltotoimenpiteistä (mm. lietetyhjennyksistä) tulee pitää kirjaa.

Naapurit:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

### **Maksun määräytyminen**

Lupakäsittelystä peritään hakemuksen vireille tullessa voimassa olleen taksan mukainen maksu:

- Sijoittamisen edellytysten tarkastelu suunnittelutarvealueella (RakL 46§):  
1000 €

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.

### **Sovelletut lait ja ohjeet**

- Alueidenkäyttölaki 16 § 3 mom.
- Alueidenkäyttölaki 3 §
- Rakentamislaki 45-46 §
- Perustuslaki 6 §
- Hallintolaki 6 §
- Kunnan rakennusjärjestys
- Lempäälän hajarakentamisen periaatteet

### **Liitteet**

- Asemapiirros
- Liitetiedosto

Oheisaineisto

### **Toimivalta**

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

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, puh. +358444863418, kaava-suunnittelija Pinja Hakonen, puh. 0503839656, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

## Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Sijoittamisen edellytykset (RakL 46 §) eivät täyty.

### Perustelut:

Alue sijaitsee kaukana Lempäälän nauhataajamasta, kyläkouluista ja muista palvelualueista ja hanke aiheuttaa siten haitallista suunnittelematonta yhdyskuntakehitystä. Alue sijaitsee yksityistien varrella noin 5 km päässä maantiestä. Alueelle kuljetaan naapurikunnan kautta. Alueelle ei ole suunnitelmissa rakentaa vesihuoltoverkostoa. Rakentaminen ei ole sopivaa yhdyskuntateknisen verkoston tai palveluiden saavutettavuuden kannalta. (RakL 46 § 1 mom. 3 kohta.)

Hanke on Lempäälän hajarakentamisen periaatteiden (2010) vastainen (kohdat 1, 4, 7, 10): se ei sijoitu kyläkoulun tuntumaan tai vaikutuspiiriin tai lähelle palveluita, eikä sillä ole mahdollisuuksia liittyä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkkoon. Alueella on virkistysreittien suunnittelutarvetta. Kriteerit eivät täyty, joten käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi ei voida myöntää.

Vastaava hakemus evättiin vuonna 2024. Naapurissa hakemus loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseksi on evätty vuonna 2021.

## Päätös

## Otteet

hakija

## Tiedoksi

tonttipäällikkö, tekninen avustaja (rakennusvalvonta), Lupa- ja valvontavirasto