

Sijoittamislupa ja poikkeamispäätös, Yrjöläntie 38

Yhdyskuntalautakunta 05.05.2026

319/10.03.00/2026

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Lupapiste-tunnus: LP-418-2026-00138

Hakemus

Hakija: esisopimuksella Kasurinen, M. ja S.

Hakemus: Haetaan omakotitalon (165 kem2) ja talousrakennuksen (65 kem2) rakentamista 0,71 ha kokoiselle kiinteisölle. Haetaan poikkeamista kaavan mukaisesta rakennuspaikan koosta (2 ha).

Rakennuspaikan tiedot:

Kiinteistötunnus: 418-403-4-25

Muodostumispäivä: 13.09.1984

Laajuus: 0,7140 ha

Hakijan perustelut:

- Nurmen kylä (ja etenkin kyläkoulu) tarvitsee kaltaisiamme lapsiperheitä. Kiinteistöltä koululle on matkaa alle 1km.
- Alueella on jo asutusta, ja näiden kiinteistöjen/tonttien koko on lähellä omaamme.
- Kiinteistölle on jo tie, ja sen läpi menee Lempäälän veden omistamat viemäri- ja vesiputket.
- Kiinteistö ei ole avointa peltoa; siihen sisältyy peltoalueen lisäksi tiheäpuustoinen metsäalue.
- Kiinteistön koko takaa maalaismaiseman säilymisen. Kiinteistö on tarkoitus maisemoida mahdollisimman luonnonmukaisesti/ympäristöönsä sopien.
- Suunniteltavat asuin- ja talousrakennukset ovat ulkonäöltään hillittyjä ja sopivat yhteen naapuritalojen kanssa.
- Rakennushankkeen ei pitäisi haitata kunnan mahdollista tulevaa kaavoitusta, koska olemassa olevan tien sekä viemäriverkoston vuoksi tämä ja viereinen, jo rakennettu kiinteistö muodostavat luonnollisesti mahdollisen tulevan asuinalueen pohjoisen reunan.

Lähtötiedot

Suunnittelutarve (AKL 16 §)

- Alueella ei ole asemakaavaa. Nurmen alueelle on rakentunut taajaa asutusta. 400 m2 säteellä aiotusta rakennuspaikasta sijaitsee kymmeniä asuinrakennuksia. Alueelle on rakennettu kunnallinen vesijohto. Alueeseen kohdistuu rakentamispainetta. Näillä perusteilla alue on AKL 16.1. § suunnittelutarvealuetta.

Kaavatilanne

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia:
 - o Maaseutualue
 - o Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
- Strateginen yleiskaava:
 - o Kylähelmet (kartta 1)
Perinteisissä lempääläläisissä kylissä on jatkossakin tilaa

hengittää ja tehdä töitä. Vetovoimatekijöitä ovat luonto, tila, maaseutumainen asuminen ja miljö, yhteisöllisyys sekä mahdollisuus virkistyksen ja elinkeinojen kehittämiseen. Kunkin kylän ominaispiirteiden säilymistä ja elinvoimaisuutta tuetaan mahdollistamalla harkittu lisärakentaminen painottaen kyläkeskuksien lähialueita. Uudisrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti maalaismaisemia ja rakennettua ympäristöä kunnioittaen.

- Säijän-Nurmen-Kuokkalan-Hollonnokan osayleiskaava:
 - o M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alueRakentamismääräys:

Alueelle on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 150 metriä lähemmäksi rantaviivasta. Asuintarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20.000 m²:n suuruinen. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maan käyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä hankittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriltään ympäristöön soveltuvia.

Suositus:

Rakentamista ei pidä sijoittaa keskelle aukeita peltoalueita.
- Alueella ei ole asemakaavaa.

Yhdyskuntatekniset verkostot ja palvelut:

- Vesihuolto: Alueella on Lempäälän veden runkovesijohto ja paineviemäri.
- Liikenteelliset yhteydet:
 - o Kiinteistölle kuljetaan yksityistietä (Yrjöläntie), jolle kiinteistö on sekä oikeutettu että rasiitettu.
 - o Etäisyys yleiseen tiehen (Pirkkalantie) n. 380 m.
 - o Pirkkalantien varressa kevyen liikenteen väylä.
- Etäisyydet palveluihin: Nurmen koulu (alakoulu) 750m, Kanavan koulu (yläkoulu) 7,2 km, kuntakeskus 6,5 km.
 - o Koulukuljetustarve yläkouluun.

Muuta:

- hakijoilla on esisopimus myös viereisistä kiinteistöistä (yhteensä n. 1,3 ha)

Yhdenvertaisuus

- Maanomistajien tasapuolista kohtelua tarkastellaan siksi tässä yhteydessä emätilaperiaatteella, jonka poikkileikkausvuotena käytetään v. 1959.
- Emätilatarkastelu:
 - o Emätila 418-403-4-19 YRJÖLÄ, laajuus 0,7790 ha
 - o Lohkominen 1984 > 418-403-4-24 (peltopalsta 770 m²) ja 418-403-4-25 (pelto- ja metsäpalsta 7140 m²)
 - o Emätilalle ei ole rakennettu.

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu: Ympäristönsuojelu pitää tätä tärkeänä, että kiinteistön vesihuolto järjestetään hakemuksessa esitetyn mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisellä voidaan luotettavasti varmistaa jätevesien käsittelyvaatimusten täyttyminen sekä hyvälaatuisen talousveden riittävyys. Kiinteistö ei kuulu

vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen eikä kiinteistöä siten koske vesihuoltolain mukainen liittämisvelvollisuus. Tämän vuoksi, mikäli luvan myöntämisen edellytykset muutoin täyttyvät, on luparatkaisun ehtoihin hyvä lisätä, että kiinteistö tulee liittää vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriin.

Lempäälän vesi on antanut liitoskohtalausannon.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Maksun määräytyminen:

Lupakäsittelystä peritään hakemuksen vireille tullessa voimassa olleen taksan mukainen maksu:

- Sijoittamislupa erillisellä päätöksellä:
 - o Sijoittamisen edellytysten tarkastelu suunnittelutarvealueella (RakL 46§): 1000 €
 - o Korjauskerroin: Uusi rakentamaton rakennuspaikka asemakaava-alueen ulkopuolella: kerroin 1,4
 - o Lisäksi sijoittamisluvan maksuun lisätään poikkeamisten käsittelystä +265 €

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 oikeusohjeet ja säädökset

- Alueidenkäyttölaki 16 §
- Alueidenkäyttölaki 5 §
- Rakentamislaki 45-46 §
- Rakentamislaki 57 §
- Perustuslaki 6 §, hallintolaki 6 §

Liitteet

- asemapiirros
- liitetiedosto

Oheisaineisto

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, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Sijoittamisen ja poikkeamisen edellytykset eivät täyty. (RakL 45-46 §, 57 §.)

Perustelut:

Hakemus sijoittuu yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jossa asuintarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20.000 m²:n suuruinen. Rakennuspaikan kokoon liittyvä määräys on ohjannut alueen rakenteen säilymiseen väljänä ja maa- ja

metsätalousvaltaisena. Nurmen kylän alueelle on kuitenkin muodostunut taajaa asutusta yksittäisin luvuin ilman alueellista suunnitelmaa. Haettu rakentaminen ei siten ole kaavan tarkoittamaa haja-asutusta. Hakemukseen suostuminen tiivistäisi alueen rakennetta entisestään kaavan vastaisesti. Poikkeaminen yleiskaavasta aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle eikä poikkeamiseen voida siksi suostua (RakL 57 § 2 mom. kohta 1).

Alueen lisärakentaminen tulee ratkaista kaavoituksella ja siihen liittyvillä selvityksillä ja vuorovaikutusmenettelyillä. Nurmen alueen yleiskaavoitus on kaavoituskatsauksen mukainen kaavahanke, jonka perusselvitysten tekeminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2026. Kun huomioidaan alueeseen kohdistuva rakennuspaine ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu (PL 6 §), uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaikeuttaa olennaisesti kaavoituskatsauksen mukaisen yleiskaavan laatimista eikä hakemukseen voida suostua (RakL 46 § 1 mom. kohta 1).

Päätös

Otteet

hakija

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto, tonttipäällikkö, tekninen avustaja