

Rantoistentie 163

Sijoittamislupa ja
poikkeamispäätös

Hakemus

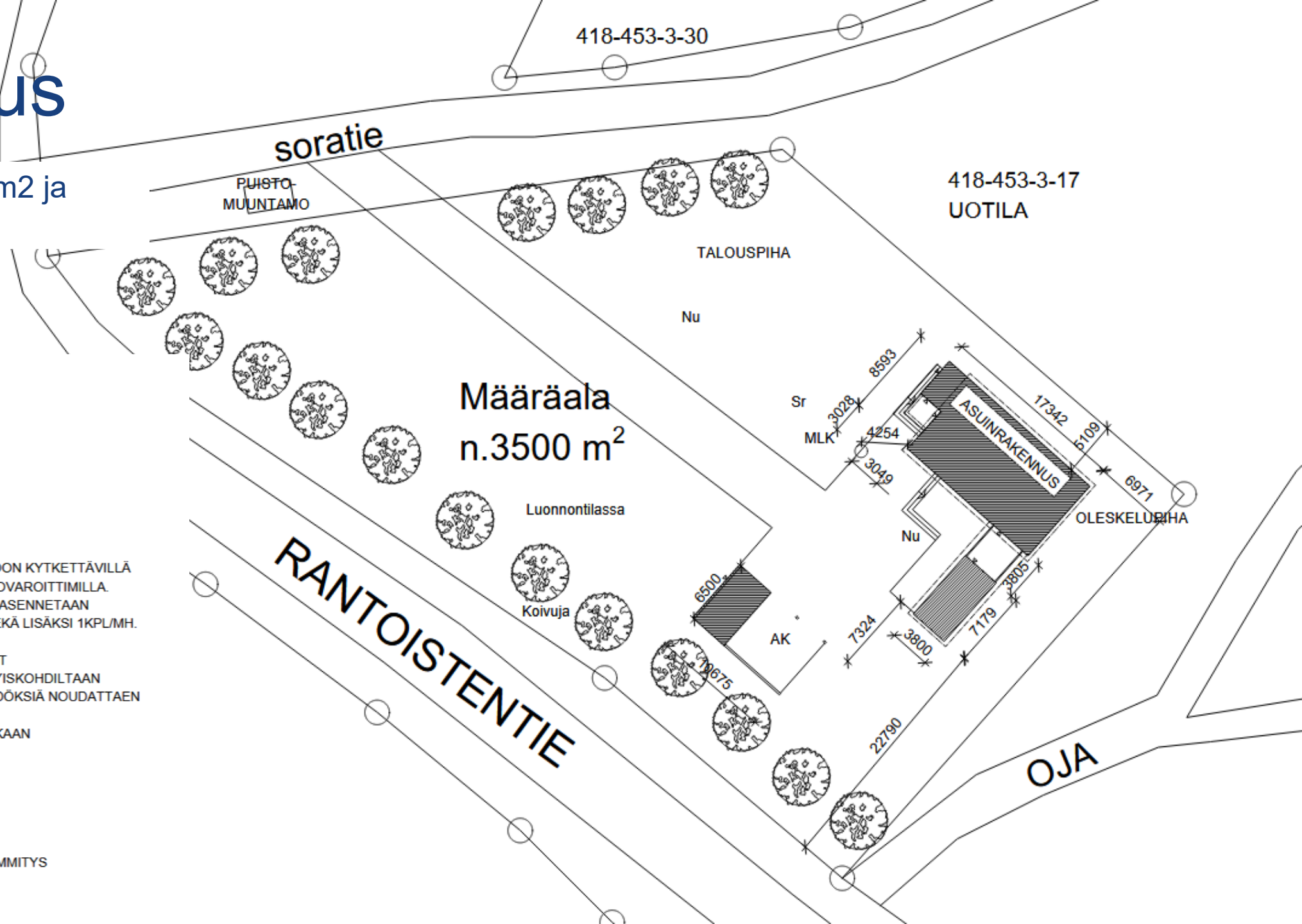
Omakotitalo 165 m² ja
talousrakennus

SUUNNITELTU LAAJUUS:

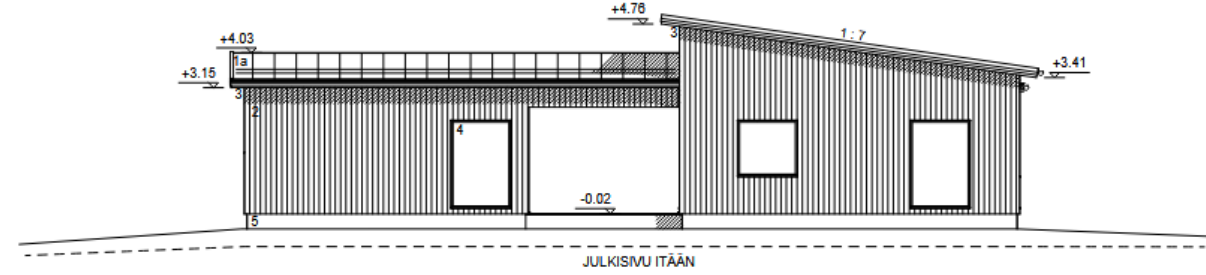
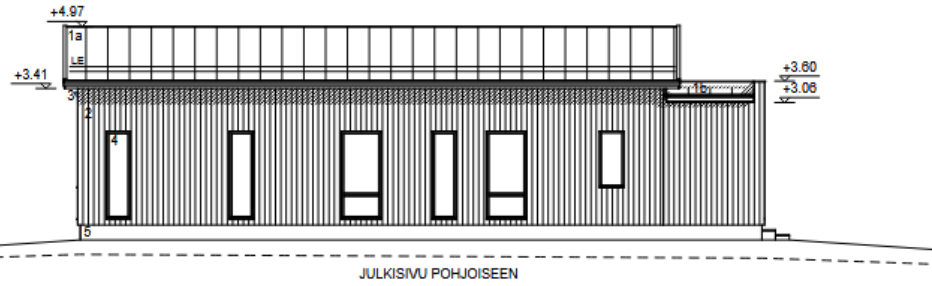
	As.Rak.
Kerrosala	165.0
(US 250mm)	160.0
Huoneistoala	142.0
Tilavuus	620.0

KOKONAISALA 165.0 m²

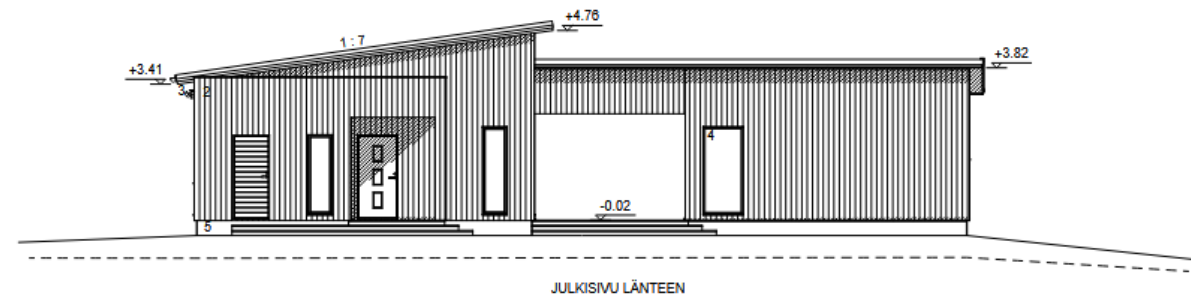
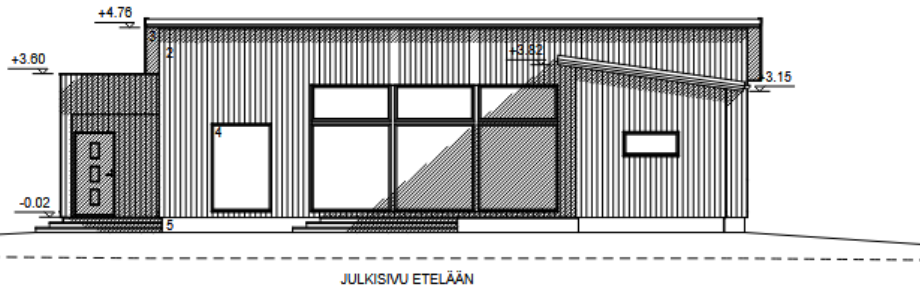
- RAKENNUKSEN PALOLUOKKA P3
- RAKENNUS VARUSTETAAN SÄHKÖVERKKOON KYTKETTÄVILLÄ PARISTO- TAI AKKUVARMENNETUILLA PALOVAROITTIMILLA. RAKENNUKSEN JOKAISEEN KERROKSEEN ASENNETAAN PALOVAROITIN ALKAVAA 60m² KOHDEN, SEKÄ LISÄKSI 1KPL/MH.
- RAKENNUS JA SIIHEN KIINTEÄSTI LIITTYVÄT VARUSTEET JA LAITTEET TEHDÄÄN YKSITYISKOHDILTAAN YMPÄRISTÖMINISTERIÖN OHJEITA JA SÄÄDÖKSIÄ NOUDATTAEN
- RAKENNUS LIITETÄÄN KUNNALLISTEKNIikkaAN
Hv padotuskorkeus +
Jv padotuskorkeus +
- HULEVEDET JOHDETAAN KIVIPESÄÄN
- LÄMMÖNLÄHDE: MAALÄMPÖPUMPPU
LÄMMÖNJAKO: VESIKIERTOINEN LATTIALÄMMITYS



Julkisivut



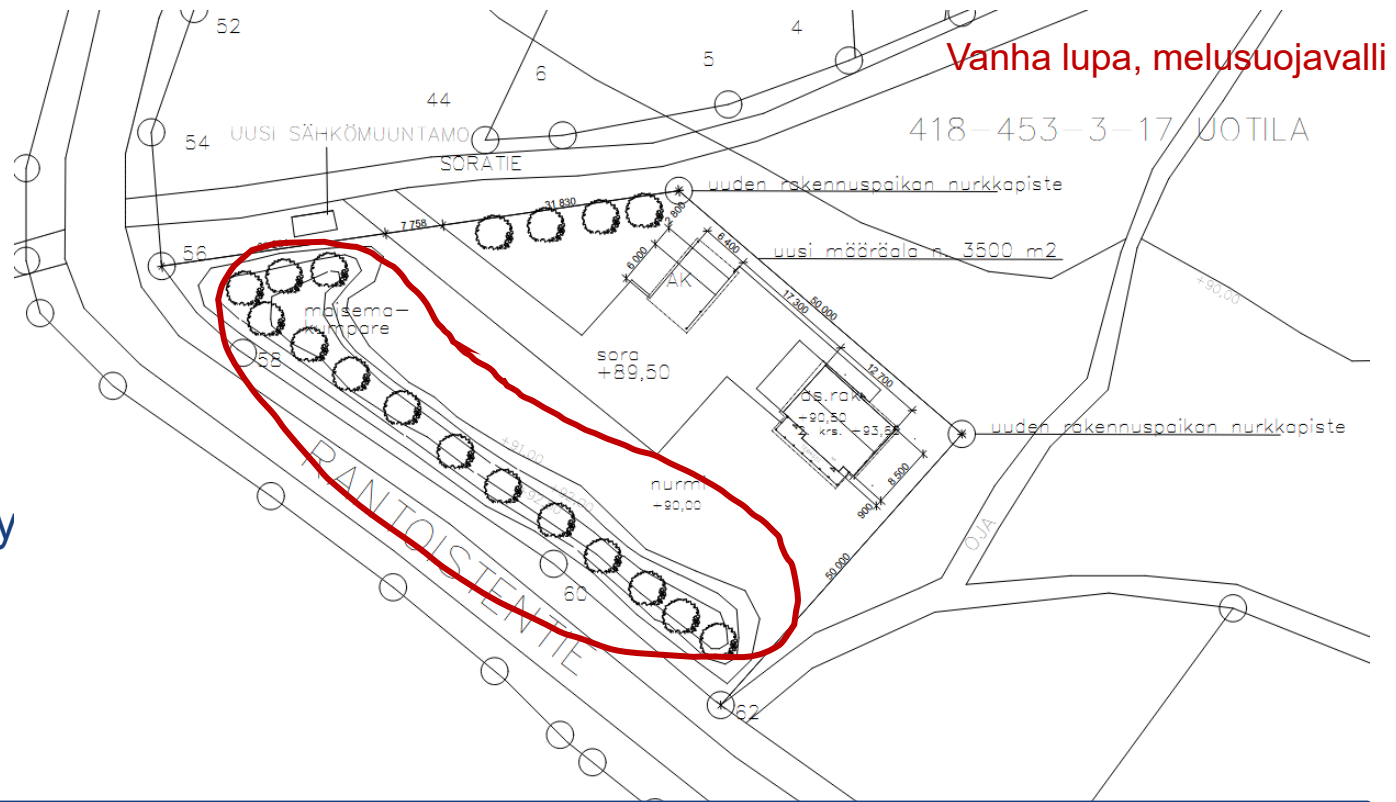
- 1a. RIVISAUMAKATE, Musta RR33
- 1b. HUOPAKATE, Musta
2. PYSTYPANEELI, UTS 23x120, Ruskea (Teknos 8007)
3. RÄYSTÄS- JA OTSALAUDAT, Musta (Tikkurila Nuotio Q829)
4. IKKUNAT, OVET, VESIPELLIT, Musta RR33
5. BETONISOKKELI, Harmaa



Aiempi lupa

Myyjä on hakenut suunnittelutarveratkaisua 2024. Lupa myönnettiin kaavoituspäällikön esityksestä poiketen. **Päätökseen ei asetettu ehtoja, jonka rajoissa suunnitelmaa olisi voinut muuttaa.** Nyt rakennuspaikka on myyty ja ostaja hakee lupaa erilaisilla suunnitelmissa:

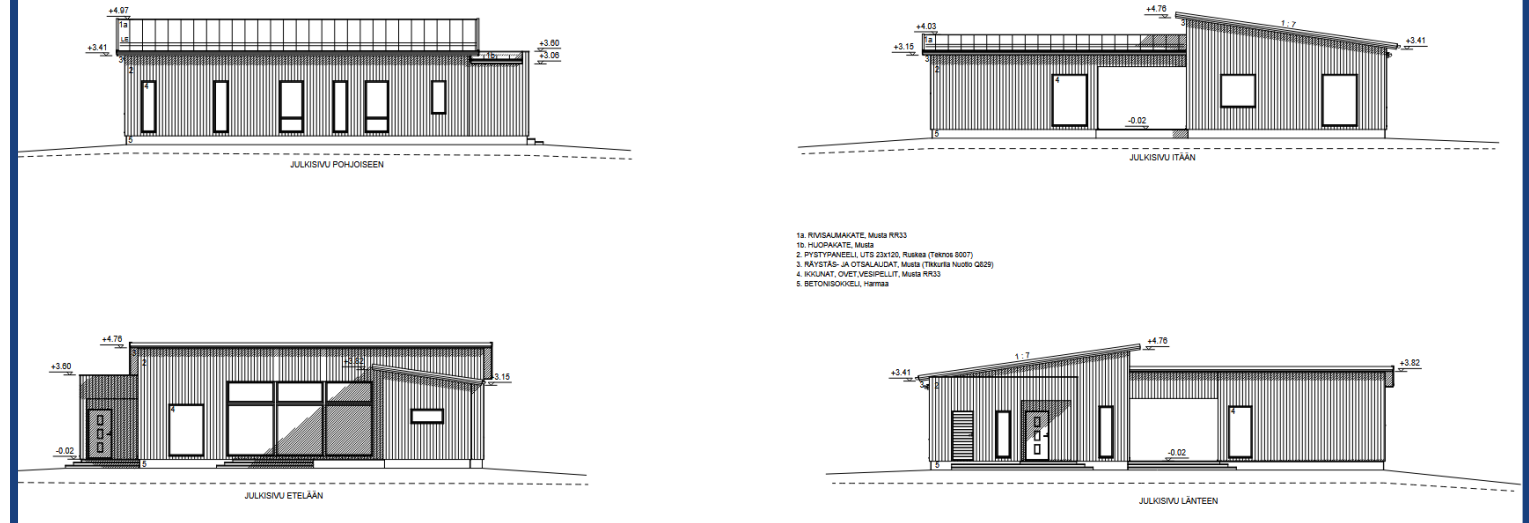
- Rakennuksen ulkonäkö on muuttunut
- Melunsuojarakenteet on poistettu



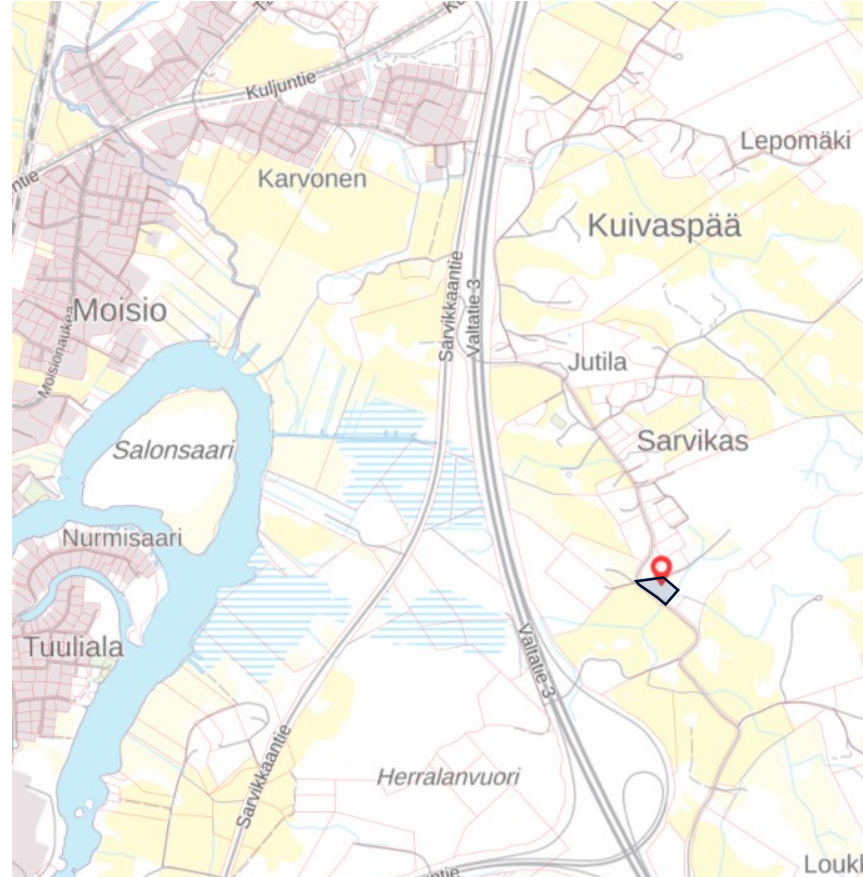
Vanha lupa



Uusi hakemus



Sijainti



- Kiinteistön 418-453-3-17 (170,98 ha) muodostus: 16.09.1997
- Haetun määräalan maapinta-ala: n. 3500 m²

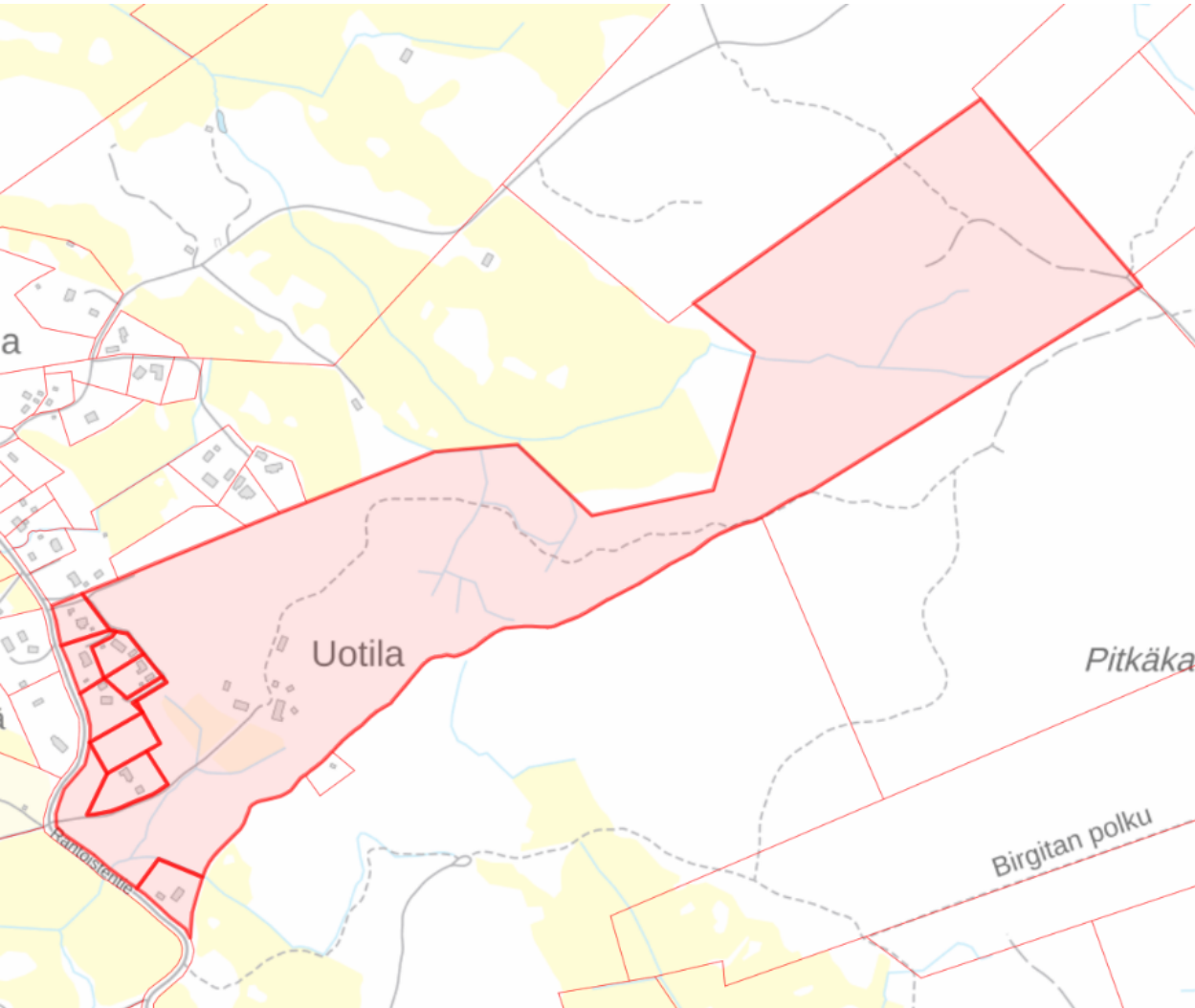
Etäisyys

- Moision kouluun 4,6 km
- Kuntakeskukseen n. 6 km

Sijaitsee vesi- ja viemärijohton vieressä

Määräala/rakennuspaikka liittyy yksityistiehen (ei nimeä) ja rajautuu yleiseen tiehen (Rantoistentie)

Emätilatarkastelu



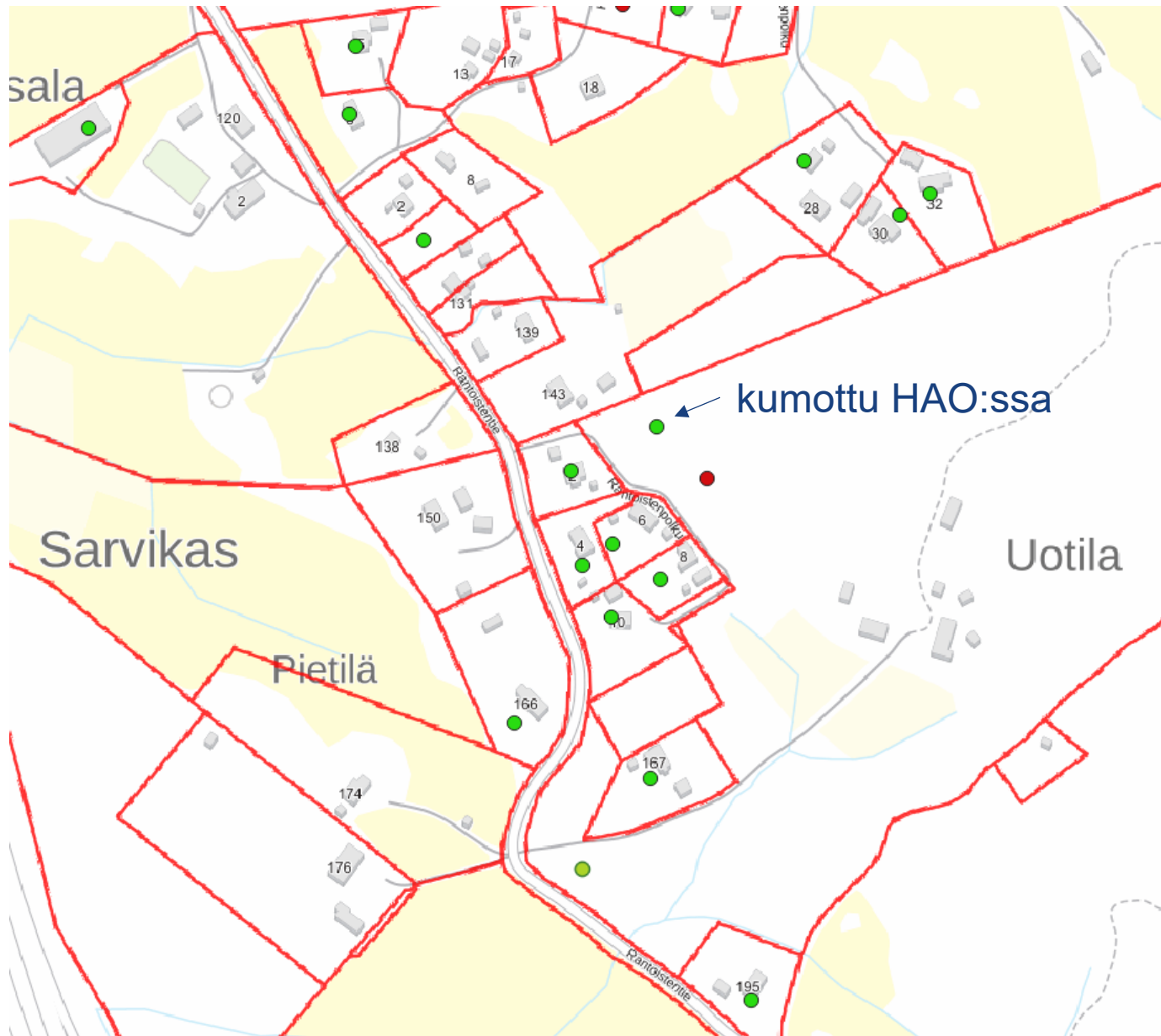
Emätila 418-453-3-9 UOTILA muodostettu 14.11.1957 (200,3 ha) koostuu useasta palstasta. Tässä tarkastelussa keskitytään kuvassa esitettyyn palstaan.

Palstan koko on kartalla mitattuna noin 45 ha. Kantatilalla on yksi rakennuspaikka ja emätilasta on erotettu 8 tilaa, joista 7 on rakennettu.

Palstan lohkomishistoria 1959 jälkeen

- 3-20 (2007)
- 3-21 (2011)
- 3-22 (2011)
- 3-23 (2012)
- 3-24 (2012)
- 3-25 (2013) – ei rakennettu
- 3-26 (2016)
- 3-30 (2020)

Alueelle myönnettyt luvat



Uusia omakotitalon rakennuspaikkoja
yht. 13 kpl

- 2004
- 2005 (3 kpl)
- 2007
- 2009
- 2010 (3 kpl, yksi kumottu HAO:ssa valituksesta)
- 2011
- 2015
- 2020
- 2024

Lisäksi korvaavia
omakotitaloja/laajennuksia 3 kpl.

Kielteiset päätökset 2 kpl

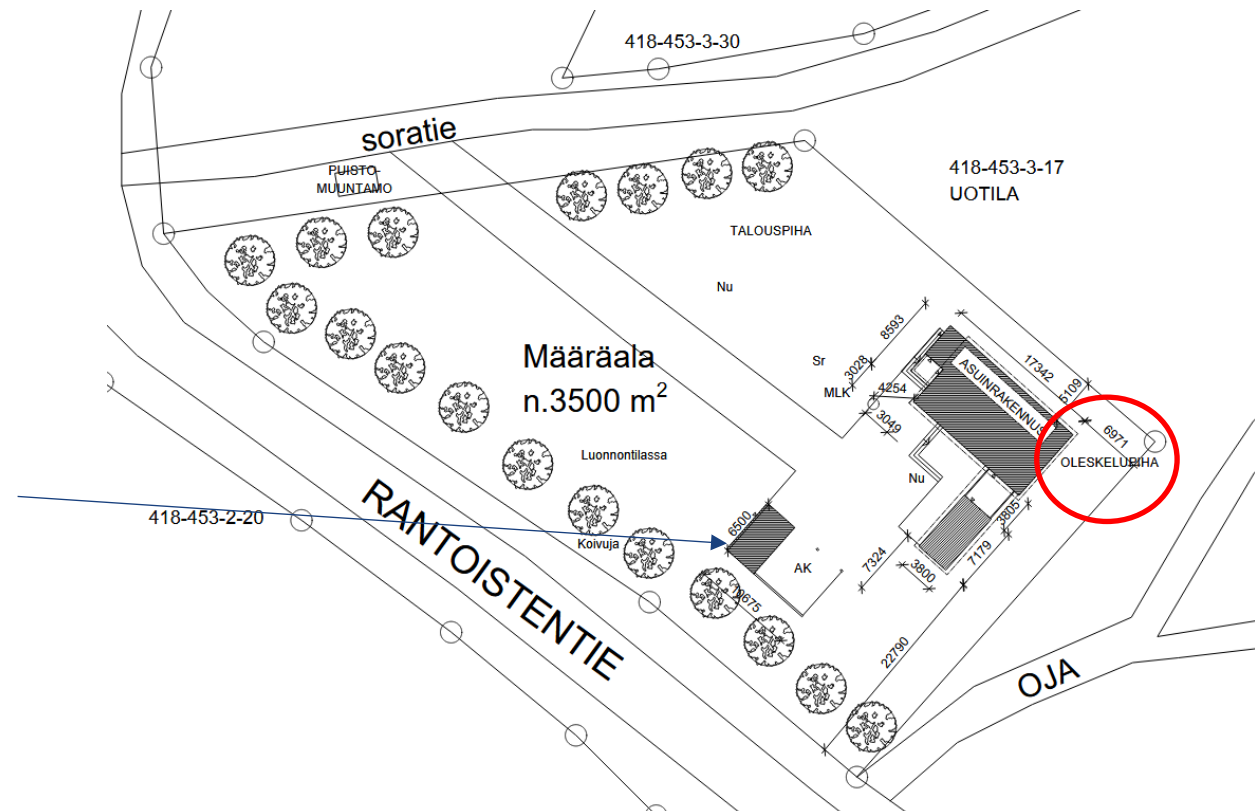
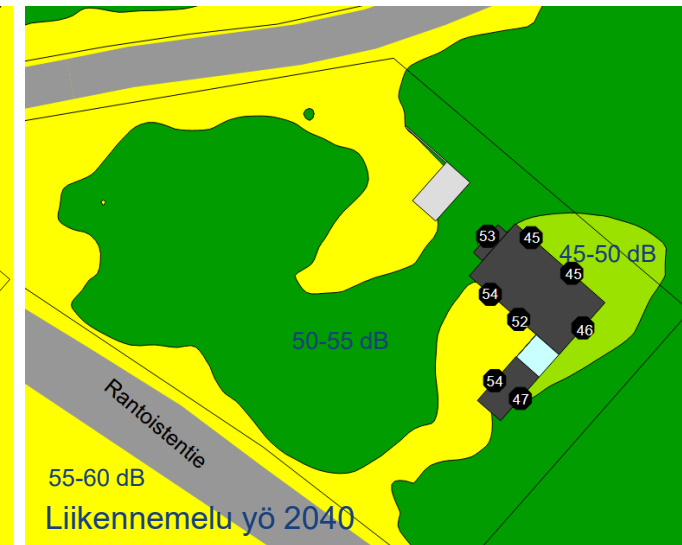
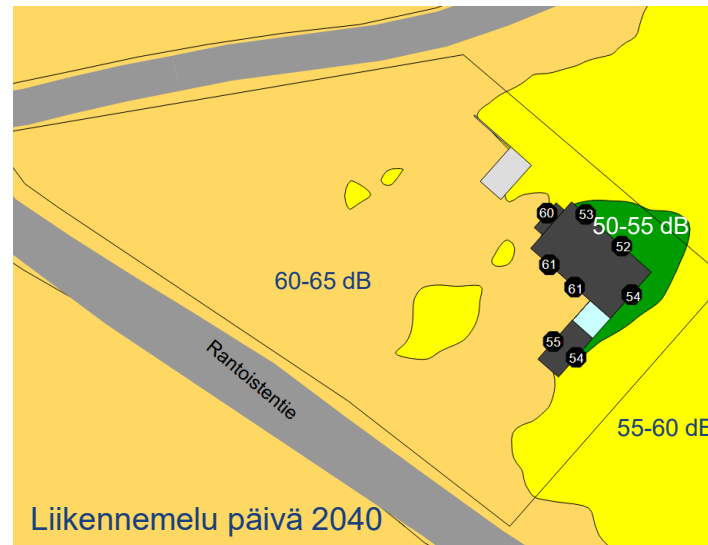
Liikennemelumu

Hakijan toimittaman meluselvityksen perusteella liki koko rakennuspaikalla päiväajan melutaso on 55-60 dB ennustetilanteessa 2040. Raja-arvon 55 dB alittavaa aluetta on asuinrakennuksen koillispuolella.

Asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona 55 dB kello 7–22 eikä 50 dB kello 22–7.

Hakijan suunnitelmassa oleskelupiha sijaitsee talon takana.

Talusrakennus siirrettiin lausuntojen jälkeen tähän. Meluselvitystä ei päivitetty.



Kaavatilanne



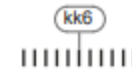
Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia

Maaseutualue.

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

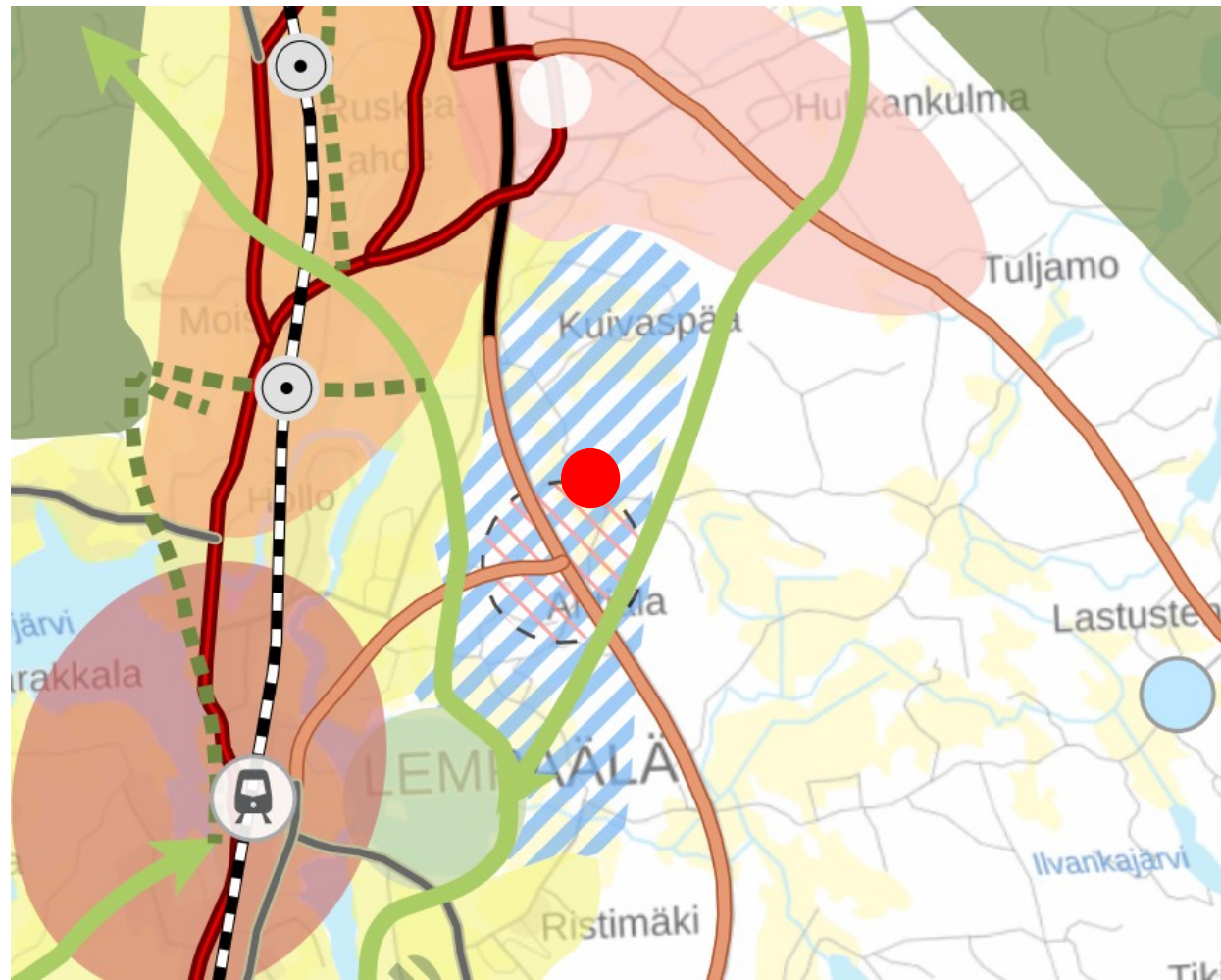
Kehittämissuositus:

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskunta-rakentamiseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Kaavatilanne

Strateginen yleiskaava (2018)



Taajaman läheinen kylämiljö (kartta 1)

Perinteisissä lempääläisissä kylissä on jatkossakin tilaa hengittää ja tehdä töitä. Vetovoimatekijöitä ovat maaseutumainen asuminen ja miljö, 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.



Tulevaisuuden yritysalue -selvitysalue 2040 (kartta 1)

Alue on pitkän aikavälin varaus monipuolisten työpaikkatoimintojen sekä tuotantotoiminnan alueeksi.

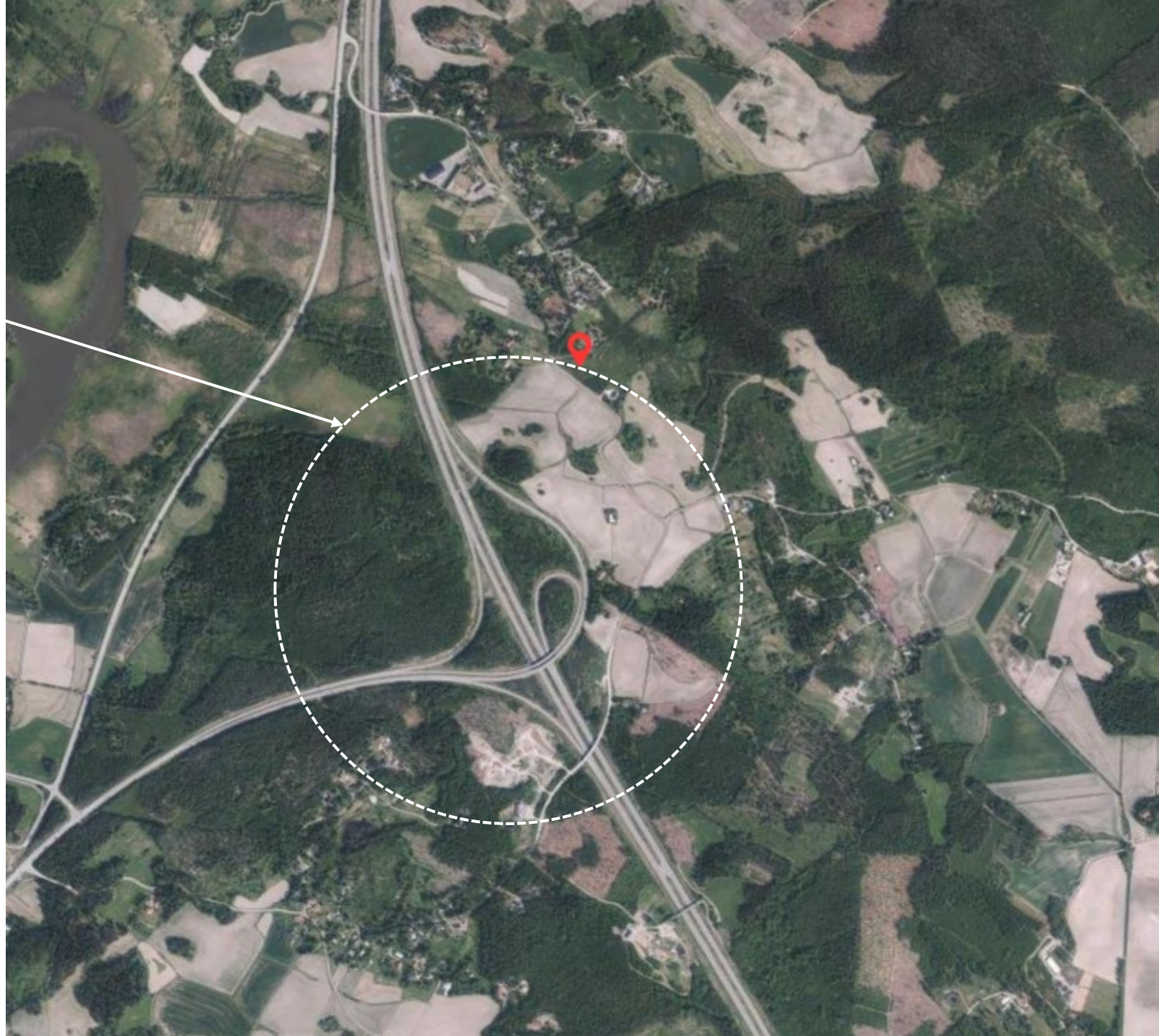
Alueen kehityksessä on huomioitava erityisellä huolella liikenneyhteyksien toimivuus ja saavutettavuus, läheisten kulttuuriympäristöjen arvot sekä turvattu luontoarvojen säilyminen.

Kaavatilanne

Lempäälän strateginen yleiskaava:
Tulevaisuuden yritysalueen
likimääräinen sijainti

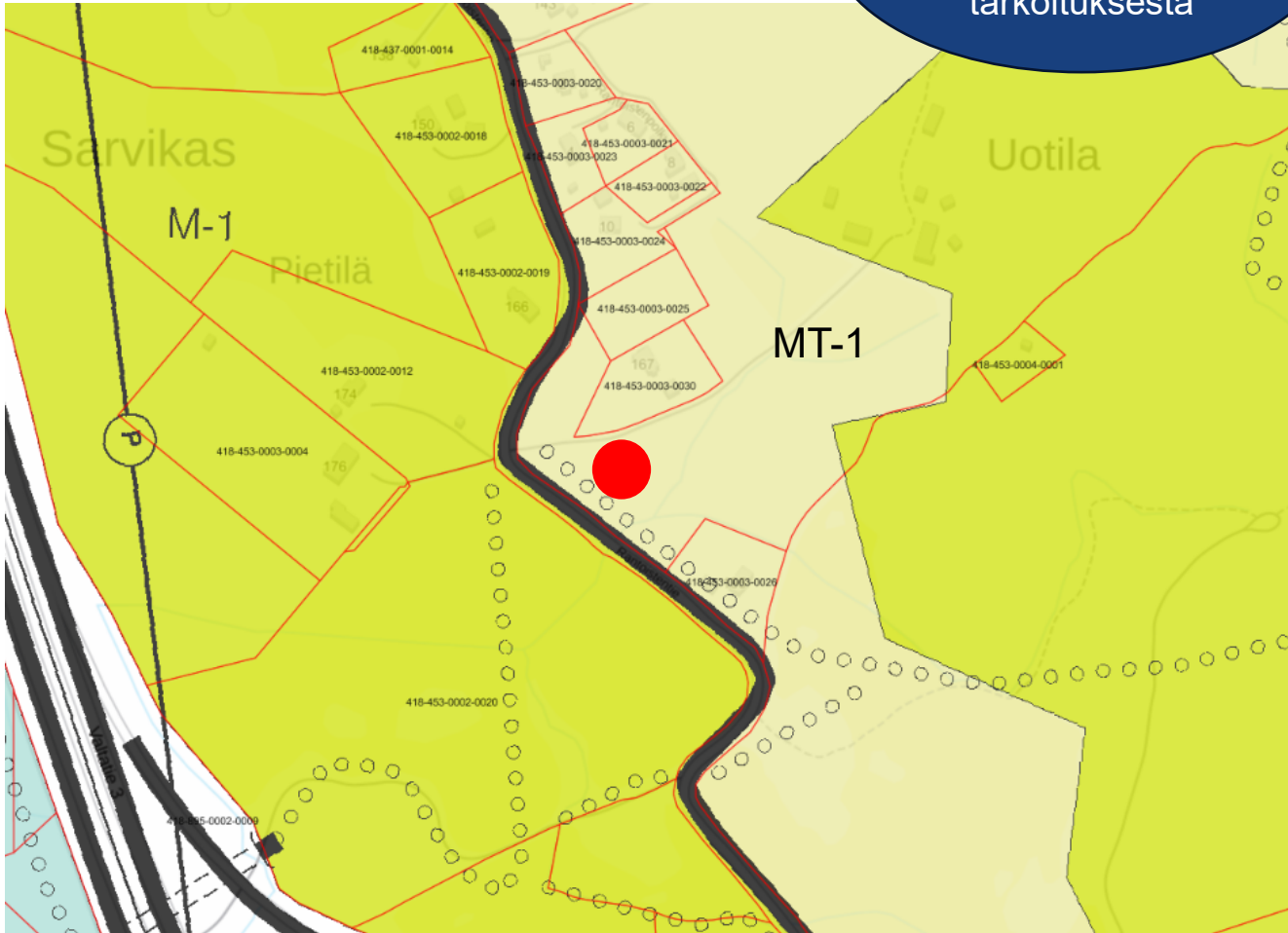
Pirkanmaan vaihemaakuntakaava on
vireillä. Vaihemaakuntakaavan
tavoitteena on

- tukea tuotannollisen teollisuuden
sijoittumisedellytyksiä
Pirkanmaalle, sekä
- mahdollistaa puhtaan teollisuuden
investoinnit.



Kaavatilanne

Poikkeaa
rakennuspaikan
koosta ja käyttö-
tarkoituksesta



Kuljun-Marjamäen-Moision osayleiskaava (2001)

MT-1

MAA- JA METSÄTALOUSALUE

Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista.

Myös maa- ja metsätalouden erityistarkoituksiin, kuten opetukseen, tutkimukseen tai jalostustoimintaan tarkoitetut maa- ja metsätalousalueet on osoitettu tällä merkinnällä.

Rakentamismääräys:

Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä RakL 4 §:n mukainen haja-asutus. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi rantaviivaa.

Asuntotarkoituksiin käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20.000 m²:n suuruinen. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä,

rakennuslautakunta voi erityisestä syystä hankittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle.

Suositus:

Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä oleviin tilakeskuksiin.



Rakentamista ei pidä sijoittaa keskelle aukeita peltoalueita.

ooooooooo Ohjeellinen ulkoilu- ja retkeilyreitti tai kevyen liikenteen yhteys

Rakentamislaki 57 §

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. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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.

Rakentamislaki 45 §

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- ✓ 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- ✓ 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- ✓ 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain [\(864/2014\) 158 §:ssä](#) tarkoitetulle lentoesteluvalle;
- ✓ 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- ✓ 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- ✓ 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- ✓ 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- ✓ 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- ✓ 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- ✗ 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Rakentamislaki 46 §

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla 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.

Perustelut

Haettu rakentaminen sijoittuu yleiskaava maa- ja metsätalousalueelle, joka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden **pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen ja muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista**. Kaavan mukainen rakennuspaikan kokovaatimus (2 ha) ohjaa riittävän laajojen maa- ja metsätalousalueiden säilymiseen alueella. **Alueelle on kuitenkin muodostunut suunnittelematonta taaja-asutusta kaavan vastaisesti. Lisäksi alueelle kohdistuu rakentamispainetta**. Alueen rakenteen tiivistäminen edelleen ilman kaavoitusta ja siihen liittyviä selvityksiä ja vuorovaikutusmenettelyjä aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle (RakL 57 § 2 mom. kohta 1).

Alue sijaitsee lähellä strategisen yleiskaavan mukaista tulevaisuuden yritysalueita. Alueen kehityksessä on huomioitava erityisellä huolella liikenneyhteyksien toimivuus ja saavutettavuus, läheisten kulttuuriympäristöjen arvot sekä turvattava luontoarvojen

säilyminen. **Alueen kehitys strategisen yleiskaavan tarkoittamalla tavalla vaatii riittävän suunnitteluvaran**.

Asutuksen lisääminen alueelle vaikeuttaa strategisen yleiskaavan toteuttamista. (RakL 57 § 2 mom. kohta 1, RakL 45 § 1 mom. kohta 10.)

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja alueen rakennuspaine huomioiden rakennuspaikan myöntäminen voi johtaa merkittävään rakentamiseen, eivätkä poikkeamisen edellytykset tai rakentamisen sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella siten täyty (RakL 57 § 2 mom. kohta 4, RakL 46 § 1. mom kohta 2).

Hakemus ei täytä kunnan hajarakentamisen periaatteita (kohdat 1, 6, 9).

Lisäksi todetaan: Haettu rakennuspaikka sijoittuu melualueelle. Rakennuskohteen piha- ja oleskelualueiden melualtistus ja ääniolosuhteet eivät tue terveellisen ja viihtyisän elinympäristön aikaansaamista. Meluntorjunta edellyttäisi todennäköisesti melunsuojarakenteita.

Arviointitaulukko - kielteinen

Päätöksenteon tueksi – ei juridinen dokumentti

Arviointiperuste	Puoltaa	Kieltää
Lainsäädäntö (MRL 45-46 ja 57 §)		<ul style="list-style-type: none">– Luvan myöntäminen aiheuttaa suunnittelematonta taajaa asumista ja siten haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle. Aluetta ei ole suunniteltu taajaan asumiseen. Alueelle kohdistuu rakentamispainetta. Alueen lisärakentaminen tulee ratkaista kaavoituksella.– Yhdenvertainen kohtelu huomioiden hakemukseen suostuminen voi johtaa merkittävään rakentamiseen
Kunnan rakennusjärjestys, strategia ja periaatteet	<ul style="list-style-type: none">+ Sijaitsee kohtuullisella etäisyydellä palveluista+ Liittyy vesihuoltoverkoston	<ul style="list-style-type: none">– Ei sijaitse kyläkoulun läheisyydessä. Koulumatkalla ei kevyen liikenteen väylää. Ei julkisen liikenteen yhteyksiä.
Rakentamisluvan edellytykset		<ul style="list-style-type: none">– Ei ole esitetty riittävää melunsuojausta
Yhdenvertaisuus	<ul style="list-style-type: none">+ Emätila on suuri	<ul style="list-style-type: none">– Alueelle on muodostunut suunnittelematonta taajaa asumista.