

Sijoittamislupa ja poikkeamispäätös, Virtasentie 45

Yhdyskuntalautakunta 05.05.2026

320/10.03.00/2026

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Lupapistetunnus: LP-418-2026-00051

Hakemus

Hakija: valtakirjalla Pylväs, J.

Hakemus: Haetaan sijoituslupaa uudelle asuinrakennukselle, autotalli- ja katosyhdistelmälle sekä saunamökille. Tie liittymä tontin pohjoisosassa asemapiirros-liitteen mukaisesti. Talon ja autotallin osalta puhdas vesi tulisi talon viereen rakennettavasta porakaivosta ja jätevesi kerättäisiin määrä väliajoin tyhjennettävään umpisäiliöön.

Haetaan poikkeamista saunan rakentamiseksi rantaan yleiskaavan M-alueelle. Samalla poiketaan rannan suunnittelutarpeesta (AKL 72 §).

Rakennuspaikan tiedot:

Kiinteistötunnus: 418-415-1-4

Muodostumispäivä: 23.05.1912

Laajuus: 41,9100 ha, lohkottavan rakennuspaikan koko n. 1,3 ha

Omistaja: Virtanen, A.

Hakijan perustelut:

”Haetaan poikkeamis- ja sijoituslupaa alle 30m2 saunamökille M-alueelle. Saunamökki on luonnollinen lisä AP-4 talon rakennuspaikan lisäksi, koska M-alue on tulisi myös omistukseen ja olisi osana tonttia. Saunamökillä tulisi olemaan kuivakäymälä tai puucee. Kantovesi pesuvenenä ja hulevesi imeytettäisiin asianmukaiseen maa-aineskenttään. Pienelle palalle VR1 aluetta emme luonnollisesti hae mitään rakennusoikeutta.”

Lähtötiedot

Suunnittelutarve (AKL 16 §, 72 §)

- Ilvankajärven kaakkois-, etelä- ja lounaisrannalla, alle 500 m etäisyydellä haetusta rakennuspaikasta sijaitsee 11 vakituisen tai loma-asunnon keskittymä. Haetun rakennuspaikan pohjoispuolella noin 500 m etäisyydellä on lisäksi yhtenäinen asutuskeskittymä, jossa on noin 15 asuinrakennusta 400 m säteen sisällä. Lisää yhtenäistä, tiiviimpää asutusta on Lastustentien varrella noin 30 asunnon verran. Pohjoissuunnassa on kunnallinen vesihuoltoverkosto lähimmillään noin 400 m etäisyydellä. Lähialueella on siis taajaa asutusta, ja rakentamisen järjestäminen edellyttää maankäytöllistä harkintaa. Alue on siten AKL 16.1.§ mukaista suunnittelutarvealuetta.
- Haettu rakennuspaikka sijaitsee lisäksi voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisen erityissuunnittelutarvealueen (AKL 16.3 §) 3b rajalla. Alueella 3b erityistä huomioitavaa on ”Saavutettavuus - Valkeakosken rakentuminen”:
 - o Valkeakosken pääväylä (Helsingintie) alueen reunalla.
 - o Valkeakosken maankäytön huomioonottaminen myös alueen eteläosassa
 - o (Valkeakosken uusi laajenemissuunta kunnan rajan läheisyydessä)
 - o Vaarallinen koulutie (Helsingintie ja Valkeakoskentie)
 - o Pohjavesialue (Leukamaa 1)

- Alueelta puuttuu vesihuolto eikä ole suunnitelmissa rakentaa
- Esitetty rakennuspaikka rajautuu rantaan. Alueella ei ole ranta-alueelle rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa. Noin 20 m etäisyydelle rantaviivasta eli AKL 72 § mukaiselle rantavyöhykkeelle esitetään rakennettavaksi saunamökkiä. Saunamökki sijaitsee yli 100 m etäisyydellä päärakennuksesta ja sen pihapiiristä. Saunamökkiä ei voida pitää AKL 72 § 3 mom. 4 kohdan mukaisena kohteena, sillä se ei sijoitu asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin. Saunamökki edellyttää siten poikkeamista AKL 72.1 § mukaisesta suunnittelutarpeesta.
- Sijoittamisluvassa on siis arvioitava RakL 45 ja 46 § mukaiset sijoittamisen edellytykset sekä saunamökin osalta RakL 57 § mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Kaavatilanne

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia: Maaseutualue
- Lempäälän strateginen yleiskaava (2019): lähellä sijaitsee Kylähelmi ja Tuotantotoiminnan yritysalue -merkinnät
 - Kylähelmet (kartta 1): Perinteisissä lempääläläisissä kylissä on jatkossakin tilaa hengittää ja tehdä töitä. Vetovoimatekijöitä ovat luonto, tila, maaseutumainen asuminen ja miljö, yhteisöllisyys sekä mahdollisuus virkistykseen 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.
 - Tuotantotoiminnan yritysalue (kartta 1): Aluetta kehitetään tehokkaana yritys- ja tuotantotoiminnan alueina. Alueelle voi sijoittua yritys-, teollisuus- ja tuotantotoimintoja sekä logistisia toimintoja ja palveluja sekä kiertotalouden toimintoja. Nämä voivat aiheuttaa raskaasta liikennettä, melua, tärinää ja päästöjä. Alueella voidaan luoda myös edellytyksiä uusiutuvan energian tuotantoon.
- Lastusten osayleiskaava (2001):
 - AP-4: Pientalovaltainen asuntoalue. Merkinnällä on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Rakentamismääräykset: Rakentamispaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä harkittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon, sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu. Suositus: Rakennuspaikan myyjä osoittaa veden. Vedenhankinta ja jäteveden käsittely tulee järjestää mahdollisuuksien mukaan yhteisesti. Tarvittaessa jätevedet tulee sallia imeytettäväksi kantatilan alueelle.
 - uusi rakennuspaikka -merkintä
- Rantaosayleiskaava (1992):
 - Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M): Rakentamismääräys: 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.

- Retkeily- ja ulkoilualue: uima- ja venepaikka (VR1): Merkinnällä on osoitettu yleiseen käyttöön tarkoitetut uima- ja venepaikat. Rakentamismääräys: Alueelle saa rakentaa pieniä ulkoiluun liittyviä rakennuksia kuten venevajoja, keittokatoksia sekä vene- ja uimarannan rakennelmia. Rakennustoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä.
- Alueella on vireillä yleiskaavoitus (Lastusten osayleiskaava). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidettiin nähtävillä 30.4.-3.6.2024.

Yhdyskuntatekniset verkostot ja palvelut:

- Vesihuolto: Lempäälän veden runkovesi- ja paineviemärijohdot sijaitsevat n. 400 m etäisyydellä.
- Liikenteelliset yhteydet:
 - Rakennuspaikalle kuljetaan yksityistieltä (Virtasantie), kantakiinteistöllä tieoikeus. Yleiseen tiehen
 - Etäisyys yleiseen tiehen (Lastustentie) n. 1,3 km
- Etäisyys palveluihin: alakoulu (Lastusten koulu) 1,4 km, yläkoulu (Kanavan koulu) n. 10 km, kuntakeskus n. 10 km
 - Nyssen koululinja yläkouluun kulkee Lastustentieltä

Muuta:

- Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu rantarakentamisen suhteen on ratkaistu rantaosayleiskaavassa. Emätilalla on ROYK:ssa kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka. Nämä eivät sijaitse haetun rakennuspaikan alueella.
- Asuinrakennus ja talousrakennus sijaitsevat Lastusten yleiskaavan mukaisella rakennuspaikalla.
- Emätilasta ei ole erotettu muita rakennuspaikkoja.

Lausunnot:

Ympäristönsuojeluviranomainen lausuu:

Rakennuspaikan lähiympäristöön sijoittuu havaintoja EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajeista liito-oravasta ja pohjanlepakosta. Vaikka rakennuspaikalta ei ole tiedossa lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, rantavyöhykkeet ja niitä reunustavat puustoiset alueet voivat toimia osana lajien elinympäristöä, liikkumisreittejä ja saalistusalueita. Mikäli poikkeaminen myönnetään, tulee hankkeen osalta varmistaa, ettei rakentaminen, puuston käsittely, valaistus tai muu rannan käyttö heikennä suojeltujen lajien elinympäristöjä tai niihin liittyviä ekologisia yhteyksiä.

Hakemuksen mukaan asuinrakennuksen ja autotallin osalta talousvesi tulisi rakennettavasta porakaivosta ja jätevedet kerättäisiin määrä väliajoin tyhjennettävään umpisäiliöön. Saunamökillä tulisi olemaan kuivakäymälä ja pesujätevedet imeytettäisiin maaperään.

Kiinteistö/rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostojen läheisyydessä eikä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Kiinteistön omistajan vastuulla on huolehtia siitä, että kiinteistöllä on riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä käytettävissä. Lempäälän kunnan alueella on huomionarvoista mm. arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä. Talousveden laatua voi olla tarve parantaa veden käsittelyllä. Kaivoa on huollettava säännöllisesti ja seurattava vesinäyttein, että kaivovesi täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset.

Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn osalta on noudatettava mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä

määrätään mm. puhdistusvaatimuksista, suojaetäisyyksistä, suunnittelusta sekä käytöstä ja huollosta. Jätevesijärjestelmän vaatimusten mukaisuus tarkastellaan tarkemmin rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Lempäälän Vesi Oy:

Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueiden ulkopuolella. Vesijohto ja viemäri sijaitsevat Salomaantien ja Virtasentien risteyksessä noin 500m päässä. Vesihuoltolaitoksella ei ole suunnitelmia runkoverkoston laajentamiseksi Virtasentielle, joten mahdollinen liittyminen runkolinjaan asti olisi kokonaisuudessaan liittyjän vastuulla.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Yksi naapuri jätti huomautuksen. Huomautus ja hakijan vastine ovat liitteenä.

Maksun määräytyminen:

Lupakäsittelystä peritään hakemuksen vireille tullessa voimassa olleen taksan mukainen maksu:

- Sijoittamislupa erillisellä päätöksellä:

- o Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta M/MT/MU-alueella (AKL 72§, RakL 45-46, 57§) 1365 €
- o 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.

Sovelletut oikeusohjeet ja säädökset

- Alueidenkäyttölaki 16 §
- Alueidenkäyttölaki 72 §
- Alueidenkäyttölaki 5 §
- Rakentamislaki 45-46 §
- Rakentamislaki 57 §
- Perustuslaki 6 §, hallintolaki 6 §
- Lempäälän rakennusjärjestys
- Lempäälän hajarakentamisen periaatteet

Liitteet

- asemapiirros ja havainneaineisto
- karttaliite
- naapurin huomautus ja hakijan vastine

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 hylkää poikkeamishakemuksen saunamökin rakentamiseksi.

Yhdyskuntalautakunta myöntää sijoittamisluvan omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi seuraavin ehdoin:

1. Rakennuspaikka rajautuu rannan suunnasta yleiskaavan mukaiselle AP-4-alueelle. Rakennuspaikka tulee erottaa omaksi kiinteistöksen lohkomisella. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 5000 m².
2. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 160 kem² omakotitalon, jonka kerrosluku on 1. Kerrosalaan laskettavaa tilaa saa sijoittaa parvelle tai ullakolle. Lisäksi saa rakentaa 90 kem² autotallin sekä muita talousrakennuksia siten, että rakentamisen enimmäismäärä ei ylitä 10 % rakennuspaikan koosta tai enintään 500 kem².
3. Kiinteistön omistajan vastuulla on huolehtia siitä, että kiinteistöllä on riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä käytettävissä. Kaivoa on huollettava säännöllisesti ja seurattava vesinäyttein, että kaivovesi täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset. Mahdollinen liittyminen Lempäälän Veden runkolinjaan olisi kokonaisuudessaan liittyjän vastuulla.
4. Jätevesien käsittely tulee järjestää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon mukaisesti.

Rakentamisluvassa saa tehdä lupaehtojen antamisessa rajoissa pieniä, tarkentuvaan suunnitteluun perustuvia muutoksia esim. rakennusten sijoittumiseen ja ulkonäköön.

Perustelut:

Hakemuksessa asuinrakennus ja autotalli sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle AP-4-alueelle. Saunamökki sijoittuu rantaosayleiskaavan M-alueelle noin 100 m etäisyydelle omakotitalosta. Rannan rakentamiseen tarkoitetut alueet on merkitty rantaosayleiskaavassa RA-, RM- ja AP-alueille. Muu rannan alue on tarkoitettu jätettävän rakentamattomaksi, jotta vesistöillä on riittävästi vapaata rantaa. Rannan säilyminen rakentamattomana on tärkeää myös EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajien liito-oravan ja pohjanlepakon elinympäristöjen säilymisen kannalta. Poikkeaminen voisi siten haitata luonnonsuojelun tavoitteita (RakL 57 § 2 mom. kohta 2). Rakennusoikeuden tasapuolinen jakautuminen maanomistajille on tutkittu kaavassa. Hakija ei ole esittänyt sellaista erityistä syytä, joka perustelisi poikkeamisen. Poikkeaminen aiheuttaisi haittaa maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle. Poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle (RakL 57 § 2 mom. kohta 1). Näistä syistä ranta-alue tulee jättää rakentamattomaksi eikä poikkeamiseen voida suostua.

Hakemukseen voidaan kuitenkin suostua muilta osin, sillä rakentaminen sijoittuu asuinrakennuksen ja autotallin osalta voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle AP-4-alueelle, joka on tarkoitettu rakennuspaikaksi. Alueella on vireillä yleiskaavoitus, mutta hakemuksen mukaiselle alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa uutta maankäyttöä tai esimerkiksi suunnitteluvaraa tarvitsevia uusia liikenneyhteyksiä. Rakentaminen sijoittuu kyläkoulun vaikutuspiiriin ja tukee siten kylän elinvoimaa.

Lupaehdolla 1 varmistetaan, että ranta-alue rajataan pois rakennuspaikasta ja että rakentamista ei sijoiteta rantaan. Lupaehdolla 2 osoitetaan rakennuspaikalle hakemuksen mukaisesti rakennusoikeutta. Lisäksi kirjataan selvyyden vuoksi, että talousrakennuksia saa rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti. Siten rakennuspaikalle voi rakentaa esimerkiksi pihasaunan.

Lempäälän kunnan alueella on huomionarvoista mm. arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä. Talousveden laatua voi olla tarve parantaa veden käsittelyllä. Lupaehdolla 3 vastuu talousveden

riittävydestä ja kaivon huoltotoimenpiteistä osoitetaan kiinteistön omistajalle. Lupaehdolla 4 varmistetaan jätevesien asianmukainen käsittely.

Annetuin lupaehdoin rakentaminen täyttää rakentamislain 45 ja 46 § mukaiset ehdot ja sijoittamislupa voidaan myöntää.

Päätös

Otteet

hakija, huomautuksen jättänyt naapuri

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto, tonttipäällikkö, tekninen avustaja