

Kunnan kiinteistönmuodostamislain 33 § mukainen lausunto / suostumus lohkomiseen kiinteistöllä 418-425-2-60, Vanattarantie 82

Valmistelija yleiskaavoittaja Antero Kortesmaa

Lausuntopyyntö

Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri pyytää kunnan lausuntoa 27.8.2025 lähetetyllä sähköpostilla kunnalta.

Pyydän lausuntoa koskien kiinteistön 418-425-2-60 VÄINÖNURMI lohkomista. X ja Y ovat ostaneet vähintään 2000 m²:n suuruisen määräalan 418-425-2-60-M602. Määräalalla sijaitsee asuinrakennus. Kantatilan pinta-alaksi jäänee kiinteistörekisterin mukaan n. 3000 m² (tosin karttapinta-alan mukaan tilan koko on n. 8000 m²:ä). Kantakiinteistölle jäävällä alueella sijaitsee myös rakennuksia. Toimitus kohdistuu yleiskaavaan, jossa kiinteistö on AP aluetta.

Selostus, normit

Kiinteistönmuodostamislain 33 § mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa sekä näiden lakien nojalla annetuissa määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Lisäksi on katsottava, ettei vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä.

Lohkominen tapahtuu 1 momentin kohdan 2) alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella.

Rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala saadaan 1 momentissa säädetyn estämättä lohkoa kiinteistöksi, jos: 1) kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen; 5) määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muun kuin rakentamislain 10 §:ssä tarkoitettua väliaikaista rakennusta koskevan rakentamisluvan perusteella, eikä kunta erityisestä syystä vastusta lohkomista.

Rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan olemassa olevaa rakennettua rakennuspaikkaa ei saa lohkoa siten, että olemassa olevat rakennukset joutuvat eri kiinteistöille.

Lupahistoria

1.9.2011 Lempäälän kunnan kaavoitus- ja rakennusjaosto myönsi äänestyksen jälkeen ko. kiinteistön / palstan 2600 m² suuruiselle määräalalle uuden rakennuspaikan (Vanattarantie 82b ja nykyään Vanattarantie 84). Alue sijaitsi pääosin maa- ja metsätalousvaltaisella alueella M-1, missä rakennuspaikan kokovaatimus on 2 ha. Ehdotus oli kielteinen. Luvan mukaista talousrakennusta ei ole rakennettu. Olemassa olevan rakennuspaikan / vanha omakotitalon osoite oli Vanattarantie 82. Tälle noin 3300 m² alueelle jäivät asemapiirustuksen mukaan kaikki rakennukset eli omakotitalo, suuri konekatos ja suuri lato.

Muuta: Rakennuspaikkojen rautatienpuoleinen raja sijaitsee n. 200 metrin päässä rautatiestä. Rakennuslupa 2011-382 on liitetty melu- ja tärinäselvitys. Rakennuslupa 2011 asemapiirros on suunnittelutarveratkaisun mukainen.

Nykytilanne

Omakotitalo osoitteessa Vanattarantie 84 valmistui vuonna 2012. Lohkominen olisi ollut mahdollista suunnittelutarveratkaisun ja rakennuslupa mukaisesti. Lohkomista ei kuitenkaan haettu. Molemmilla omakotitaloilla on oma liittymä Vanattarantielle. Mikäli lupakäsittely vuonna 2011 olisi ollut myönteinen pohjaesitys, olisi liittyminen ohjattu yhden liittymän kautta.

Todetaan, että purkamisehtoa ei ole rakennusluvassa 2011-382 tai suunnittelutarveluvassa 2011. Lupa myönnettiin uutena rakennuspaikkana vanhan paikan viereen. Vanhasta omakotitalosta 1961 ei ole piirustuksia kunnan arkistossa.

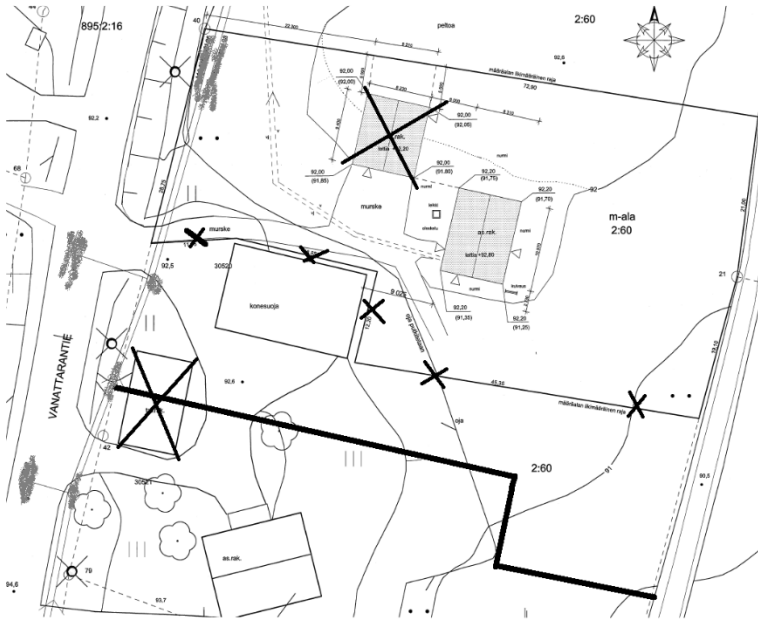
Kiinteistöluovutusilmoitukseen liittyvän kauppakirjan oikaisun 6.3.2025 mukaan nyt erotettavalla määräalalla (Vanattarantie 82) on sijainnut vuokraoikeus 418-425-2-60-L1 1500 m².

Kiinteistörekisterissä koko tilan / palstan koko on 5030 m², mutta kartalta mitattuna ala on hieman yli 8000 m². Rekisterissä on virhe. Rekisterivirhe ei vaikuta lohkomiseen, mutta kannattaa korjata lohkomisen yhteydessä.

Kunnan kantakartta päivitetään. Kantakartalla ei näy uutta omakotitaloa ja tienvieressä sijainnut suuri lato on purettu vuoden 2000 tienoilla.

Pohjoisempaa rakennuspaikkaa (Vanattarantie 84) ei tässä yhteydessä haeta erotettavaksi peltoalueesta (pohjoisraja). Vuoden 2011 lupakäsittelyn eteläraja siirtyy näin ollen vain etelämmäksi ja konekatos siirtyy vanhan omakotitalon yhteydestä uudemman omakotitalon yhteyteen ja rakennuspaikkaan.

Vuoden 2011 asemapiirroksen suurimmat muutokset nykytilaan nähden ovat alla. Eteläosa rajataan mustan viivan mukaan. Mustat rastit ja viiva on lisätty vanhaan karttaan tätä lausuntoa varten kunnassa. Asemapiirustukseen ei ole merkitty yleiskaavamerkintöjä.



Lausunto

Lohkominen voidaan suorittaa esitetyn mukaisesti 2000 m² kokoisena rakennuspaikkana.

Rakennuspaikan minimipinta-alan vaatimus yleiskaavan AP/res alueella on 3500 m² ja M-1 alueella 20000 m². Vuoden 2011 lupapäätös oli myönteinen ja lohkominen olisi ollut päätöksen mukaan mahdollista. Todetaan, että asia on silloin jo periaatteellisesti ratkaistu. Uusi eri paikassa sijaitseva rakennuspaikkojen välinen raja ei aiheuta huomattavaa haittaa nykyiselle ja tulevalle kaavoitukselle.

Asemapiirustuksessa 2011 on molemmilla rakennuspaikoilla oma liittymä Vanattarantielle. Vanhan rajanpaikan mukaan molempien rakennuspaikkojen liittyminen uudesta pohjoisemmasta liittymästä on ollut mahdollista. Nytkin se voisi olla mahdollista perustamalla rasiteoikeus sen kautta ja poistamalla vanhan liittymän kohta. Asiaa ei kuitenkaan laiteta ehdoksi. Kyseessä on maanmittaustoimitus eikä lupakäsittely. Muutokset vaatisivat enemmän tietoa päätöksen pohjaksi.

Jos alueelle olisi suunniteltu rakentamista, jakopäätös olisi voitu tehdä kunnassa lupakäsittelyn yhteydessä.

Kiinteistön pinta-alavirhe tulee korjata lohkomisen yhteydessä. Kunnan pohjakartta päivitetään.

Lohkomistoimituksen päätössiakirjat pyydetään lähettämään kuntaan sähköpostina maanmittausinsinööreille ja yleiskaavoittajalle.

Toimivalta

Tämän päätöksen toimivalta tulee Lempäälän kunnan hallintosäännöstä. Lempäälän kunnan hallintosääntö 1.6.2025 3 luku, 5.3.1. kohta 16.

Yhdyskuntajohtajan päätösvallan siirtäminen kaavoituspäällikölle (viranhaltijapäätös 22.1.2025 § 4 kohta 4). Kaavoituspäällikkö antaa lausunnon tai suostumuksen kiinteistönmuodostamislain tarkoittamissa tapauksissa (KML 32 § ja 33 §).

Lisätietoja:

Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, puh. 050 3839 286

Yleiskaavoittaja Antero Kortesmaa, puh. 050 3839 286

sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Päätös

Päätän antaa yllä selostusosassa mainitun lausunnon.

Teija Mäkelä

Kaavoituspäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Lempäälän kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Päätöksen nähtävänäpito

Tämä päätös on nähtävänä Lempäälän kunnan internetsivuilla 9.9.2025 alkaen.

Tiedoksi

Maanmittauslaitos / Kajo Leskinen

Maanmittausinsinööri

Johtava rakennustarkastaja

Yleiskaavoittaja

Lempäälän Vesi

Muutoksenhakukielto

Tästä päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.