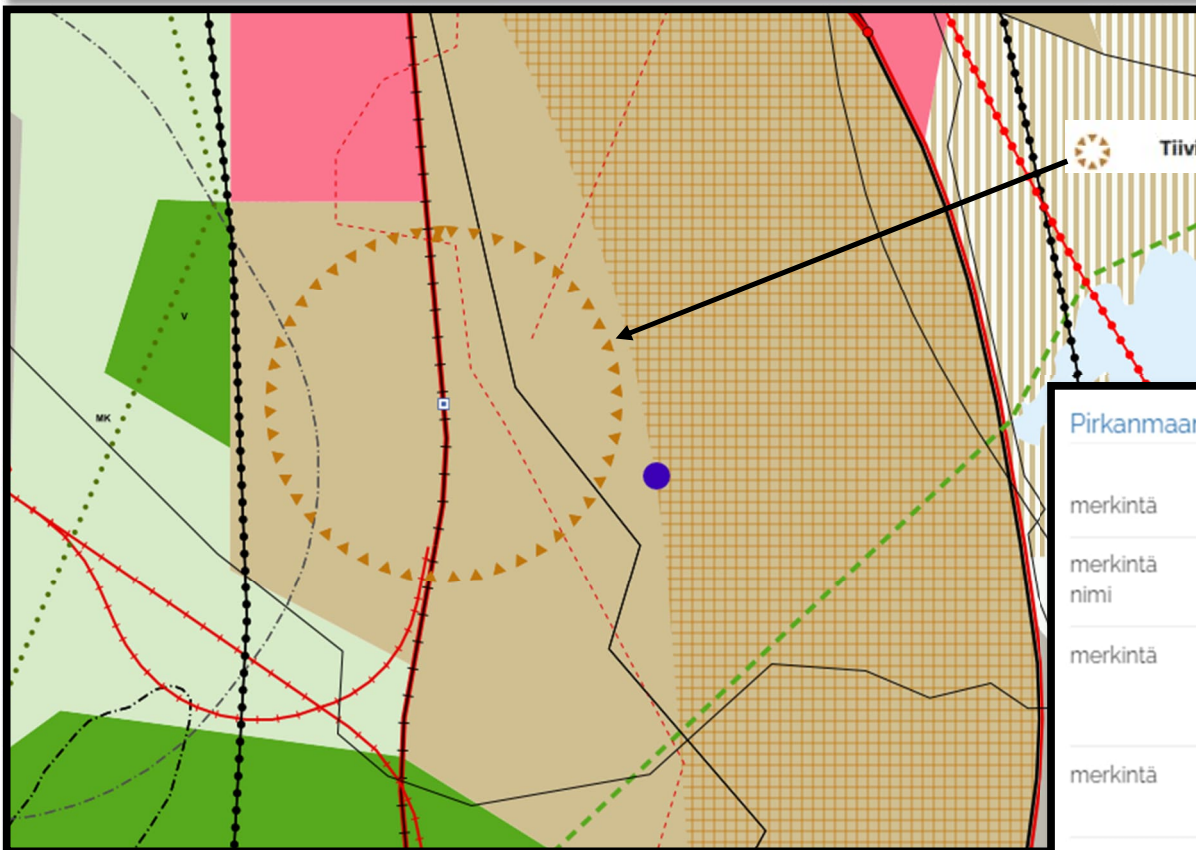


10052 Punaportin asema-  
kaavoitus on käynnissä



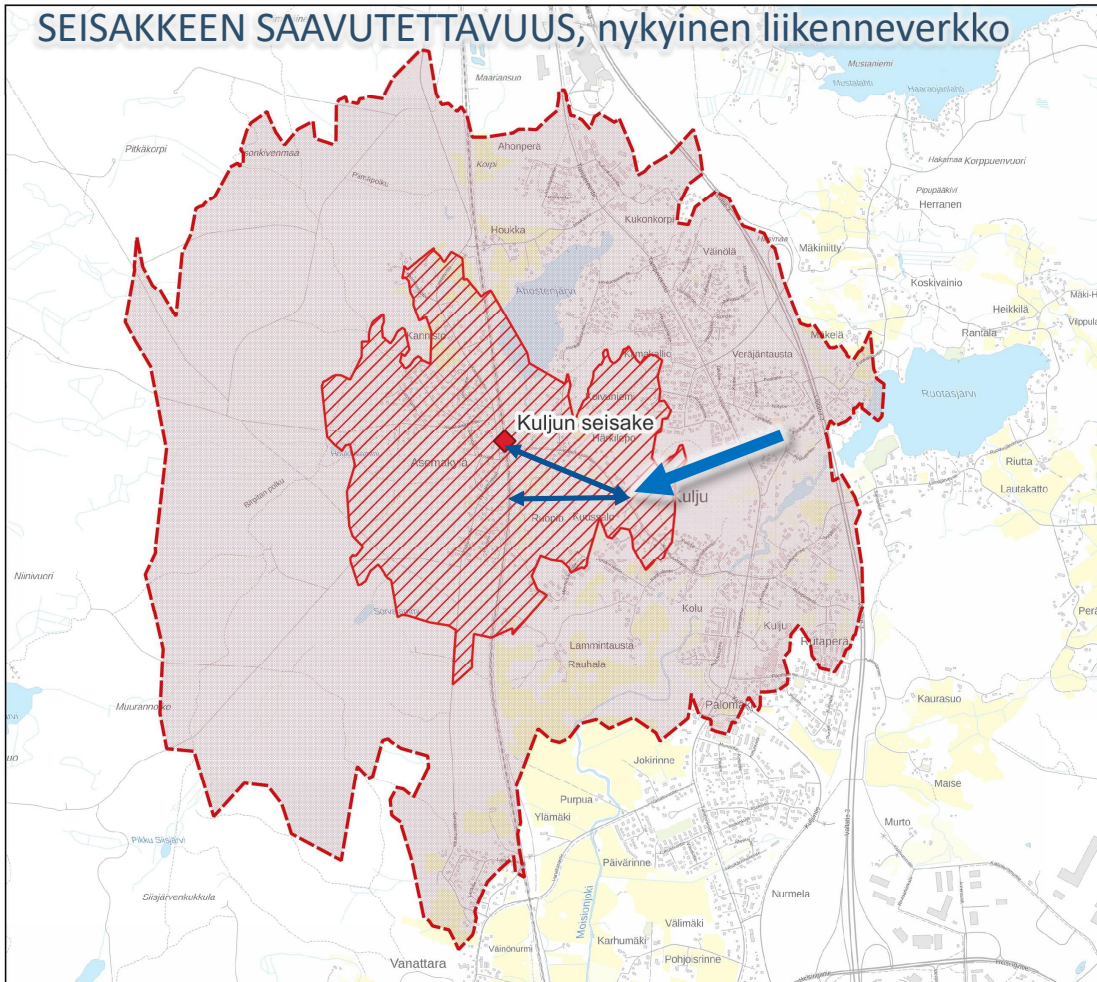
 Tiivistettävä asemansuotu.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040	
merkintä	Yleismääräykset Taajamatoimintojen alue
merkintä nimi	Tiivis joukkoliikennevyöhyke Lempäälä nauhattajama
merkintä	Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisyöhyke
merkintä	Kasvutaajamien kehittämisyöhyke
merkintä	Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisyöhyke
merkintä	Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisyöhyke

Maakuntakaava 2040

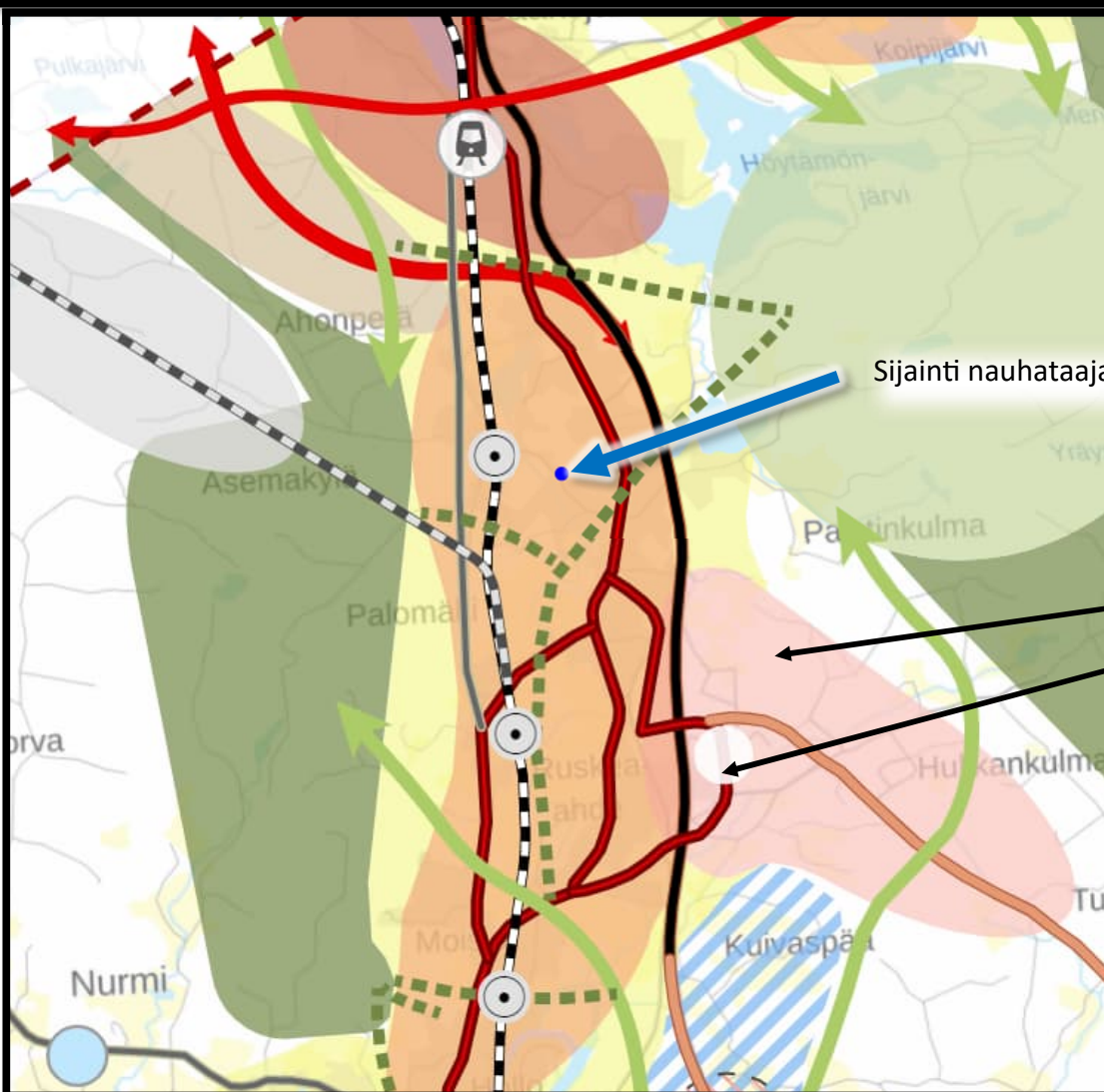


# SEISAKKEEN SAAVUTETTAVUUS, nykyinen liikenneverkko



Suora etäisyys junaradasta noin 620 metriä ja seisakkeesta noin 670 metriä.

- ◆ Kuljun seisake
- ▨ 15 min kävellen
- ▭ 2500 metriä seisakkeesta

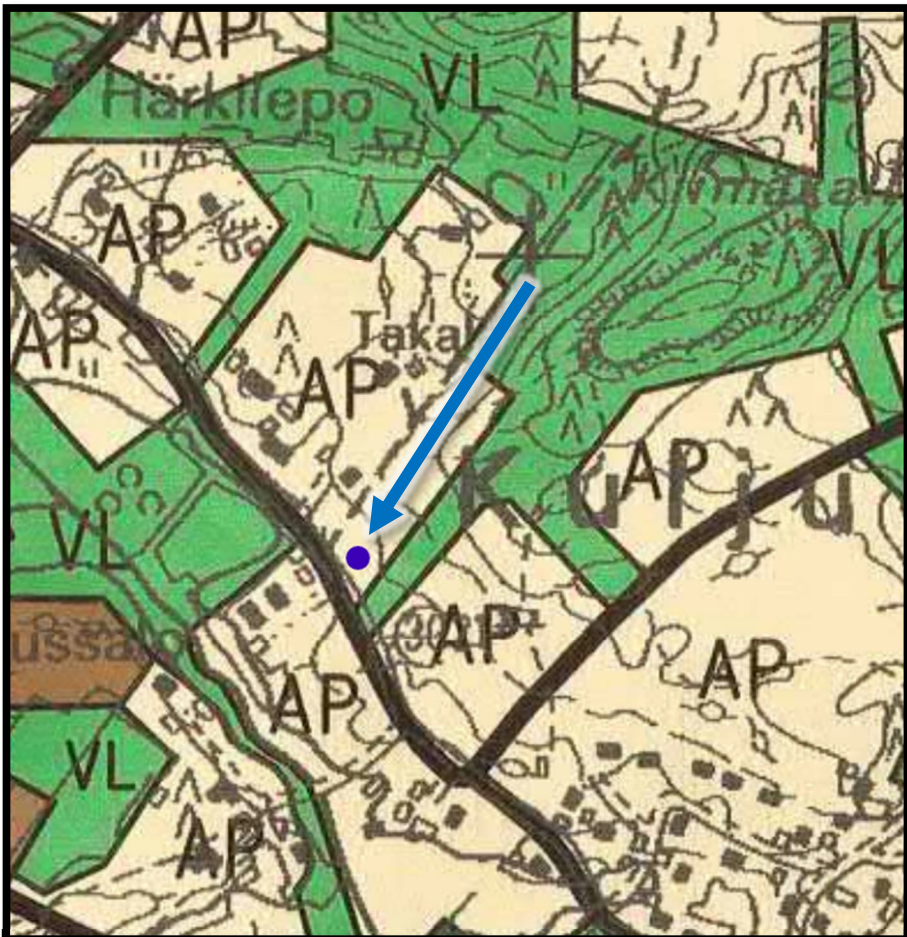


## KUNNAN STRATEGINEN OSAYLEISKAAVA 2019

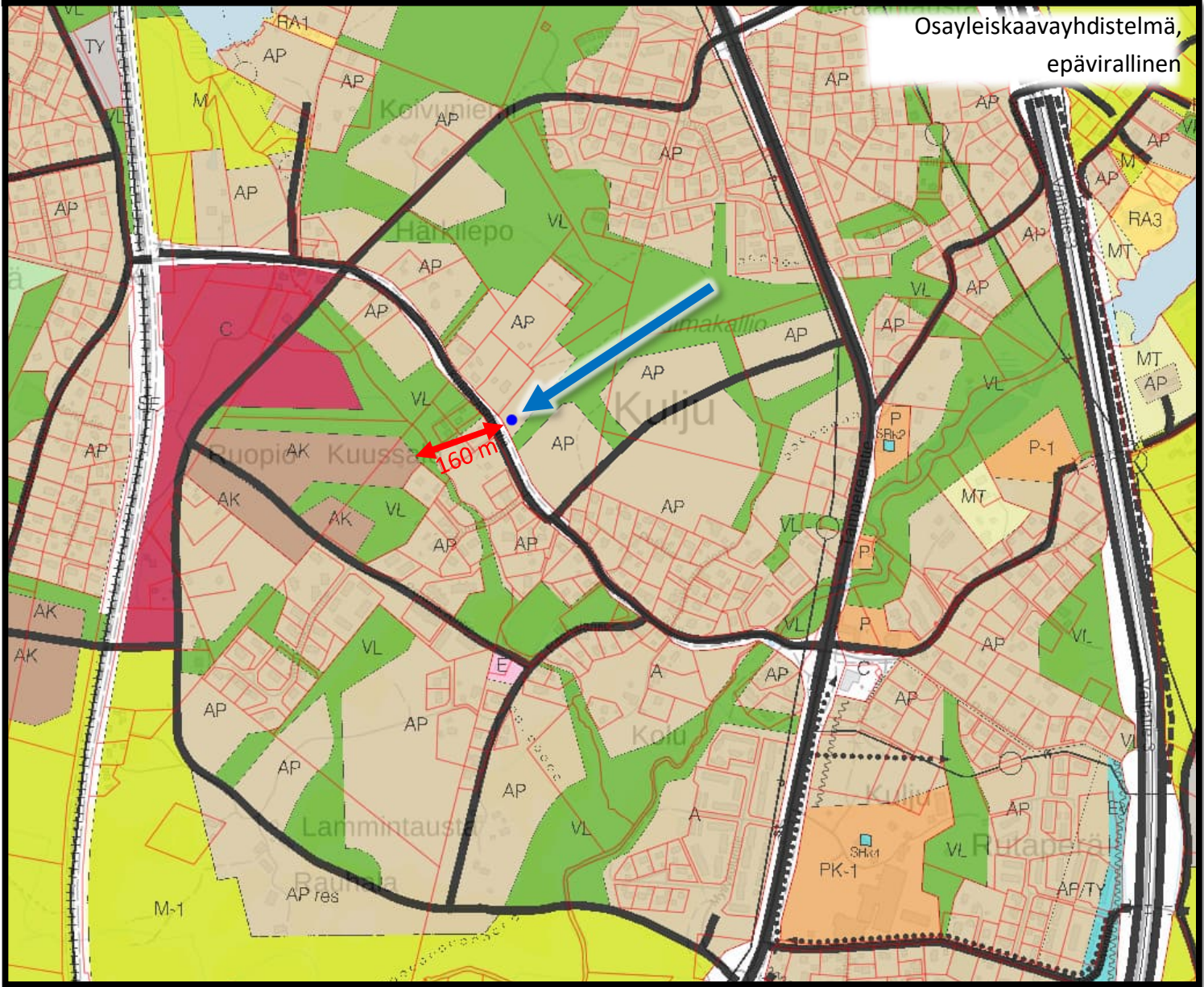
Sijainti nauhataajamassa

Realpark  
Ideapark





Osayleiskaava



Osayleiskaavayhdistelmä,  
epävirallinen

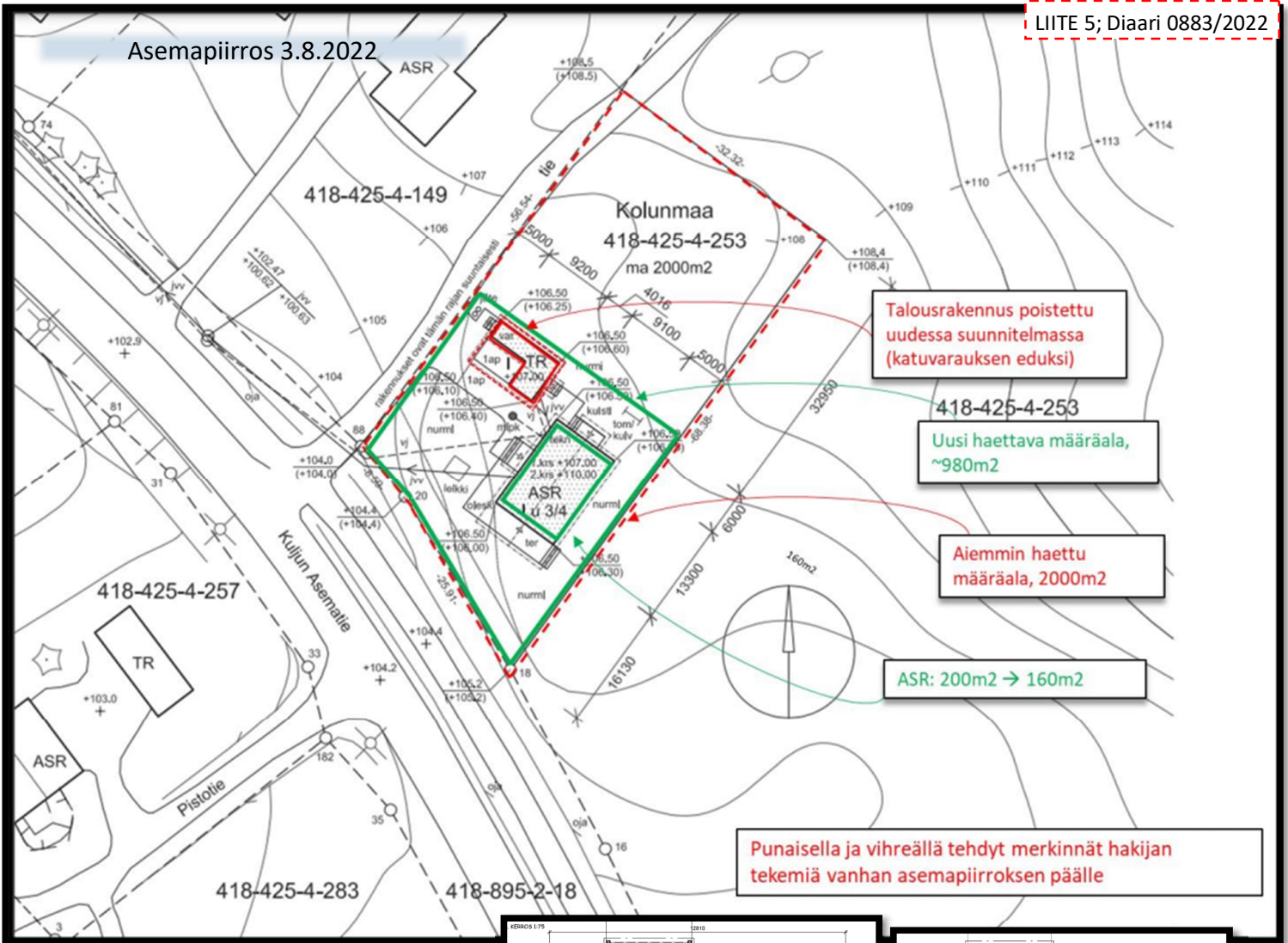




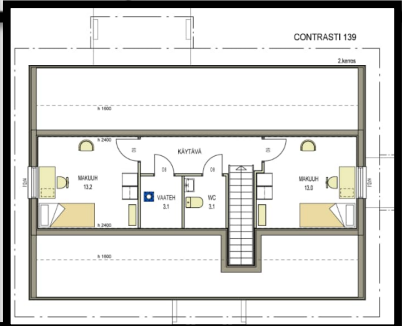
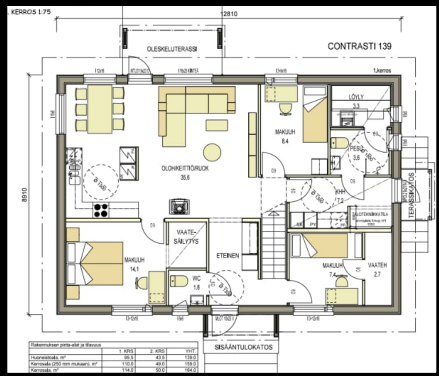
Kunnan maanomistus—punainen ja vaalean sininen | Punaportin yleiskaavoitus on käynnissä.  
Asemakaavayhdistelmä



Asemapiirros 3.8.2022



Punaisella ja vihreällä tehdyt merkinnät hakijan tekemiä vanhan asemapiirroksen päälle



Julkisivukuvat



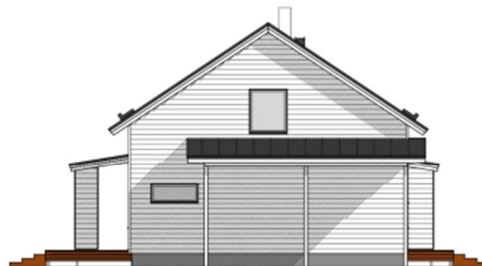
JULKISIVU EDESTÄ



JULKISIVU OIKEALTA



JULKISIVU TAKAA



JULKISIVU VASEMMALTA

## Hankkeen perustelut

### MRL:n mukaiset sekä yhdyskuntarakenteelliset ja rakennustekniset perustelut

- Haettu rakentaminen on pienimuotoista ja kaavassa hyvin rajautunutta. Suunnittelussa on käytetty merkittäviä varovaisuusperiaatteita, joiden ansiosta haettu rakentaminen ei aiheuta häiriötä alueen muulle suunnittelulle. Aiemmin haettu erillISRakennus (toimistotilat) on kokonaan poistettu suunnitelmasta, jotta kaavaan voidaan taata suuri katuvaraus tämän kiinteistön ja naapurikiinteistön väliin (ks. *asemapiirros*).
- Rakentamisessa on mahdollista käyttää olemassa olevaa liittymää, joten tältä osin muutoksia pohjainfraan ei tarvita (ks. *kuva2*).
- Tämän hankkeen sijainti kaavassa on liittymän, kahden tierajan ja viheraluerajauksen vuoksi laajalla alueella ainoa määräala, joka rajautuu siten, että se on mahdollista ratkaista yksittäisluvalla ilman laajempaa kaavoituksellista tarkastelua. Myönnetystä luvasta ei seuraa riskiä jatkorakentamiselle, sillä vastaavat ehdot täyttäviä paikkoja ei ole (ks. *kartta1*).
- Hanke kunnioittaa täysin pohjakaavan linjausta ja edustaa rakentamista, jolle alueella on suurin tarve (*energiatehokas, perheasunto*).
- Aiemmin haettu määräala oli 2000 m<sup>2</sup> (MRL:n mukainen minimi, joka voidaan hakea), nyt haettu on noin 980 m<sup>2</sup>, joka noudattaa kaavoituksen antamaa linjaa alueelle rakentamisesta. Lohkottavaa määräalaa tullaan vielä pienentämään (~850 m<sup>2</sup>), mikäli maaperätutkimuksen jälkeen selviää, että se on mahdollista haettua rakentamista ajatellen.
- Uusi ehdotettu lohkominen on tehty niin, että paras rakennusmaa kantakiinteistöstä jää edelleen kokonaan käyttämättä (*tällä kohdalla huomioitava: kallio, korkeuskäyrät, teiden risteyskohta, tien äänet*).
- Yömeluarvot rakentamisen kohdalla saattavat ylittyä hieman (*Kunnan meluselvitys, 2040*). Asiaan varaudutaan rakennusvaiheessa rakennusosien ääneneristysarvoilla, jotka varmentavat ympäristöministeriön asetusten täyttymisen. Asia esitetään tarkemmin rakennuslupavaiheessa julkisivuleikkauspääpiirustuksessa.
- Haettua rakennusoikeutta on pienennetty merkittävästi suhteessa aiempaan hakemukseen (250 m<sup>2</sup> → 160 m<sup>2</sup>). Nyt haetaan yhtä suurta kokonaisrakennusoikeutta kuin myönnettiin hakijalle vuonna 2021 samalle alueelle.
- Tontilta on mahdollisuus liittyä vesi -ja viemäriverkostoon.
- Tontilta on hyvät ja turvalliset kulkuyhteydet ja sijainti on joukkoliikenteen vaikutuspiirissä.
- Rakentaminen on riittävän kaukana potentiaalisesta Asemakylän seisakkeesta (yli 750 m), että tämä hanke ei aiheuta mahdolliselle asema-alueen suunnittelulle mitään rasitetta (ks. *kartta 3 & 4*). Hankkeen ja potentiaalisen seisakkeen välissä on jo paljon asuinrakennuskantaa ja rakentaminen yhdistyy siihen. Hanke sijaitsee tiivistettävän asemaseudun ulkopuolella, mutta tontilta tulee olemaan hyvä kulkuyhteys asemaseisakkeelle, mikäli se joskus rakennetaan (*seisakkeen saavutettavuus*). Kuljun seisake on mukana lähijunaliiikenteen kehittämisohjelmassa (*Tulevaisuuskuva 2050*).

### Yhdenvertaisuus päätöksenteossa

- Naapurustoon myönnettyt muut luvat ja muille hakijoille myönnettyt rakennusoikeudet puoltavat hanketta. Kieltävä päätös asettaisi hakijat eriarvoiseen asemaan (ks. *kuva1*).
- Puoltava päätös ei aseta alueen maanomistajia eriarvoiseen asemaan. Nyt haettu lupa ja v. 2021 myönnetty lupa muodostavat yhdessäkin vain pienen suhteellisen osuuden kantakiinteistön noin 4 ha:n



pinta-alasta. Nämä lohkomiset eivät ole erityisasemassa suhteessa muihin lohkomisiin, mitä kunnassa on kantakiinteistöistä tehty.

### Hajarakentamisen periaatteet

- Hanke ei ole ristiriidassa kunnan hajarakentamisen periaatteiden kanssa. Hajarakentamisen periaatteet sallivat rakentamisen asemakaavan lievealueelle, kunhan rakentamisessa säilytetään alueen suunnitteluvара riittävän suurena.

### Maapoliittinen ohjelma

- Hanke ei ole maapoliittisen ohjelman vastainen. Pienimuotoinen ja hyvin rajattu hanke ei muodosta mitään estettä tai haittaa kunnan omalle maanhankinnalle.

### Muu Kuljun kylän rakentaminen ja kaavoitus (Punaportin asemakaava)

- Tämän hankkeen perusteluja ei voi mitätöidä sillä, että tontin samalta kylältä voi myös yrittää hankkia kunnalta osallistumalla tulevaisuudessa tonttiarvontoihin. Perustelu, että nyt haetun rakentamisen tarve voidaan ratkaista arpaonnella ei ole looginen.

- Lempäälän kunnalla oli esimerkiksi edellisessä tonttiarvonnassa 6 tonttia ja hakijoita 135. Kaavojen rinnalle tarvitaan tässä hetkessä myös järkevää yksittäislupasuunnittelua. Muulle maankäytölle häiriöttömiä hankkeita tulisi suosia päätöksenteossa.

- Punaportin tontit tulevat myyntiin vasta muutaman vuoden päästä siitä, kun kaava on lainvoimainen (lähde: kiinteistöinsinööri, kaavoitusarkkitehti). Ammatinharjoittamiseen liittyvien tekijöiden vuoksi hakijoilla ei ole realistista mahdollisuutta lykätä rakennushanketta niin kauas.

