

# Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus Marjamäen eteläosan osayleiskaavan (12024) laatimisen ajaksi

Yhdyskuntalautakunta 13.12.2022 § 184

Valmistelija yleiskaavoittaja Sini Suontausta

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 06.09.2021 § 228:ssä lisätä vuoden 2023 kaavoitusohjelman A-ryhmään Marjamäen eteläosan osayleiskaavan.

Marjamäen eteläosan osayleiskaavassa tarkoituksena on muodostaa Ideaparkin alueesta alakeskus palveluineen sekä toimivine asuin-, työpaikka- ja viheralueineen. Alueella on jo nyt monipuolisesti julkisia ja kaupallisia palveluita ja lähitulevaisuudessa mm. uusi uimahalli sijoittuu alueelle. Alueelle tavoitellaan tiiviimpää asumista Ideaparkin läheisyyteen ja pientalovaltaisempaa asumista Kuivaspään suuntaan. Alueelle tavoitellaan n. 4000 asukasta. Alueella asuu n. 150 henkilöä vuonna 2022. Asuinalueista tavoitellaan viihtyisiä ja laadukkaita. Etenkin laadukkaiden ja yhtenäisten virkistysalueiden ja -reittien suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Kaavan tavoitteena on osoittaa uusia työpaikka-alueita Helsingintien varteen laajentaen nykyisiä työpaikka-alueita kaakon suuntaan.

Alueen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että pystytään osoittamaan turvalliset ja houkuttelevat jalankulun ja pyöräilyn reitit alueen palveluiden suuntaa, Lempäälän keskustaan ja joukkoliikennepysäkeille sekä tulevalle Moisiojunaseisakkeelle. Ideaparkilla on seudullinen joukkoliikenteen vaihtopysäkki ja liityntäpysäköinti, joiden toimintaa pyritään kehittämään. Ideaparkikadulla mahdollistetaan seudullisen pyöräilyn pääreitit eli laatuikäytävän sijoittuminen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 63 §) edellyttää, että kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Marjamäen eteläosan osayleiskaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on jaettu lautakunnan jäsenille esityslistan mukana.

Toimivalta: Yhdyskuntalautakunta tiedottaa kaavojen valmistelusta osallisille, Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n kohdan 22 mukaan.

Lisätietoja kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, 044 486 3418, teija.makela@lempaala.fi ja yleiskaavoittaja Sini Suontausta, 041 730 2523, sini.suontausta@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää ilmoittaa Marjamäen eteläosan osayleiskaavan vireilletulosta sekä asettaa nähtäville kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että varajäsen Tuukka Liuha ilmoitti esteellisyydestä

(intressijäävi, maanomistusta alueella) ja oli poissa kokouksesta klo 17.48 - 17.59.

Tiedoksi

Kunnanhallitus

Kunnanhallitus 30.01.2023 § 31  
1109/10.02.02/2022

Marjamäen alueelle on pantu vireille Marjamäen eteläosan osayleiskaavan laatiminen (kaavanro 12024). Osayleiskaavassa tarkoituksena on muodostaa Ideaparkin alueesta alakeskus palveluineen sekä toimivine asuin-, työpaikka- ja viheralueineen. Alueelle tavoitellaan tiiviimpää asumista Ideaparkin läheisyyteen ja pientalovaltaisempaa asumista Kuivaspään suuntaan. Alueelle tavoitellaan n. 4000 asukasta. Asuinalueista tavoitellaan viihtyisiä ja laadukkaita. Etenkin laadukkaiden ja yhtenäisten virkistysalueiden ja -reittien suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Kaavan tavoitteena on osoittaa uusia työpaikka-alueita Helsingintien varteen laajentaen nykyisiä työpaikka-alueita kaakon suuntaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisesti, kun yleiskaavan laatiminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja 128 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella. Jos kunta on määrännyt 1 momentissa tarkoitetun rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen, ne ovat voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleiskaava, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

MRL 38 §:n mukaan yleiskaavaan laatimisvaiheeseen liittyvien kieltojen ja rajoitusten käyttö on kunnan omassa harkinnassa. Laissa mainittujen rakennuskiellon ja toimenpiderajoitusten tarkoituksena on estää suunnittelun kohteena olevan alueen muuttaminen suunnitteluprosessin aikana ja sellaisten kaavoitusmenettelyjen aikaisten muutosten estäminen, joista voi aiheutua haittaa kaavoituksen toteuttamiselle ja asutuksen järjestämiselle. Toimenpiderajoitus ja rakennuskielto antavat viranomaiselle paremmat mahdollisuudet ohjata alueiden käyttöä tulevan yleiskaavan hengen mukaisesti.

Yleiskaavan laatimisvaiheeseen liittyvä toimenpiderajoitus pitää sisällään maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaisen velvollisuuden hakea maisematyöluupa maanrakennustöihin, puiden kaatamiseen tai muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin. Lupa toimenpiteisiin eli maisematyöluupa voidaan myöntää tietyin edellytyksin, mikäli toimenpide ei tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle tai turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Marjamäen eteläosan osayleiskaava-alueella on tarkoituksenmukaista osoittaa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimisen ajaksi liitekartalla esitetylle alueelle.

Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n kohdan 12 mukaan kunnanhallitus päättää rakennuskiellon ja MRL:n 128 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen määrittämisestä ja pidentämisestä, kun asema- tai yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, puh. 044 486 3418 ja yleiskaavoittaja Sini Suontausta, puh. 041 730 2523

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus määrää vireillä olevan Marjamäen eteläosan osayleiskaavan liitekartalla esitetyle alueille MRL 128 §:n tarkoittaman toimenpiderajoituksen sekä MRL 38 §:n rakennuskiellon yleiskaavan laatimisen ajaksi.</p> <p>Tällä päätöksellä alueet ovat MRL:n 38§:n perusteella rakennuskiellossa 30.1.2028 saakka.</p> <p>Tämä päätös määrätään MRL 202§:n nojalla tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.</p> <p>Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.</p>
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.
Otteet	Rakennuskieltoalueen kiinteistöjen omistajat
Tiedoksi	yleiskaavoittaja, kaavoituksen suunnitteluavustaja