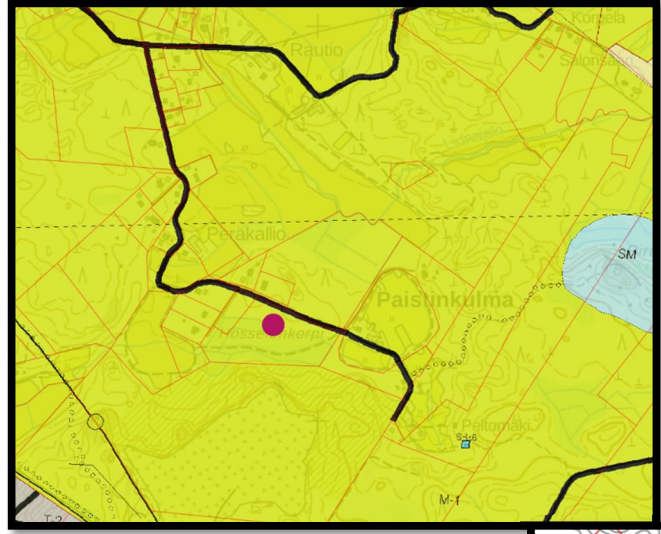


Pirkanmaan maakuntakaava 2040

merkintä	Yleismääräykset Maaseutualue
merkintä	Kasvutaajamien kehittämisyöhyke
merkintä	Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisyöhyke



Yleiskaavayhdistelmä—epävirallinen

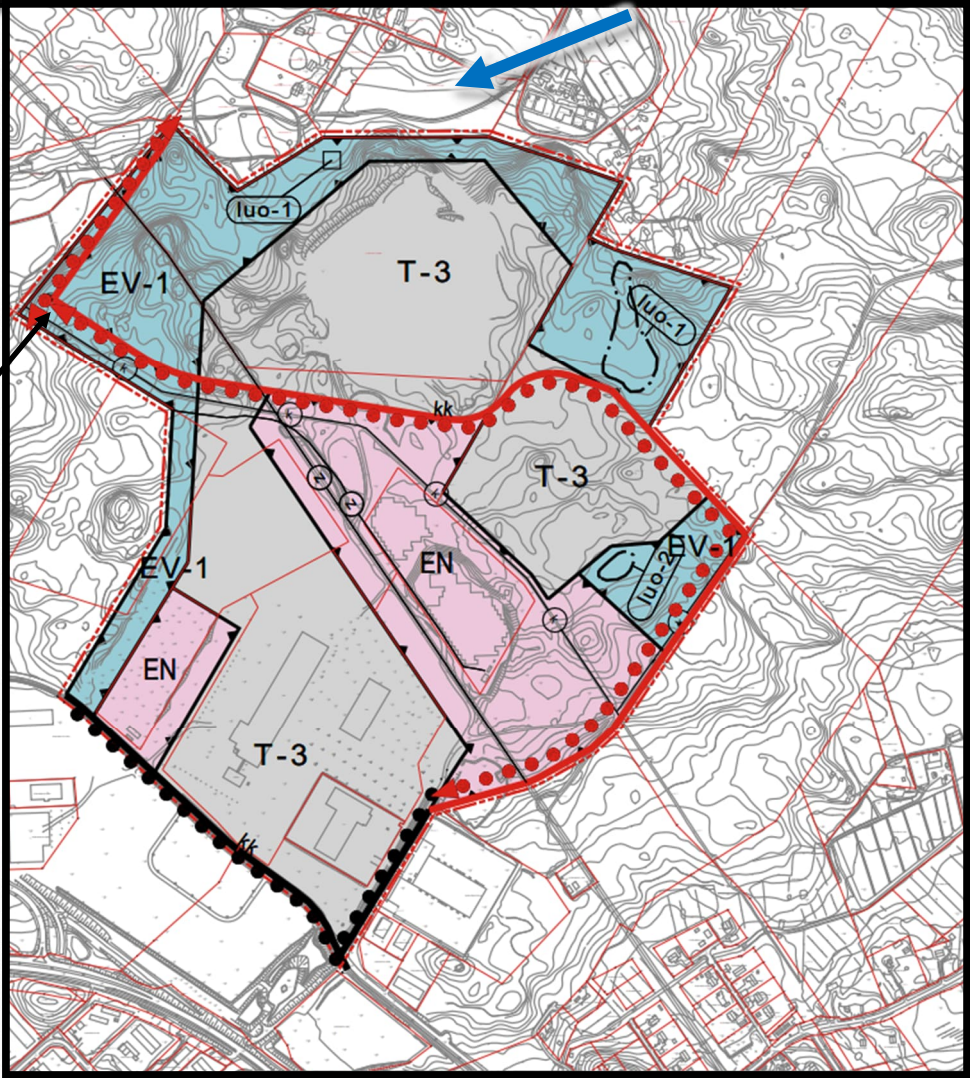
M-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Rakentamismääräys:

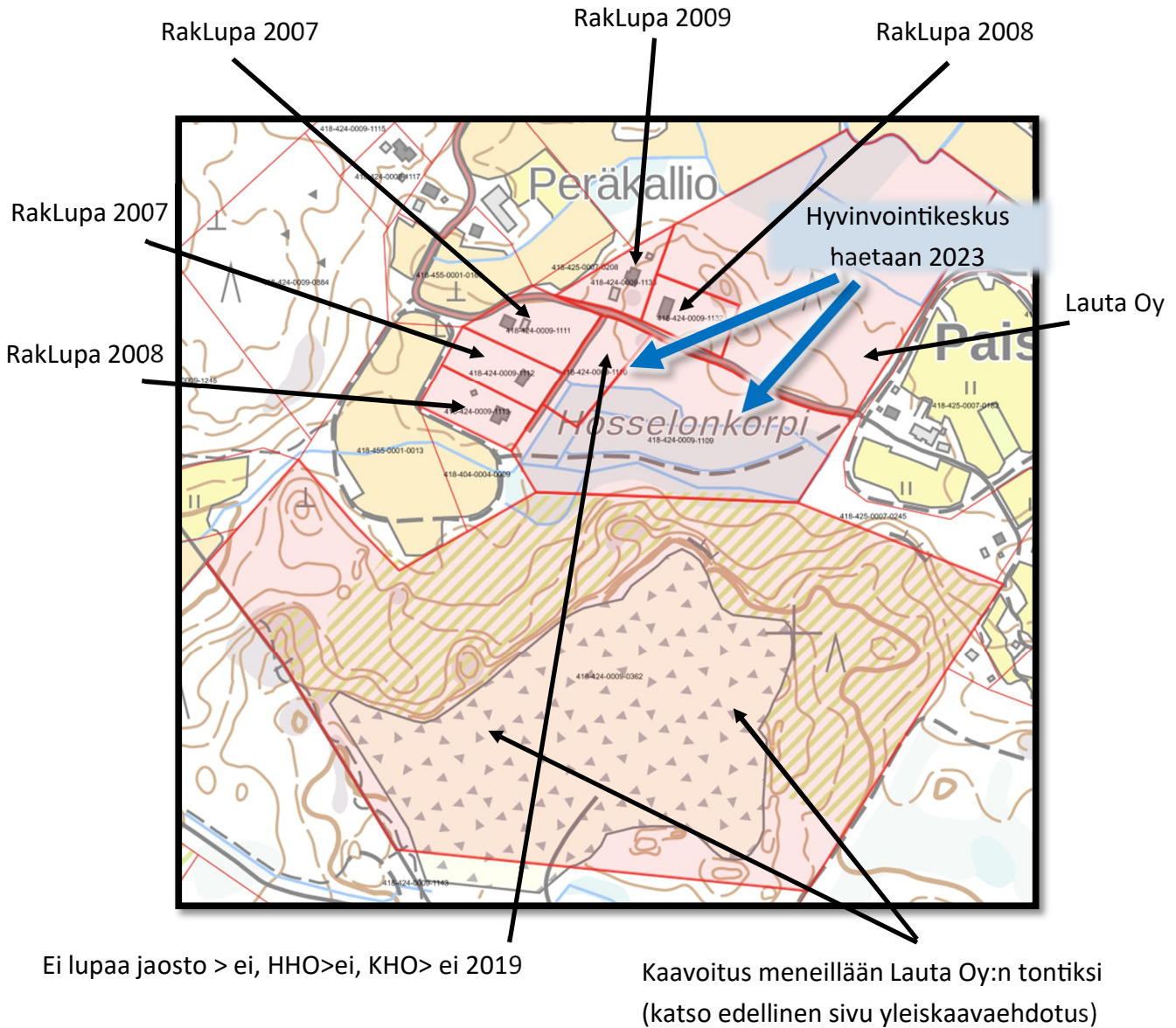
Alueelle on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus. Muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 150 metriä lähemmäksi rantaviivasta. Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20.000 m<sup>2</sup>:n suuruisen. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä hankittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriiltään ympäristöön soveltuvia.

12023 Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavaehdotus nähtävillä 26.4.-28.5.2023

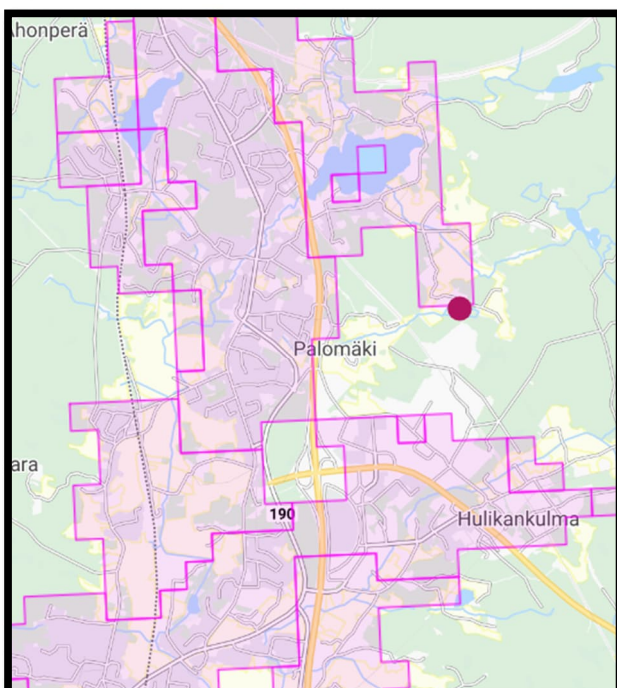
Tien rakentamisen ajankohta ei ole tiedossa. Siirtynee pitkälle tulevaisuuteen.







## Sijainti YKR-taajamarakenteessa



Haettu rakentaminen, katso seuraava sivu kartta

Rakennettava kerrosala

1. Työtila	250 m <sup>2</sup>
2. Kokoontumistila / koulutustila	150 m <sup>2</sup>
3. Maneesi + koirahoitola	1200 m <sup>2</sup>
4. Hevostalli	300 m <sup>2</sup>
5. Konehalli	100 m <sup>2</sup>
6. Savusauna + hoitotilat	70 m <sup>2</sup>
7. Kuntosali	70 m <sup>2</sup>
8. Omakotitalo + autotalli	250+50 m <sup>2</sup>
9. Ulkosauna + puuvarasto	50+10 m <sup>2</sup>
10. Omakotitalo	180 m <sup>2</sup>

Kerrosala yhteensä

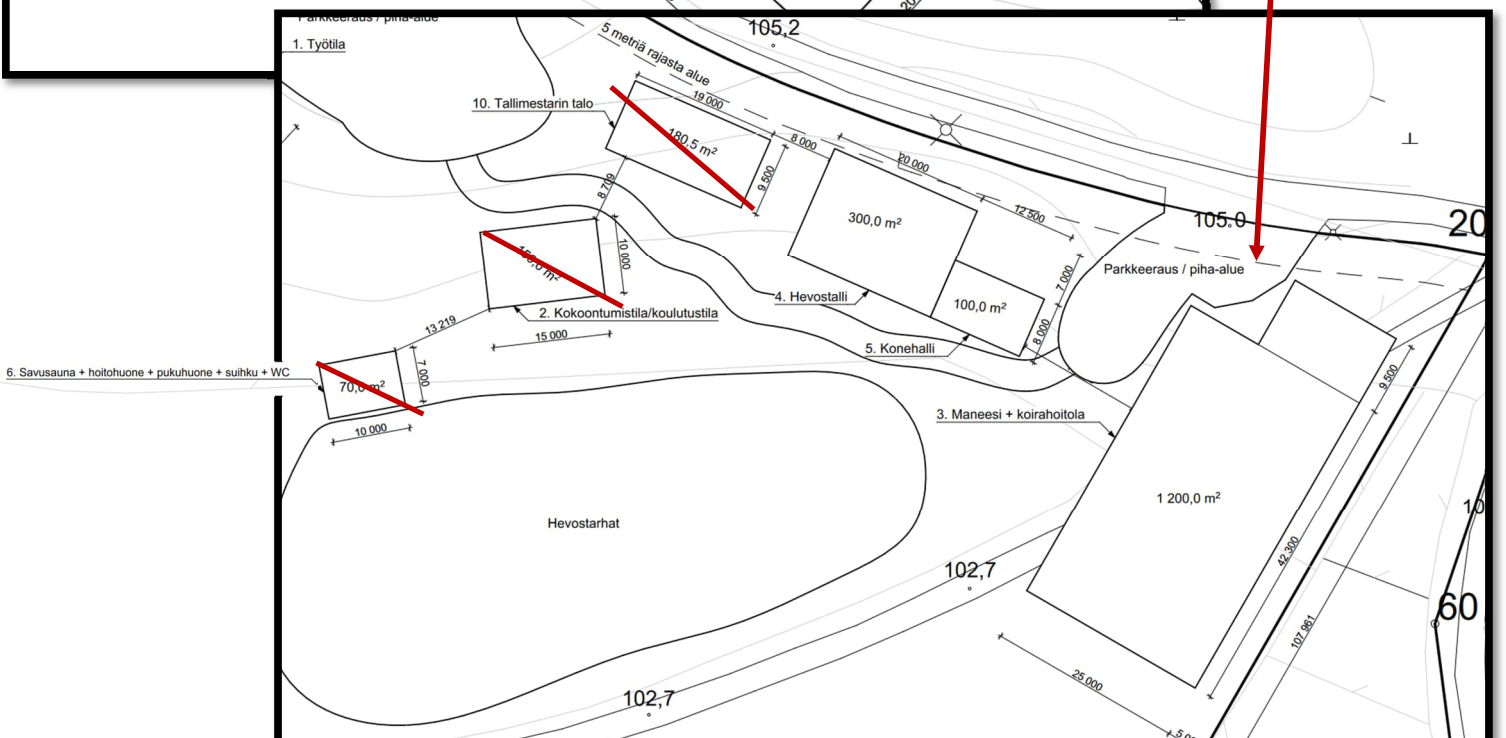
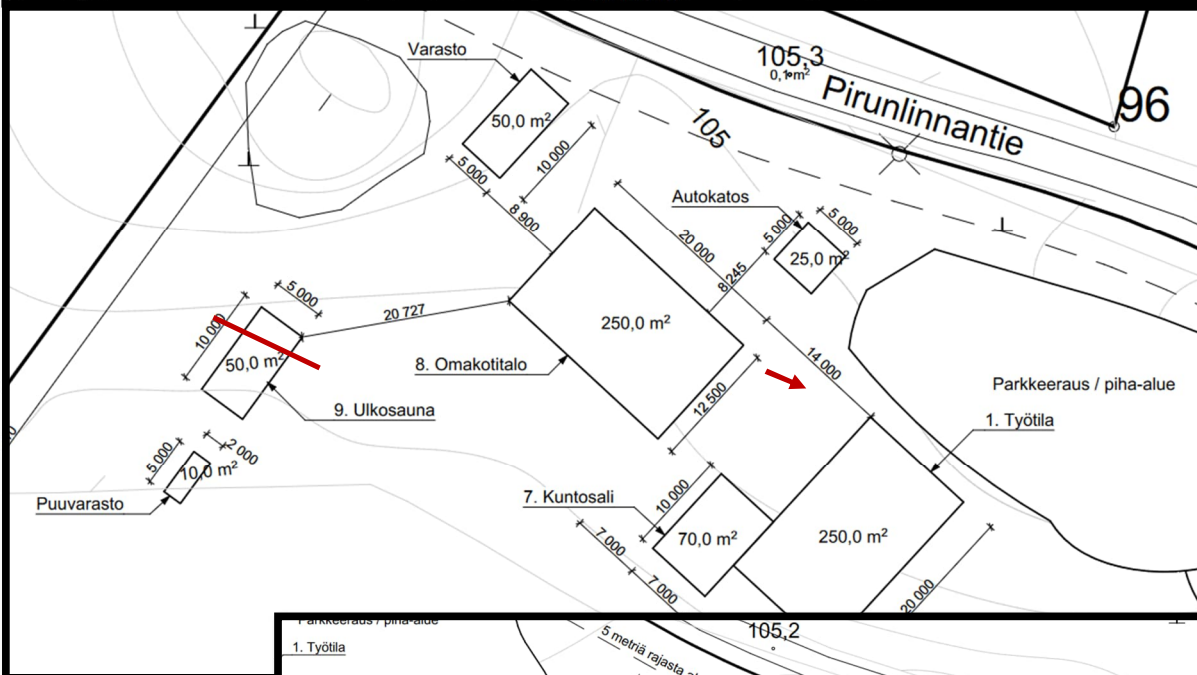
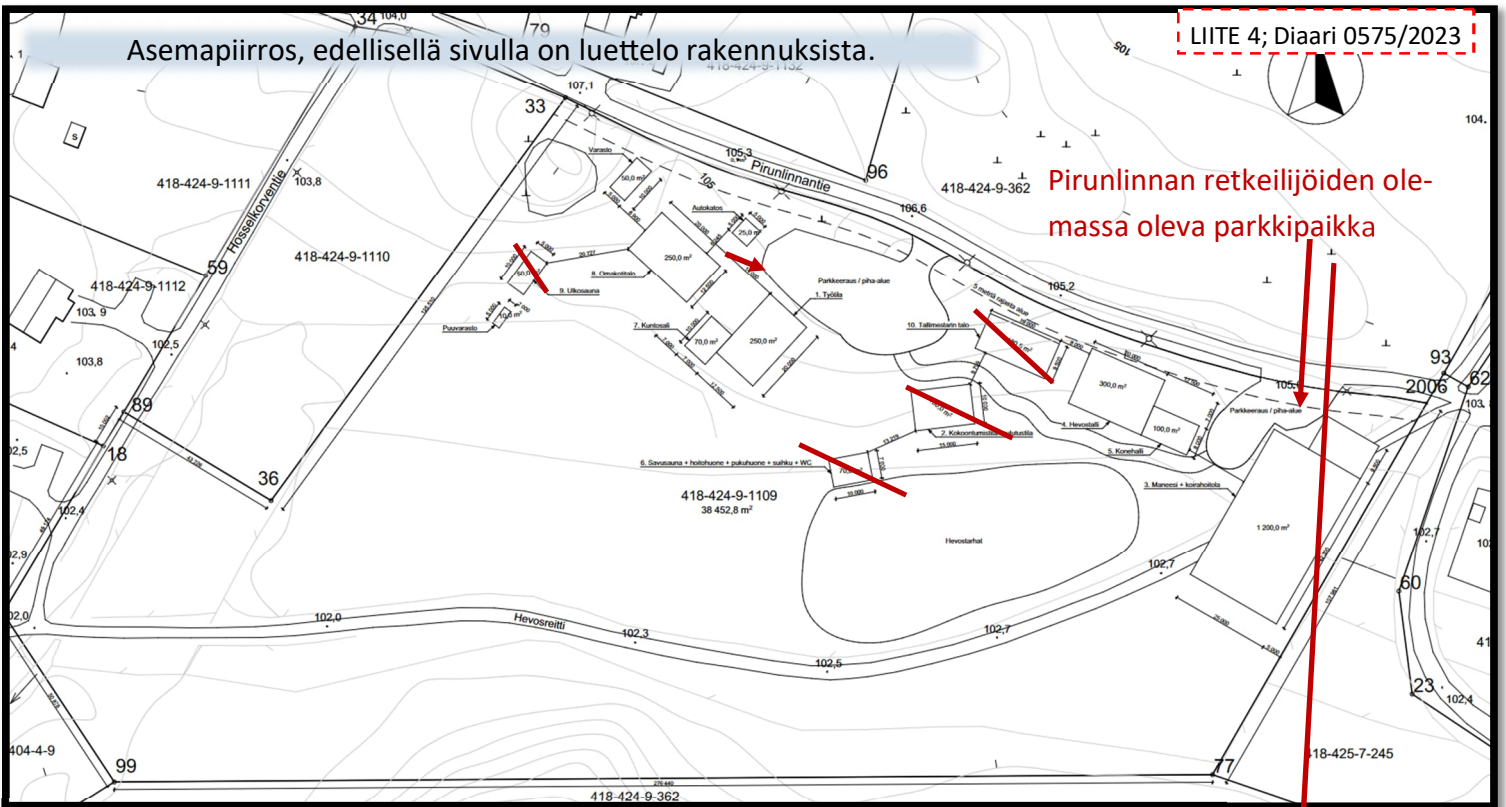
2 680 m<sup>2</sup>

Asemapiirros, edellisellä sivulla on luettelo rakennuksista.

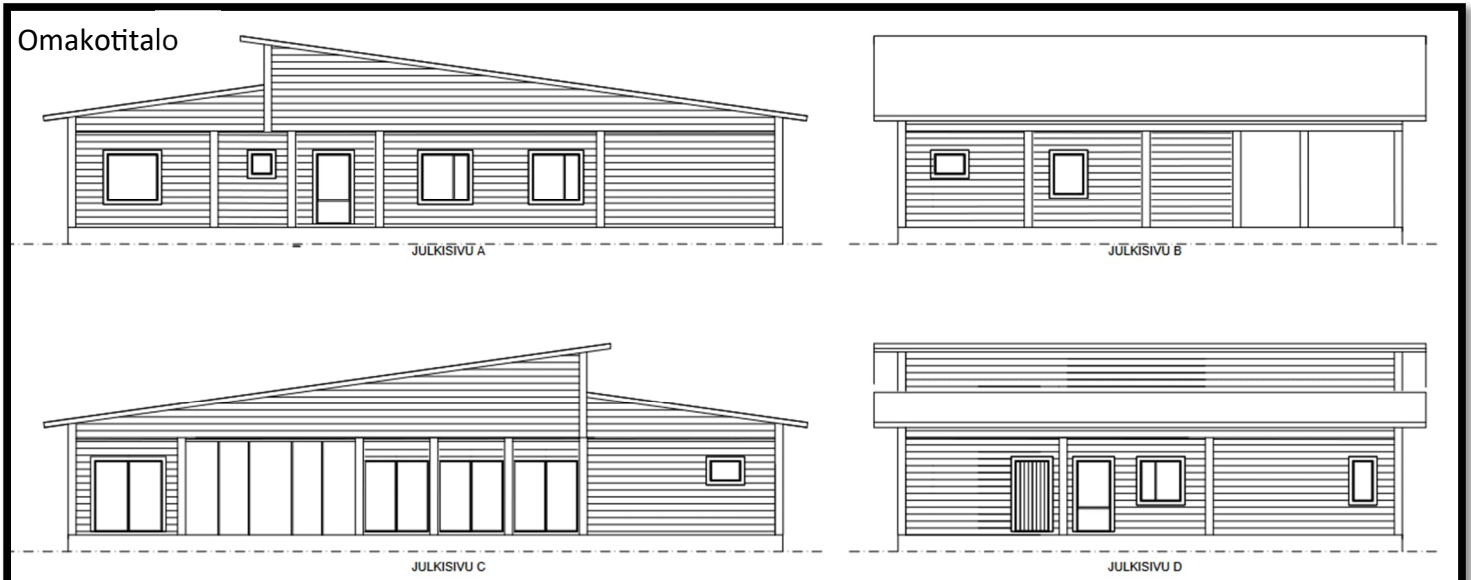
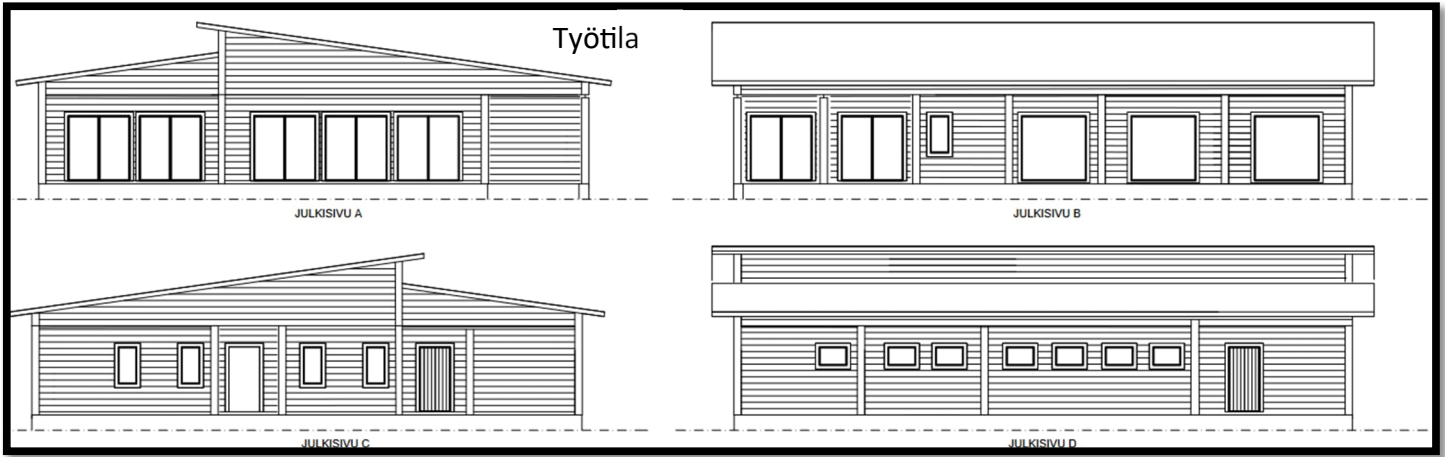
LIITE 4; Diaari 0575/2023



Pirunlinnan retkeilijöiden ole-  
massa oleva parkkipaikka







Kuvat esimerkkejä tulevasta rakennustyylistä:

Omakotitalot + työtilat





## Hankkeen kuvaus

### Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

Hepometsän kiinteistölle rakennetaan Hyvinvoinnin keskus, joka pitää sisällään useamman rakennuksen. Lupaa rakentamiseen haetaan työtalolle, koulutuskeskukselle, kahdelle omakotitalolle, autotallille ja varastotiloille, saunalle, kuntosalille, hevostalille, konehallille, maneesille sekä koirahoitolan tiloille. Liitteessä "suunnittelutarveratkaisu" on kerrottu tarkemmin Hyvinvoinnin keskuksen vaikutuksista ja toiminnasta. Hankkeen myötä toteutetaan valtakunnallisestikin poikkeuksellinen elinkeinokeskittymä, joka tukee Lempäälän kunnan vahvaa elinkeinorakennetta ja lisää Lempäälän kokonaisvetovoimaa.

Kuljun alue on perinteistä hevostila-aluetta ja rakennuspaikan sijoituessa kolmen hevostilan väliin yli 38.000 m<sup>2</sup>:n Hepometsä-tontille - se viimeistelee jo olemassa olevan laajan hevosammatti- ja harrastustoiminnan kokonaisuuden ja tukee alueen vielä asumattoman ja kaavoittamattoman alueen käyttöä pienhevostila-asumiseen.

Hyvinvoinnin keskuksen yrittäjät ovat saaneet ostettua myös Hepometsän tontin vieressä olevan 0,6 ha kokoisen tontin nro 418-424-9-1110. Tämä lisää kokonaisuudessaan tontin pinta-alaa ja tuo entistä paremmin kokonaisuuden yhteen.

Rakennusoikeuden haku täyttää rakentamisen kaikki erityiset MRL 137 §:n, MRL 171§:n että kunnan rakennusjärjestyksen määrittämät edellytykset:

1. Ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; Kiinteistö sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella, perinteisellä hevostalousoalueella, kolmen ison hevostilan välissä, rajoittuen ainoastaan eteläiseltä osaltaan valmistuvan marjamäen pohjoisen osa-yleiskaavan vihersuoja-alueeseen. Alueelle ei ole mm sen pienuuden sekä vakiintuneen hevostalousoympäristön johdosta suunnitteilla hakemuksesta poikkeavaa kaavoitusta. Olemassa olevan asumisen muoto - hevostilat ja maaseutumaiset isot asuintilat – soveltuvat parhaiten alueelle eivätkä estä alueen mahdollista tulevaa kehittämistä, vaan päinvastoin tukevat alueen jo perinteisesti vahvoja asumis- ja elinkeinomuotoja
2. On sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; Kiinteistöltä on hyvät loppuun asti valaistut tieyhteydet palveluihin (Kuljun kartano 3,2 km) sekä Tampereentielle (2,8km) ja moottoritille (4,4 km). Kiinteistölle johtavan Linnajärventien ja Tampereentien liittymään toteutettiin v 2022 liikenneympyrä, mikä mahdollistaa tiestölle nykytasoa moninkertaisemman liikennemäärän. Linnajärventien alkupään perusparannus- ja asfaltointihanke toteutetaan v 2023 aikana. Linnajärventien loppuosaa on hyväkuntoista asfalttitieta ja pirunlinnantien osuus on erittäin hyväkuntoista, vahvan kantavuuden hiekkatietä. Rakennuspaikan eteläosavälillä rajoittuvassa, piakkoin lainvoimaisessa Marjamäen pohjoisosan osa-yleiskaavassa sijaitsee Marjamäen alueelle johtava tie, mikä tulevaisuudessa palvelee rakennettavan liiketoiminnan ulkoista liikennettä ja osaltaan vähentää Linnajärventien ja Tampereen tien liikennemääriä. Lisäksi hevostilojen alueille on maanomistajien ja hevostilojen yhteistyön toimesta toteutettu lähes 5 kilometrin pituinen harjoittelu/siirtymäreitistö, mikä ei kuormita yleisiä ajoteitä eikä täten aiheuta vaaratilanteita muun liikenteen kanssa. Lisäksi suunnitelman mukainen maneesi vähentää olennaisesti alueen hevosten isojen yhdistelmäajoneuvojen käyttämisen tarvetta hevosyhteisöalueella sekä sen ulkopuolella, yleisillä teillä.
3. On sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistysarvojen turvaamista; Koko Kuljunperä on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, missä on perinteisesti pitkään- vuosisatoja - harjoitettu monipuolista hevos-taloustoimintaa. Olemassa oleva asutus ja tilakanta edelleen tukee suunniteltua toimintaa; Kolmen ympäröivän yhteensä yli 60 hevosen hevostilan yli 4 kilometrin pituiset, suljetut harjoittelu- ja hevosajoradat sekä ratsastuskentät mahdollistavat hevosharrastamisen ja –valmentamisen sekä hevosilla liikkumisen ilman, että ne kuormittavat yleisiä teitä tai aiheuttavat hankaluuksia muiden ajoneuvojen kanssa. Lisäksi alueella on laajat, kymmenien kilometrien maastoreitit Kangasalalle päin ilman yleisiä, vilkasliikenteisiä tieyhteyksiä. Hevostaloustoiminta integroituu täydellisesti perinteiseen hevosalueeseen sijoittumalla kolmen hevostilan väliin tarjoten alueen olemassa olevalle vireälle ja monipuoliselle hevoskannalle palveluja sekä ylläpitäen alueen luonnollista biodiversiteettiä. Suunniteltava kokonaisuus profiloi aluetta nykyistä yhtenäisemmäksi, selkeäksi aluekokonaisuudeksi ja mahdollistaa myös Lempäälän kunnan elinkeino- ja matkailutoimintaan vahvan lisätarjonnan ja lisäarvon. Keskuksen toiminta mahdollistaa myös hevosen lannan energian hyötykäytön.
4. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia; Kiinteistölle haettava rakennusmäärä – alle 0,1 tehokkuudella - ja rakennusten käyttötarkoitus soveltuu täysin ympäristöön ja täydentää palvelutarjonnallaan erityisesti perinteisen maa- ja metsätalousoalueen hevospainotteisen ja –myönteisen lähistön asujaimiston olemassa olevia tarpeita eikä johda mihinkään haitallisiin ympäristövaikutuksiin vaan päinvastoin mm vähentää alueen hevosharrastajien tarvetta rasittaa yleisten teiden käyttöä raskaalla kuljetuskalustolla tarjoamallaan maneesi-, kengitys-, lihashuolto- ja fysioterapia- sekä keskitetyillä hevoslääkäripalveluilla. Kuljunperän alue rakentuisi keskuksen myötä vielä vahvemmin tärkeiden, kestävien arvojen mukaisesti - Luonto, Eläimet ja Ihmisten hyvinvointi. Suunniteltava kokonaisuus profiloi aluetta nykyistä yhtenäisemmäksi ja selkeämmäksi aluekokonaisuudeksi.



5. Hankkeen tulee voida täyttää myös rakennusluvan edellytykset MRL asemakaavan ulkopuolella 136 §; Rakennuspaikka täyttää kaikki MRL:n 116§, 117 § sekä 135§ mukaiset vaatimukset erikseen vielä mainittuna, että kiinteistöön johtaa HKI-TRE -moottoritietä asti hyväkuntoinen tiestö juuri valmistuneine liikenneympyröineen sekä että rakennettavan kiinteistön reunassa on jo tällä hetkellä kulkeva liityntävalmis sähkö- sekä vesi- ja viemäriinjasto. MRL 136§ 4-kohdan mukaisesti teiden ja viemäreiden rakentaminen ei aiheuta kunnalle lisäkustannuksia, koska vesi- ja viemäriinjasto sijaitsee koko kiinteistön pohjoisosan rajan pituudella ja tiestön kantavuus ja läpivientikyky jo nykytasossaan on riittävä eikä rakentamishankkeen toteuttaminen sitä heikennä. Maakuntakaava tai yleiskaava ei aseta MRL 33§ eikä 43§:n mukaisia rajoitteita alueelle rakentamiselle.

6. Rakennushanke täyttää kunnanvaltuuston hajarakentamisen periaatteet; Rakennuspaikka sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16§:n 3 momentin mukaisella suunnittelutarvealueella, missä kunnan rakennusjärjestyksen 23§:n liitteen 1a:n mukaan yhden asumisrakennuspaikan vähimmäiskooksi on määritelty 20 000m<sup>2</sup>. Ottaen huomioon suunnitelman mukaisen maatalousyrittäjän elinkeinotoimintakokonaisuuden toteuttaminen sekä, että ko alueelle on myönnetty jo useita vain 5.000 m<sup>2</sup>:n kokoisten tonttien omakotirakennuslupia sekä alle kahden hehtaarin hevostilalle rakennuslupa, on kahden elinkeinotoimintaan liittyvään asumispaikkaan vahvat perusteet n 38.000 m<sup>2</sup>:n tontilla. Lisäksi pääelinkeinonharjoittaja yhdistää tämän hetkisen erillään harjoitettavan elinkeinonsa tähän kiinteistöön (kts tarkemmin kohta erityiset perusteet kohta 1). Hyvinvointikeskus tukee Lempäälän kunnan elinkeinotoiminnan monimuotoisuutta, erottuvuutta, matkailuliiketoimintaa ja täten vahvistaa Lempäälän kokonaisvetovoimaa.

Rakennusoikeuden MRL:n ja Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen edellytysten lisäksi hankkeen toteuttamiseksi on seuraavia painavia lisäperusteita:

#### 1. Elinkeinotoiminnan kehittäminen ja yhdistäminen sekä lisätyöllistäminen

Hyvinvoinnin keskuksen tulevat yrittäjät ovat toimineet Lempäälässä jo vuodesta 2016 ja luoneet Hakkariin koulutus- ja hoitokeskuksen, joka tarvitsee nyt kehittyäkseen paljon lisätilaa ja palvelutoimintojen lisäystä sekä yhdistämistä, koska ihmishoidot ja hevoshoidot joudutaan sopivien tilojen puutteen johdosta toteuttamaan maantieteellisesti monessa eri paikassa. Tämä on kestävä tilanne ja johtaa pahimmassa tapauksessa yritystoiminnan siirtymiseen pois Lempäälästä.

Molemmat yrittäjät ovat olleet alalle yli 20 vuotta ja kuuluvat Suomen johtaviin kouluttajiin sekä eläinten että ihmisten hoidoissa sekä myös opettavat kansainvälisesti ympäri maailmaa. Vuosien aikana kerryttyjen kontaktien kautta Hyvinvoinnin keskusta voidaan hyödyntää myös kansainvälisesti.

Yrittäjien tavoitteena on toimivien elinkeinojen yhdistäminen sekä toiminnan kasvattaminen alueen tarjoamien uusien mahdollisuuksien mukaisesti. Tällä hetkellä elinkeino on hajautettuna eri toimipisteisiin, joten uusi Hyvinvoinnin keskus tuo yhteen kokonaisvaltaiseen toimipisteeseen kaikki yrityksen toiminnot. Elinkeinojen harjoittaminen ja erityisesti hevostilan harjoittaminen edellyttää yrittäjien asumista keskuksessa.

Suomen mittakaavassa hanke on erityislaatuinen, vastaava keskusta ei ole Suomessa ennen toteutettu. Tavoitteena on myös erityisesti Lempäälän kunnan elinkeinotoiminnan monimuotoisuuden, erottuvuuden ja vetovoiman vahvistaminen. Hyvinvoinnin keskus mahdollistaa Lempäälän kunnan matkailutoimintaan vahvan lisätarjonnan ja -lisäarvon mm tarjoamalla yöpymispalveluita, mutta tulee mahdollistamaan myös alueen muille majoitustarjoajille asiakasvirtaa.

Kokonaisuudessaan hyvinvointikeskus luo uusia elinkeinoja ja tulee lisäämään alueen työllisyyttä.

Rakennusoikeuden MRL:n ja Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen edellytysten lisäksi hankkeen toteuttamiseksi on seuraavia painavia lisäperusteita:

#### 2. Asumisen monimuotoisuus Lempäälässä

Lempäälän tulee elinvoimaisena ja dynaamisena suunnannäyttäjänä tarjota hyvin erilaisia asumisen muotoja kuntalaisille sekä kuntaan potentiaalisesti muuttoa harkitseville. Hyvinvoinnin keskus tukee Lempäälän monimuotoisen asumisen esiintuomista mm asuntomessumarkkinoinnissa sekä voisi mahdollisesti jopa toimia erilaisena asuntomessun etäkohteena sellaisille messuvieraille, jotka hakevat asumiselta jotain muuta kuin asuntomessualueen tiivistä rakentamista.

Suunniteltava kokonaisuus profiloii aluetta nykyistä yhtenäisemmäksi ja selkeämmäksi aluekokonaisuudeksi - myös asumisalueeksi - muodostaen valtakunnan tasolla poikkeuksellisen ja vetovoimaisen luonnon- ja eläinlähisen kokonaisuuden. Alueen luonto tarjoaa poikkeuksellisen metsäalueen ja ulkoilureitistön mm Birgitan polulle sekä Pirunlinnan ikimetsiin. Keskuksen tarjoamat ihmisten ja eläinten kuntoutuspalvelut lisäävät myös kohdeasukkaiden kiinnostusta koko Kuljun alueella asumiseen.

Hankkeen avulla koko perinteinen maa- ja metsätalousvaltainen, vahvasti hevospainotteinen Kuljunperän alue täydentyy lopullisesti maaseutu/pientila-alueeksi. Hevostila – ja maaseutuasumiselle on suuri kysyntä jo tällä hetkellä ja erityisesti tulevaisuudessa. Poikkeuksellisen vetovoimaisen alueesta tekee rauhallisuuden lisäksi sen loistava saavutettavuus - sijainti valtatie 3:n, Ideaparkin ja Tampereen välittömässä läheisyydessä. Myös lähiaikoina valmistuva Pohjoisen Marjamäen osayleiskaavan sisältävä tieyhteys Marjamäkeen ja siten Ideaparkiin ja moottoritielelle nostaa tulevaisuudessa alueen asumisen kysyntää.

Lisäksi eläinhyvinvointipalvelujen tarjoaminen nostaa alueen pientilojen kysyntää tulevaisuudessa.

Lisäksi hakijan konsepti ja perusteet ovat liitteenä 9



Lempäälän kunta  
Yhdyskuntalautakunta  
Suunnittelutarveratkaisuhakemus asiointitunnus LP-418-2023-00556

30.8.2023

#### HAKIJAN VASTINE NAAPUREIDEN KUULEMISIIN JA YLEISEEN KUULUTUKSEEN

Viitaten naapureiden kuulemisessa ja yleisessä kuulutuksessa esiin tulleiden suunnittelutarveratkaisu-hankkeen väärinymmärryksiin, mitkä osittain johtuvat hakemuksen tulkinnanvaraisista sanamuodoista, hakija toteaa seuraavat asiat:

- 1) Hakijan ensisijainen tavoite on järjestää keskuksen asiakkaille suljettu käynti marjamäen alueen puolelta tontin 418-424-9-362 kautta siten, että asiakasliikenne on huomattavasti nopeampaa ja sujuvampaa suoraan vt3:lta. Tontin 418-424-9-362 omistaja on suhtautunut suunnitelmaan positiivisesti ja neuvottelut yhteyden toteuttamiseksi on aloitettu. Mikäli em ratkaisu toteutuu, ei hanke käytännössä aiheuta liikenteen kuormittumista Pirunlinnantiellä taikka Linnajärventiellä vaan päinvastoin vähentää liikennettä mm alueen hevosmaneesikuljetuksien poistumisella.
- 2) Hakija hakee hakemuksessaan kahden asunnon rakennusoikeutta, mutta hyväksyy myös ainoastaan yhden -hakijan oman (elinkeinonharjoittajan)- asunnon päätöksen, mikäli yhdyskuntalautakunta perustellusti tähän ratkaisuun päätyy.
- 3) Täsmennyksenä hakemukseen: Hyvinvointikeskukseen ei ole tulossa eläinlääkäriasemaa. ”Keskitetyillä hevoslääkäripalveluilla” tarkoitetaan sitä, että hyvinvointikeskus mahdollistaa eläinlääkäriin käynnit siten, että samalla käynnillä hoidetaan monta alueen hevosta samaan aikaan. Tämä vähentää nykyisiäkin – erikseen tehtäviä - eläinkuljetuksia eläinlääkärikäynneille. Myöskään laajamittaisia kengityspalveluita tilalla ei järjestetä.
- 4) Täsmennyksenä hakemukseen: Hyvinvointikeskus ei tarjoa koirien majoituspalveluita. Toisin sanoen kiinteistölle ei tule mm koiratarhoja koirien majoitukseen. Koirien hoitaminen tarkoittaa tässä hakemuksessa koirille suunnattuja hierontapalveluita.
- 5) Ympäristöviranomaisen lisäselvityksestä on kirjattu erillinen vastine. Kiinteistössä järjestetään lantahuolto, hevosten tarhausjärjestelyt ja tarhanpohjat olemassa olevien säännösten sekä terveystarvotuksen mukaisesti. Vesi- ja viemäri-liitäntä toisella hakijan ostamalla tontilla on jo valmiina. Hevostalli ei tule olemaan ammattimainen iso asiakastalli, vaan siihen muuttaa asumaan hakijan omat hevoset sekä mahdollisesti muutama kuntoutuksessa oleva hevonen omien lisäksi. Pinta-alat hevostoimintaan riittävät ja esimerkiksi viereisen Hepolinnan hevostilan kanssa on jo tehty kirjallinen sopimus heidän raviradan ja kahden kentän mahdollisesta käytöstä. Hepolinnan ja Hepometsän hevosreitit menevät Pirunlinnantien yli, mutta ne ylittävät tien alueella, johon Lempäälän kunta on laittanut ajokiellon muille kuin tonteilla asioiville ja asuville, joten niistä hevoset eivät mene yleisen liikenteen sekaan nyt eikä tulevaisuudessa.
- 6) Hakemuksen jättämisen jälkeen on varmistunut, että keskus ei liity millään tavalla Lempäälän asuntomessut 2026-hankkeeseen.

Lempäälässä 30.8.2023



**VASTINE PIRUNLINNANTIE 102, ympäristöviranomaisen lausunto****RAKENNUSPAIKAN KOKO**

Rakennuspaikan yhteenlaskettu pinta-ala on 4,4 hehtaaria. Hepolinnan hevostilan kanssa on sovittu hevostilan reittien sekä kahden ratsastuskentän yhteiskäytöstä. Alueelle sijoittuu pieni 6-8 hevosen talli sekä hevosten tarhat.

**SUOJAETÄISYYDET**

Talli ja hevosten tarhat on mahdollista sijoittaa rakennusalueelle niin, että ne sijoittuvat mahdollisimman lähelle jo olemassa olevaa Hepolinnan hevostilaa, jolloin suojaetäisyydet toteutuvat.

Hevosten tarhojen pinnat on mahdollista rakentaa soralla kantaviksi ja sijoittaa ne mahdollisimman hyvin tallirakennuksen läheisyyteen. Hevosten tarhat on mahdollista sijoittaa tontille niin, että ne eivät vaaranna pohjavesialuetta. Tarhat pohjustetaan salaojittamalla ja käyttämällä tarvittaessa maanvahvikelaattoja tai mudcontrol -laattoja hevosen ruokintapaikan sekä porttien edustoilla, jotta pintamaan eroosio jää mahdollisimman vähäiseksi.

**LANNAN VARASTOINTI**

Lantala on kiinteä tai katettu vaihtolava, joka sijaitsee katoksessa tallin välittömässä läheisyydessä. Lannan ympärivuotinen luovutus sopimus tehdään läheisen puutarhan kanssa, jotta lanta saadaan hyötykäyttöön.

**MUUT ASIAT**

Koirahoitolasta ei aiheudu melua naapureille, kyseessä on fysioterapiayritys, joka tarjoaa hierontapalveluita eli hoitoon saapuu yksi koira kerrallaan, joka on paikalla vain hoitoajan. Alueella ei tarjota koirille yöpymismahdollisuuksia.

**VESIHUOLTO**

Vesiliittymä on valmiina pienemmällä tontilla, joka liitetään osaksi isompaa. Ruotasjärven vesihuolto-osuuskunnalta on varmistettu, että vesiliittymän siirto on mahdollista.

**LUONTOARVOT**

Luonto pyritään säilyttämään koskemattomana lähteen ja tontin kosteamman alueen osalta. Rakennukset sijoitetaan tontille niin, että ovat kantavammalla maalla, jolloin pohjatöiden osuus jää vähäisemmäksi.

30.8.2023, Lempäälässä