

Hakijan kirjalliset perustelut:

(valmistelijan kommentit punaisella)

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 alueella, kolmen ison hevostilan välissä, rajoittuen ainoastaan eteläiseltä osaltaan valmistuvan Marjamäen pohjoisen osayleiskaavan vihersuoja-alueeseen *(sekä lännessä ja pohjoisessa omakotitaloasumiseen)*. Alueelle ei ole mm. sen pienuuden sekä vakiintuneen hevostalousoikeuden 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 loppuun asti valaistut tieyhteydet palveluihin (Kuljun kartano 3,2 km) sekä Tampereentielle (2,8km) ja moottoritiele (4,4 km). Pirkkalan lentokentälle on matkaa 25 min ja Tampereelle 20 min.

Kiinteistölle johtavan Linnajärventien ja Tampereentien liittymään toteutettiin v 2022 liikenneympyrä.

Linnajärventien alkupään perusparannus- ja asfaltointihanke toteutetaan v 2024 aikana. Linnajärventien loppuosa on asfaltitietä ja Pirunlinnan tien osuus (1km) on hiekkatietä. Pirunlinnan tietä on perusparannettu ja ojitettu syksyllä 2023. *(Kantavuutta ja kuivatusa on parannettu. Tien leveyttä ei lisätty. Muilta osin tiekunnan teiden liikennöintiolosuhteet ovat ennallaan.)*

Hakija kutsuu tiekunnan edustajan tien kunnan katselmukseen ennen ja jälkeen rakentamisen. Mikäli rakentamisesta aiheutuu vaurioita tielle, ne korjataan. Tiemaksut on mahdollista hoitaa kaksinkertaisena rakennusajalla, samalla tavalla kuten on toimittu muiden alueelle rakentaneiden kanssa. Hevostilojen alueille on maanomistajien ja hevostilojen yhteistyön toimesta toteutettu noin 4 kilometrin pituinen harjoittelu/siirtymäreitistö, mikä ei kuormita yleisiä ajoteitä eikä täten aiheuta vaaratilanteita muun liikenteen kanssa. Lisäksi suunnitelman mukainen maneesi vähentää alueen hevosten yhdistelmäajoneuvojen käyttämisen tarvetta hevosyhteisöalueella sekä sen ulkopuolella, yleisillä teillä. Naapuritontti Karinmaan (418-424-9-362) omistaja suhtautuu myötämielisesti hankkeeseen ja on halukas neuvottelemaan erillisestä yhteydestä tonttinsa kautta, kun heidän alueensa kaavoitus- ja rakennussuunnitelmat vahvistuvat (liite hakemuksessa). Tämä mahdollistaisi asiakasliikenteen ohjautumisen Marjamäen kautta moottoritiele.

3. On sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;

Koko Kuljunperä on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, missä on vuosia harjoitettu monipuolista hevostaloustoimintaa. Olemassa oleva asutus ja tilakanta tukee suunniteltua toimintaa; Kolme ympäröivää hevostilaa ovat rakentaneet yli 4 kilometrin pituiset, suljetut harjoittelu- ja hevosajoradat sekä ratsastuskentät mahdollistaen 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 vilkasliikenteisiä tieyhteyksiä.

Hevostaloustoiminta integroituu hevosalueeseen sijoittumalla kolmen hevostilan väliin tarjoten alueen olemassa olevalle vireälle ja monipuoliselle hevoskannalle palveluja. Suunniteltava kokonaisuus profiloi aluetta nykyistä yhtenäisemmäksi, selkeäksi aluekokonaisuudeksi ja mahdollistaa myös Lempäälän kunnan elinkeinotoimintaan vahvan lisätarjonnan ja lisäarvon.

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 ympäristöön ja täydentää palvelutarjonnallaan erityisesti perinteisen maa- ja metsätalousalueen hevospainotteisen ja –myönteisen lähistön asujaimiston olemassa olevia tarpeita eikä johda haitallisiin ympäristövaikutuksiin vaan vähentää alueen hevosharrastajien tarvetta rasittaa yleisten teiden käyttöä raskaalla kuljetuskalustolla tarjoamallaan maneesi-, ja fysioterapiapalveluilla. Kuljunperän alue rakentuisi keskuksen myötä vahvasti 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 -moottoritieltä asti 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 20 000 m². *(Korjaus: Alue sijaitsee suunnittelutarvealueella A1, missä rakennuspaikan koko on vähintään 3500 m².)* Ottaen huomioon suunnitelman mukaisen maatalousyrittäjän elinkeinotoimintakokonaisuuden toteuttaminen sekä, että ko alueelle on myönnetty jo useita vain 5.000 m²:n kokoisten tonttien omakotirakennuslupia sekä alle kahden hehtaarin hevostilalle rakennuslupa, on kahden elinkeinotoimintaan liittyvään asumispaikkaan vahvat perusteet n 38.000 m²:n tontilla. Yrittäjät ovat neuvotelleet lisämaan ostosta ja 0,6 ha kokoinen alue liitetään 3,8 ha kokoiseen Hepometsän kiinteistöön, jos hanke toteutuu. Lisäksi pääelinkeinoharjoittaja yhdistää tämänhetkisen erillään harjoitettavan elinkeinonsa tähän kiinteistöön (kts tarkemmin kohta erityiset perusteet kohta 1). Hyvinvointikeskus tukee Lempäälän kunnan elinkeinotoiminnan monimuotoisuutta ja erottuvuutta.

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

- Elinkeino toiminnan 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 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 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.
- Kokonaisuudessaan hyvinvointikeskus luo uusia elinkeinoja ja tulee lisäämään alueen työllisyyttä.