

## Manttaalitalon kaavoitushakemuksen käsittely

Kunnanhallitus 13.01.2025 § 7  
698/10.02.03/2024

Valmistelija yhdyskunnan palvelualue, kehittämisarkkitehti Maija Villanen

### Kaavamuutoshakemus

MTK-Lempäälä ry on maanviljelijöiden, metsänomistajien ja maaseutuyrittäjien paikallinen etujärjestö, joka omistaa kuntakeskuksessa, Manttaalitiellä sijaitsevan Manttaalitalon. Yhdistys kertoo hakemuksessaan, että he tavoittelevat aikanaan virheellisesti syntyneen ylimääräisen kevyen liikenteen väylävarauksen poistamista tontiltaan asemakaavaa päivittämällä.

Hakemuksessa kuvataan, että varauksen poistamisesta on jo aikaisemmin ollut yhteysymmärrys kunnan ja MTK:n välillä, minkä vuoksi omistajat ovat naapurina halunneet olla edistämässä kunnalle tärkeiden asemakaavahankkeiden sujuvaa etenemistä viereisillä kiinteistöillä.

Hakemuksessa on kuvattu kevyen liikenteen väylän historiaa siten, että reitti sai alkunsa nyt jo puretun, aikanaan paikalla sijainneen osuuskaupan rakennuksen suunnittelun yhteydessä, jolloin väylä sijoittui suunnitellun rakennuksen seinän viereen. Tämän jälkeen käynnistyi kaavamuutos, jolla väylä sijoitettiin uudelleen. Tämän asemakaavan muutosehdotuksen kuulutuksessa kuitenkin kuvattiin ehdotuksen koskevan liiketonttia Manttaalitalon ja radan välissä, minkä vuoksi Manttaalitalon omistajat eivät tämän asemakaavan valmistelun aikana käyttäneet valitusoikeuttaan ja puolustaneet etujaan, vaikka väylä sijoittuikin osin heidän tontilleen.

Nyt hakijat esittävät, että kun viereiselle tontille on löydetty lopullinen ratkaisu kevyen liikenteen väylälle, pyytävät hakijat poistamaan vanhentuneen kevyen liikenteen väylävarauksen heidän tontiltaan pienenä kaavamuutoksena.

### Kaavatilanne

Muutettavaksi haettu kevyen liikenteen väylä sijoittuu kahden eri voimassa olevan asemakaavan alueelle. Väylän pohjoispää on asemakaavaa numero 5013 vuodelta 1997. Tämän kaavan kaavaprosessia hakijat kuvasivat hakemuksessaan. Väylän eteläpää sen sijaan sijoittuu asemakaavan 5024 alueelle vuodelta 2023. Tuoreemmassa asemakaavassa kävelyille ja pyöräilylle osoitettu väylä nimeltään Manttu yhdistyy vanhemman asemakaavan väylään. Asemakaavassa 5024 on lisäksi muodostettu uusi jalankulun ja pyöräilyn katuyhteys nimeltään Ednerin viistokatu, joka sijoittuu Kestikievarintaipaleeksi nimetyn Valkeakoskientien alikulun sekä Erik Ednerin torin välille. Kaavamuutoshakemusta siis haetaan yhteyden Manttu poistamiseksi, sillä asemakaavalla on viime vuonna muodostettu Ednerin viistokatu, korvaisi hakijoiden mielestä väylän Manttu tarpeen. Muutos edellyttäisi näin myös tuoreen asemakaavan muuttamista.

### Kaavamuutoshakemuksen harkinta

Manttaalitalon omistajien esittämä asemakaavan muutos on kunnan näkökulmasta ainakin hieman aikainen. On totta, että alueella sijaitsee

asemakaavallisesti kaksi erillistä kulkureittiä Kestikievarintaipaleen alikulun sekä Erik Ednerin torin välillä. Kuitenkaan Ednerin viistokatua Nuijanaukion ja Erik Ednerin torin välillä ei ole vielä rakennettu. Alue on suljettu työmaaksi, eikä kulkeminen mainitulla reitillä ole tällä hetkellä mahdollista.

Ednerin viistokadun ympäristön alue on tällä hetkellä työmaana ja odottaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen pysäköintihallin jatko-osan ja asuinkorttelien rakentumista, sitten kuin Lempäälän Lämmön kaukolämpölaitos on siirretty ensin pois paikalta. Koska hanke on mittakaavaltaan suuri, ja aikataulu vielä tarkasti täsmentymättä, on yhdyskunnan palvelualue harkinnut työmaa-alueen maisemointia ja väliaikaista käyttöä Lempon Parkin pysäköinnin lisä-alueena. Myöskään tämän mahdollisen väliaikaisen käytön vuoksi ei Ednerin viistokatua ole vielä mahdollista toteuttaa, joten uutta kulkuyhteyttä ei ole olemassa.

Tämän lisäksi asemakaavan laatijoiden työpanosta ohjataan kuntakeskuksen lisäksi käynnistyvään Sääksjärven keskustan kehittämiseen, minkä vuoksi resurssit mahdollisen uuden asemakaavatyön tekemiseen ovat hyvin rajalliset. Kaavoituksen näkökulmasta ei ole kannattavaa käynnistää kaavamutoshanketta, joka muuttaisi varsin tuoreeltaan hyväksytyt asemakaavan mukaista kaavaratkaisua, varsinkin kun resurssit työn tekemiseen ovat vähissä. Hanke ei myöskään lähtökohtaisesti edistä laajemmin kunnan tavoitteita kuntakeskuksen alueella, vaan keskittyy yhden maanomistajan tarpeisiin ja etuihin.

#### Ennakkovaikutusten arviointi

Kielteinen päätös hakemukseen tukee Lempäälän kuntastrategian tavoitetta pitkäjänteisistä kaavoitus- ja suunnitteluprosesseista siten, ettei tuoretta asemakaavaa muuteta välittömästi sen valmistuttua. Lisäksi päätös tukee strategian tavoitteen vahvistaa kestäviä ja aktiivisia liikkumisen muotoja säilyttämällä edelleen voimassa olevan asemakaavan mukaisen ja käyttökelpoisen kulkuyhteyden.

Kielteinen päätös ei sen sijaan vastaa kuntastrategian tavoitteisiin, jotka rohkaisevat kuntalaisia aktivisuuteen ja oma-aloitteisuuteen.

Päätöksellä ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia kunnalle. Kaavamutoksen hakijat sen sijaan vastaavat nykyisen asemakaavan mukaisen jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen kunnossapidosta, millä on jatkuvia taloudellisia vaikutuksia omistajille.

Kielteisellä päätöksellä ei ole vaikutuksia kunnan hankilöstöön. Kielteisellä päätöksellä voidaan nähdä positiivinen vaikutus kuntalaisiin ja alueen käyttäjiin, jotka voivat edelleen jatkaa kulkuyhteyden käyttämistä. Yhteys parantaa palvelujen sujuvaa saavuttamista kuntakeskuksessa kestävin ja aktiivisin kulkumuodoin. Reitin säilymisellä voidaan samoin todeta positiiviset lapsivaikutukset.

Kielteisellä päätöksellä on kielteinen vaikutus hakijoiden kiinteistön toimintaan. Perustelussaan hakijat tuovat ilmi heitä aikanaan harhaanjohtaneita seikkoja, minkä vuoksi he eivät alkuperäisen asemakaavan aikana käyttäneet valitusoikeuttaan ja puolustaneet etujaan.

Yhteenvetona voidaan todeta, että kaavamutoshakemuksen hylkääminen tukee Lempäälän kuntastrategian keskeisiä tavoitteita, kuten pitkäjänteisyyttä ja kestävien liikkumismuotojen edistämistä. On tärkeää, että kaavoitusprosessit säilyttävät johdonmukaisuutensa ja että jo hyväksytyt asemakaavoja ei muuteta hetken tarpeiden mukaan.

## Toimivalta ja lainsäädäntö

Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.1.2025) 5 luvun 1 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa maankäyttöpolitiikasta ja sen ohjaamisesta sekä kaavoituksesta, ja kohdan 8 mukaisesti hyväksyy muutokset kaavoitusohjelmaan.

Yhdyskuntajohtajan päätöksen mukaisesti kaavoituspäällikkö päättää asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannusten perimisen maksuunpanosta yhdyskuntalautakunnan ohjeiden mukaisesti ja päättää taksan mukaisesta asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannuksista perittävästä korvauksesta (viranhaltijapäätös 2.11.2022 § 36)

Päätös ei ole valituskelpoinen, vaan vain valmistelua ja täytäntöönpanoa koskeva päätös. (AKL 51 §, kuntalaki 91 §, KHO:2003:16)

Lisätietoja kehittämisarkkitehti Maija Villanen

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että Manttaalitalon kohdalla ei käynnistetä asemakaavan muutoshanketta eikä hanketta lisätä kaavoitusohjelmaan.
Käsittely	Keskustelun kuluessa esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen: Manttaalitalon -kaavoitushakemus hyväksytään ja se siirretään kaavoitusohjelman B-koriin.  Puheenjohtaja tiedusteli, että voiko kunnanhallitus hyväksyä yksimielisesti esittelijän antaman muutetun päätösehdotuksen. Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	MTK-Lempäälä ry