
Kunnanhallitus

Aika 20.10.2025 klo 15:30 -

Paikka Lempäälä -talo Rusthollari ja Birgitan kammari

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
282	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
283	Pöytäkirjan tarkastajat	4
284	Esityslistan hyväksyminen	5
285	Kunnanjohtajan ajankohtaiset asiat	6
286	Talousarvion osavuosikatsaus 31.08.2025	7
287	Lempäälän tuloveroprosentin ja kiinteistöveroprosenttien määrääminen vuodelle 2026	8
288	Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy:n perustaminen ja osakassaopimuksen hyväksyminen	11
289	Valitus yhdyskuntalautakunnan päätöksestä 16.9.2025 § 140	14
290	Lempäälän kunnan lausunto Pirkanmaan maakuntastrategian 2026–2029 luonnoksesta	25
291	Maamassojen kiertotalousalueen perustaminen	27
292	Lautakuntien pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset	29
293	Ilmoitusasiat	30

Osallistujat

Läsnä	Nimi	Tehtävä
	Aspila Riina	Puheenjohtaja
	Haapajoki Henri	1. varapuheenjohtaja
	Liuha Tuukka	2. varapuheenjohtaja
	Elovirta Elina	Jäsen
	Huhtala Anita	Jäsen
	Huhtala Pasi	Jäsen
	Kosola Satu	Jäsen
	Maaranen Sami	Varajäsen
	Ojala Carita	Jäsen
	Paananen Ismo	Jäsen
	Virtanen Kari	Jäsen
Muu	Nurmela Piia	Läsnäolo- ja puheoikeus
	Petäkoski-Hult Tuula	kvalt.pj.
	Rajamäki Minna	kvalt.1.vpj.
	Hämäläinen-Ylikahri Maikki	kvalt.2.vpj.
	Pajari Noora	Esittelijä
	Rekonen Riku	Pöytäkirjanpitäjä
	Levonmaa Tiia	Asiantuntija
	Korkka Antti	Asiantuntija
	Virtanen Maria	Asiantuntija
	Lehtinen Nina	Asiantuntija
	Auvinen Kari	Asiantuntija
	Mäkelä Teija	Asiantuntija

282**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kunnanhallitus 20.10.2025

Kunnanhallituksen kokouksen laillisuuden edellytyksenä on, että kokouskutsu on kunnanhallituksen päättämällä tavalla toimitettu jäsenille ja, että saapuvilla on enemmän kuin puolet jäsenistä kuntalain 103 §:n edellyttämällä tavalla.

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen läsnäolijat sekä kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Päätös

283**Pöytäkirjan tarkastajat**

Kunnanhallitus 20.10.2025

Kunnanhallitus on kokouksessaan 16.6.2025 § 199 päättänyt pöytäkirjan tarkastamisesta ja nähtävänä pitämisestä.

Tämän kokouksen pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti viimeistään 22.10.2025. Tarkastettu pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävillä kunnan verkkosivuilla viimeistään 23.10.2025.

Päätösehdotus

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Elina Elovirta ja Henri Haapajoki.

Päätös

284**Esityslistan hyväksyminen**

Kunnanhallitus 20.10.2025

Hallintosäännön 16 luvun mukaan esityslista, joka sisältää selostuksen käsiteltävistä asioista ja ehdotukset toimielimen päätöksiksi, lähetetään kokouskutsun yhteydessä, jolleivät erityiset syyt ole esteenä.

Kokousasiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimielin toisin päätä.

Toimielin voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistöpäätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Jos esittelijä ehdottaa asian poistamista esityslistalta, asia poistetaan, jollei toimielin toisin päätä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Hyväksytään kokouksen esityslista ja asioiden käsittelyjärjestys.

Päätös

285

Kunnanjohtajan ajankohtaiset asiat

Kunnanhallitus 20.10.2025

64/00.01.01/2025

Valmistelija kunnanjohtaja Noora Pajari

Kunnanjohtaja esittelee kokouksessa ajankohtaiset asiat.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää merkitä ajankohtaiset asiat tiedoksi.

Päätös

286**Talousarvion osavuositarkastus 31.08.2025**

Kunnanhallitus 20.10.2025

492/02.00/2021

Valmistelija talouspäälikkö Kari Auvinen

Vuoden toinen osavuositarkastus on laadittu ajankohdan 31.08.2025 mukaisena. Eri prosessit, palvelualueet sekä tytäryhtiöt ovat kukin raportoineet kokonaistalouden sekä talousarvioon asetettujen tavoitteiden toteutumisesta. Edelliseen osavuositarkastukseen verrattuna kunnanhallituksen alaiset toiminnot ja 1.6.2025 toimintansa aloittaneen hyvinvointi- ja elinvoimalautakunnan alaiset toiminnot esitetään uudella organisaatorakenteella.

Talouspalvelut on koonnut liitteenä olevan raportin yhteen ja täydentänyt sen alkuun kokonaistalouden tilannekatsauksen. Lisäksi esityslistan lisämateriaalina on esitetty koosteraportti eri tehtäväalueiden HINKU-tavoitteiden edistämisestä.

Osavuositarkastuksen käsittelyn yhteyteen on liitetty myös katsaus kunnan eri kärkihankkeiden edistämisestä.

Liite:

Osavuositarkastus 31.8.2025

Oheismateriaali:

Hinku-tavoitteissa eteneminen 31.8.2025

Katsaus kärkihankkeiden etenemisestä

Toimivalta: Kuntalain 14 §:n mukaan valtuuston tehtävänä on päättää talousarviosta ja taloussuunnitelmasta.

Lisätietoja: talouspäälikkö Kari Auvinen, puh. 050 68148, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy talousarvion osavuositarkastuksen 31.8.2025 liitteen mukaisena.

Päätös

287**Lempäälän tuloveroprosentin ja kiinteistöveroprosenttien määrittäminen vuodelle 2026**

Kunnanhallitus 20.10.2025

869/02.03.01/2025

Valmistelija talouspäälikkö Kari Auvinen

Kunnalle suoritettavat verot ovat lain nojalla kunnan tulovero ja kiinteistövero. Lisäksi kunnat saavat osuuden yhteisöveron tuotosta. Kunnan ja seurakunnan tulee ilmoittaa veroprosentit Verohallinnolle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17. päivänä.

Kunnan tulovero määräytyy luonnollisen henkilön ja kuolinpesän tulojen perusteella ja tuloveroprosentista päättää valtuusto. Lempäälän vuoden 2024 tuloveroprosentti on 8,4 %. Verotusmenettelystä annetun lain 91 a §:n mukaan tuloveroprosentti on ilmoitettava prosenttiyksikön kymmenyksen tarkkuudella.

Kunnan osuus yhteisöveron tuotosta määräytyy sekä kuntasektorin että yksittäisen kunnan jako-osuuksina.

Kiinteistövero pannaan maksuun kiinteistölle määrätyn verotusarvon perusteella. Vero on valtuuston vahvistaman prosentin mukainen määrä kiinteistön edellisen vuoden verotusarvosta. Kunta päättää veroprosentit vuosittain lain sallimissa rajoissa.

Yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan määrätään vero muista rakennuksista kuin vakituiseen asumisen rakennuksista, ellei kesämökkien, yleishyödyllisten yhteisöjen, voimaloiden ja ydinvoimaloiden osalta ole vahvistettu eri prosenttia. Yleisen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli on nyt 0,93 % - 2,00 %, ja Lempäälän yleinen kiinteistöveroprosentti on tällä hetkellä 0,95 %.

Maa-alueilla on tehdyn lakimuutoksen jälkeen oma yleinen kiinteistöveroprosentti, jonka vaihteluväli on 1,30–2,00 %. Lempäälässä maa-alueiden kiinteistöveroprosentti on 1,30 %.

Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentin vaihteluväli on 0,41 % - 1,00 %. Lempäälässä vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti on tällä hetkellä 0,45 %.

Kunnanvaltuuston tulee määrätä muussa kuin vakituksessa asuinkäytössä olevalle asuinrakennukselle (esim. kesämökit) erillinen kiinteistöveroprosentti, jonka vaihteluväli on 0,93 % - 2,00 %. Lempäälässä muun kuin vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti on tällä hetkellä 1,00 %.

Lisäksi asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle kunnanvaltuusto voi määrätä erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin. Veroprosentin on oltava vähintään 2,00 ja enintään 6,00. Erillistä veroprosenttia ei ole pakko

määrätä. Jos veroprosenttia ei ole määrätty, kiinteistövero asuntotarkoitukseen kaavoitetusta rakentamattomasta rakennuspaikasta maksuunpannaan yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan. Lempäälässä asuntotarkoitukseen kaavoitetun rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veroprosentti on tällä hetkellä 6,00 %.

Tuloverolaissa tarkoitetun yleishyödyllisen yhteisön omistaman kiinteistön, joka on pääasiassa yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä, kiinteistöveroprosentti voidaan päättää edellä esitettyä alemmaksi, jopa 0 %:ksi. Jos kunnanvaltuusto on määrännyt erillisen yleishyödyllisen yhteisön veroprosentin, sitä sovelletaan yleishyödyllisessä käytössä olevan rakennuksen lisäksi myös rakennuksen maapohjaan. Verohallinto päättää, täyttyvätkö yleishyödyllisyyden kriteerit, kunta päättää tässäkin tapauksessa vain kiinteistöveroprosentista.

Lempäälän kunnan vuoden 2026 talousarvion raamissa kunnan kokonaisverotulojen määräksi vuodelle 2026 arvioitiin 68,2 milj. euroa ja raami perustuu nykyisiin veroprosentteihin. Viimeisimmässä, syyskuun lopulla saadussa verotuloennusteen päivityksessä ennuste selvästi heikentynyt. Ennusteen mukaan kunnan tuloveron kertymäärä on 56,3 milj. euroa, kiinteistöveron tuloarvio on 7,7 milj. euroa ja arvioitu osuus yhteisöveron tuotosta on 3,4 milj. euroa eli kaikki yhteensä noin 67,4 milj. euroa.

Esityslistan oheismateriaalina on vertailutietona yhteenveto Tampereen seutukunnan kuntien nykyisistä veroprosenteista sekä tietoa eri veroprosenttien tuottovaikutuksista. Kunnanhallitus käsittelee verotulopohjan ennusteita myös 20.10.2025 kunnanhallituksen talousarvioseminaarin yhteydessä.

Käynnistyneen valtuustokauden kuntastrategian päivitystyö on vielä valmistelussa ja myöskään tässä yhteydessä mahdollisesti tarkistettavia kokonaistalouden linjauksia ei ole vielä käytettävissä. Kokonaistalouden tasapainon kannalta haastavin tulevan taloussuunnitelmakauden vuosi on 2026 ja tältä osin alijäämäisen tilivuoden näkymä tulee huventamaan kunnan taseyliäämiä. Toisaalta vuosien 2027-2028 kokonaistalouden tilanne on vielä osittain epätarkka esimerkiksi valtionosuusuudistuksen, työllisyystilanteen kehityksen ja yleisen rakentamishankkeiden elpymisen aikataulujen ja vaikutusten osalta. Edellä todetuista syistä johtuen veroprosentit on perusteltua pitää ennallaan vuoden 2026 osalta.

Oheismateriaali: Tampereen kaupunkiseudun veroprosenttien vertailu vuodelta 2025.

Toimivalta: Kuntalain 111 §:n mukaan valtuuston on päätettävä kunnan tuloveroprosentista, kiinteistöveroprosenteista sekä muiden verojen perusteista viimeistään talousarvion hyväksymisen yhteydessä.

Lisätietoja: talouspäällikkö Kari Auvinen, puh. 050 68148, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää vuodelle 2026:

1. kunnan tuloveroprosentiksi 8,4 %
2. yleiseksi rakennusten kiinteistöveroprosentiksi 0,95 %
3. yleiseksi maapohjan kiinteistöveroprosentiksi 1,30 %
4. vakituisten asuntojen kiinteistöveroprosentiksi 0,45 %
5. muiden kuin vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentiksi 1,00 %
6. asuntotarkoitukseen kaavoitetun rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentiksi 6,00 %.
7. yleishyödyllisten yhteisöjen erilliseksi kiinteistöveroprosentiksi 0 %

288

Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy:n perustaminen ja osakassaopimuksen hyväksyminen

Kunnanhallitus 20.10.2025

198/00.04.02/2025

Valmistelija rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja
talouspäällikkö Kari Auvinen
yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa

Toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle edellyttää toiminnan yhtiöittämistä. Siirtymäaika päättyy vuoden 2025 loppuun mennessä. Yhtiöittämisprosessi on saatettava loppuun siirtymäajan kuluessa.

Kuntalaki 10.04.2015/410 luku 2 pykälä 7 §: *"Kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädetyt tehtävät. Laissa säädetään myös siitä, kun tehtäviä on järjestettävä yhteistoiminnassa muiden kuntien kanssa (lakisääteinen yhteistoiminta)."*

Kuntalaki 10.04.2015/410 luku 15 pykälä 126 §: *"Kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus)."*

Kuntalaki 10.04.2015/410 luku 15 pykälä 127 §:
"Yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä kunta voi hoitaa omana toimintanaan 126 §:ssä tarkoitettua tehtävää, jos:

1) toiminnan on katsottava olevan vähäistä;

2) lain perusteella kunta voi nimenomaisesti tuottaa palveluja toiselle taholle tai osallistua tällaista toimintaa koskevaan tarjouskilpailuun;

3) kunta tuottaa tukipalveluja tytäryhteisölleen;

4) kunta tuottaa palveluja hankintalain 15 §:ssä tarkoitetulle sidosyksikölle taikka erityisalojen hankintalain 25 §:ssä tarkoitetulle sidosyksikölle, 27 §:ssä tarkoitetulle sidosyritykselle tai 28 §:ssä tarkoitetulle yhteisyritykselle; (29.12.2016/1411)

5) kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut;

6) kunta tuottaa palveluja kunnan tai kunnan tytäryhteisön palveluksessa oleville henkilöille palvelussuhteen perusteella; tai

7) toiminta liittyy välittömästi valmiuslaissa (1552/2011) tarkoitetun valmiussuunnitelman mukaiseen poikkeusolaja koskevaan varautumisvelvollisuuteen."

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly kuntalain 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii ko. vuokraustoiminnan osalta lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Yhtiöittämisvelvoite perustuu kilpailuneutraaliteettivaatimukseen. Kunnan toimiessa markkinoilla sen tulee toimia samoin pelisäännöin kuin markkinoilla toimiva yksityinen toimija

Lempäälän kunnan sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämiselvitys on hyväksytty kunnanhallituksessa. 18.8.2025 § 228 kunnanhallitus on päättänyt, että yhtiöittämistä valmistellaan selvitetystä malleista lyhyemmän laina-ajan hybridimallin pohjalta. Lisäksi 6.10.2025 § 276 kunnanhallitus päätti aiemmasta päätöksestä poiketen, että Kuljun terveysasemaa ei luovuteta perustettavalle yhtiölle.

Yhtiöittäminen toteutetaan siten, että kunta luovuttaa omistamansa yhtiöittämistä koskevat kiinteistöt perustettavalle yhtiölle. Maapohjat säilyvät kunnan omistuksessa. Yhtiöittämisen kohteena ovat seuraavat hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt:

- Toimintakeskus, Lempäälä
- Paloasema
- Terveyskeskus
- Himminkoto

Hybridimallilla osa kiinteistöistä luovutetaan kiinteistöyhtiölle liiketoimintakaupalla ja osa verovapaasti apporttina. Terveyskeskus luovutetaan Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy:lle liiketoimintakaupalla ja kauppahintaa varten kunta myöntää yhtiölle kymmenen vuoden lainan. Toimintakeskus, paloasema ja Himminkoto luovutetaan Kuntakiinteistöt Oy:lle verovapaasti apporttina. Verovapaan apporttiluovutuksen vastikkeeksi yhtiö antaa kunnalle 100 kpl osakkeita. Lisäksi kunta tekee yhtiöön 100 000 euron SVOP-sijoituksen yhtiön alkuvaiheen likviditeetin turvaamiseksi.

Kuntalain 130 §:n 1-3 momenttien mukaisesti kunnan luovuttaessa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo mikäli kiinteistön luovutukseen ei liity avointa tarjouskilpailua. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kuntalain 130 §:n vaatimukset koskevat myös tilanteita, jossa kiinteistö myydään kunnan omistamalle tytäryhtiölle. Menettelytapoja noudattamalla voidaan varmistua, että kiinteistön luovutukset näissä tilanteissa ovat markkinaehtoisia ja että luovutuksiin ei sisälly kiellettyä valtiontukea.

Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy toimii kilpailutilanteessa markkinoilla ja toiminnan tulee olla kannattavaa. Yhtiön toimiala on omistaa, hallita ja vuokrata kiinteistöjä ja rakennuksia. Yhtiö on kiinteistöverovelvollinen. Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy on Lempäälän kunnan 100 % omistama tytäryhtiö. Yhtiö maksaa kunnalle yhtiön omistukseen siirtyvien kiinteistöjen maapohjista vuokraa ja kiinteistöveroa. Lisäksi kunta saa yhtiöltä markkinaehtoisen lainan korkotulot sekä tulokseen ja kassavirtaan perustuvia osinkotuloja.

Liitteet:

Perustettavan yhtiön yhtiöjärjestys ja perustamissopimus

Lisätietoja: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa puh. 050 3839608 ja talouspäälikkö Kari Auvinen puh. 050 68148, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se:

1. perustaa Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy:n
2. hyväksyy liitteenä olevan yhtiöjärjestyksen
3. hyväksyy liitteenä olevan perustamissopimuksen
4. päättää, että Terveyskeskus luovutetaan Kuntakiinteistöt Oy:lle liiketoimintakaupalla ja kauppahintaa varten kunta myöntää yhtiölle kymmenen vuoden lainan
5. päättää, että toimintakeskus, paloasema ja Himminkoto luovutetaan Kuntakiinteistöt Oy:lle verovapaasti apporttina
6. kunta tekee perustettavalle yhtiölle 100 000 euron SVOP-sijoituksen, jolla katetaan alkuvaiheen likviditeettitarve.

Päätös

Tiedoksi

Rakennuttajapäälikkö, talouspäälikkö, yhdyskuntajohtaja

Yhdyskuntalautakunta
Kunnanhallitus

§ 140

16.09.2025
20.10.2025

289

Valitus yhdyskuntalautakunnan päätöksestä 16.9.2025 § 140

Yhdyskuntalautakunta 16.09.2025 § 140

Valmistelija kaavasuunnittelija

Osoite: Lepomäentie 27

Hakija: Kassinen, P., Maaninka, L., Maaninka, T. ehdollisella
ostotarjouksella

Lupapiste-tunnus: LP-418-2025-00464

Kiinteistön tiedot

Kiinteistötunnus: 418-423-1-23

Kiinteistön nimi: Lepola

Muodostettu: 8.1.1951

Laajuus: 5300 m²

Omistaja/myyjä: Koivisto, P. ja Hölli, S.

Hakemus

Haetaan lupaa rakentaa yksikerroksinen paritalo 350 k-m² ja
yksikerroksinen talousrakennus 70 k-m².

Hakijan perustelut:

- Rakennuspaikka sijaitsee hyvin lapsiystävällisellä ja rauhallisella
asuinalueella ja muiden lapsiperheiden läheisyydessä. Alueelta on
hyvät kulkuyhteydet myös julkisen liikenteen puolesta.
Läheisyyteen juuri valmistuva uusi koulu luo hyvät puitteet
opiskelulle ja julkisen liikenteen mahdollisuus jatko-opiskeluihin ja
harrastuksiin liikkumiseen. Rakennukset liitetään
kunnallistekniikkaan ja niiden arkkitehtillinen ilme mukailee alueen
vanhaa rakennuskantaa. Puuston osalta kaadetaan vain
rakentamisen edellyttämä ja muutoin suojapuusto säilytetään
ennallaan. Rakentaminen ei ole kaavan vastaista vaan mukailee
pientalovaltaisen alueen arvoja, sekä ei mielestämme haittaa
valmistuvan kaavan rakentamista olemassa olevan rakennuspaikan
vuoksi.
- Lisäksi subjektiivisia perusteluja, jotka esitetään kokouksessa.

Lähtötiedot

Kaavatilanne

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Kasvutaajamien
kehittämisyöhyke, maaseutualue
- Strateginen yleiskaava: taajaman läheinen kylämiljöö/kehittyvä
nauhataajama, vieressä merkittävä monipalvelukeskittymä
- Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava:
 - o Pientalovaltainen asuntoalue (AP). Rakennusten tulee olla
muodoltaan, materiaailtaan ja väriltään luontoon ja
ympäristöön soveltuvia. Alueelle saa sijoittaa myös
asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä

Yhdyskuntalautakunta
Kunnanhallitus

§ 140

16.09.2025
20.10.2025

sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Rakennettaessa alueelle, missä ei ole alueellista vesihuoltoverkostoa, tulee rakennuspaikan olla vähintään 5000 m² suuruinen.

- Alueella on vireillä Marjamäen eteläosan yleiskaavoitus. Alueelle on asetettu rakentamis- ja toimenpiderajoitus kaavan laatimiseksi.

Muu alueiden käytön järjestäminen

- Suunnittelutarvealuetta
- Kunnan meluselvityksen perusteella päiväajan melutaso ei ylitä 55 dB eikä yöajan melutaso 45 dB ennustetilanteessa
- Alueella vesijohto ja viemäriverkosto
- Muodostaa oman emätilansa
- Ostotarjouksen mukaan asuinrakennus on asuinkelvoton. Kyseessä on 1-asuntoinen omakotitalo. Paritalon rakentaminen ei ole korvaavaa rakentamista.
- Lepomäentie on hyvin kapea
- Viimeisimmät suunnittelutarveratkaisut/poikkeamiset Lepomäentiellä ovat joko ajalta ennen rakennuskieltoa tai rakennuskiellon ajalta siten, että niistä on jo aikaisempi päätös olemassa

Lausunnot

Kaavoitusviranomaisen: Hakemuksen mukaisten suunnitelmien perusteella nyt haetaan korvaavana rakentamisena sijoittamislupaa paritalolle ja talousrakennukselle. Vanhan asuinrakennus ja talousrakennus puretaan. Uudet rakennukset ovat yksikerroksisia, moderneja, lapekattoisia ja varsin suurikokoisia: asuinrakennus on 15x28 m pitkä ja talousrakennus 6x24 m. Julkisivut ovat oletettavasti vaakalaudoitettuja. Julkisivukuvissa ei ole tarkemmin selitettä julkisivumateriaalille tai värille. Rakennukset sijoittuvat keskelle 5300 m² kokoista kiinteistöä.

Kiinteistöllä 418-423-1-23 (Lepomäentie 27) on voimassa Marjamäen oikeusvaikutteinen osayleiskaava (2007), missä alueet ovat osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliiltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Alueella on vireillä Marjamäen eteläosan osayleiskaavan laatiminen. Kunnanhallitus määräsi (30.1.2023/ § 31) vireillä olevan Marjamäen eteläosan osayleiskaavan alueelle RKL 53 §:n tarkoittaman toimenpiderajoituksen sekä RKL 43 §:n rakentamisrajoituksen yleiskaavan laatimisen ajaksi. Laissa mainittujen rakentamisrajoituksen ja toimenpiderajoitusten tarkoituksena on estää suunnittelun kohteena olevan alueen muuttaminen suunnitteluprosessin aikana ja sellaisten kaavoitusmenettelyjen aikaisten muutosten estäminen, joilla vaikeutetaan yleiskaavoituksen toteuttaminen, kuten asuinalueen ja siihen liittyvien virkistys-, viheryhteyksien ja kulkureittien järjestäminen sekä kulttuuri- ja luonnonarvojen turvaaminen.

Yhdyskuntalautakunta
Kunnanhallitus

§ 140

16.09.2025
20.10.2025

Alue kuuluu Lepomäen mäkitupalaisalueeseen, missä on pieniä punaisia mökkejä tiiviisti yhdessä. Etenekin Lepomäentien alkupäässä on vanhoja mäkitupia, jotka reunustavat tietä. Alueelle on rakentunut jonkin verran uudempaa rakennuskantaa, mutta nämä ovat pääosin saatu hyvin istumaan ympäristöönsä rakennuksen muodon, värityksen ja materiaaliensa ansiosta. Kuten alueen voimassa olevan yleiskaavan määräyksessä todetaan, että rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Hakemuksen mukaiset suunnitelmat eivät ota ympäristönsä ominaispiirteitä riittävällä tavalla huomioon, sillä rakennusten suuri koko, muoto ja kattomuoto sekä niiden sijoittaminen tontilla eivät sovi ympäröivään rakennuskantaan. Sijoittamislupaa ei tule myöntää ennen kuin voidaan varmistua ettei uudet rakennukset heikennä kulttuuriarvoja ja rakennetun ympäristön kauneutta (AKL 5 § mom. 3, Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet: rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen).

Rakennukset ovat sijoitettu ison 5300 m² kokoisen kiinteistön keskelle, mikä ei tontin käytön kannalta ole taloudellista tai tehokasta. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi, jolloin tavoitteena on tontin tehokkaampi käyttö ja huomattavasti pienempi tonttikoko. Suunnitteluratkaisujen tulisi tukea alueen kaavallista kehittämistä pitkällä aikavälillä. Rakennusten sijoittaminen tontin reunaan mahdollistaisi kiinteistön jakamisen useampaan tonttiin ja parantaisi infrastruktuurin hyödyntämistä. Tämä olisi linjassa sekä yleiskaavan tavoitteiden että maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n 2 momentin kanssa, jossa korostetaan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Sijoittamislupaa ei tule myöntää ennen kuin voidaan varmistua ettei uusi rakennuspaikka vaikeuta tulevaa kaavoitusta ja sen tavoitteita rakennusten sijoittelun ja tontin koon suhteen.

Osayleiskaava-alueelta on valmistunut lepakkoselvitys, missä on kiinteistö määritelty korkean potentiaalin lepakkoalueeksi, missä on huomattava todennäköisyys löytyä luonnonsuojelulain 78§:n ja EU:n luontodirektiivin mukaisesti suojattavia kohteita sekä EUROBATS-sopimuksen mukaisia tärkeitä siirtymäreittejä sekä saalistusalueita. Korkean potentiaalin alueilla on suositeltavaa huomioida lepakot rakennusten purkuluvissa. Alueilla tulisi myös varmistua siitä, että metsätaloustoimissa, ei hävitetä tai heikennetä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä saalistusalueita, tutkimatta asiaa. Suosittelemme tarkastamaan potentiaaliset luonnonpiilot (kolopuut, repsottavat kaarnanaluset, halkeamat) ennen kuin puu kaadetaan ja toisaalta, että potentiaalisia saalistusalueita ei hakattaisi tavalla, joka tuhoaa tai heikentää kohteen niin totaalisesti, että se menettää merkityksensä (esim. avohakkuu). Kohteiden hakkuusuunnitelmien laatimiseen on suositeltavaa osallistaa lepakkoasiantuntija.

Lepomäentien osalta tulee varautua asemakaavoituksen myötä sen muuttumiseen katualueeksi ja siten sen leventämiseen. Rakennuksia ei saa sijoittaa 12 metriä lähemmäksi nykyisen Lepomäentien keskilinjaa.

Osayleiskaavatyötä varten kevään ja kesän aikana 2025 laaditaan alueelle luonto-, liito-orava, viitasammakko- sekä sudenkorentoselvitykset. Luontoselvitys raportti valmistuu lokakuun loppuun mennessä.

Yhdyskuntalautakunta
Kunnanhallitus

§ 140

16.09.2025
20.10.2025

Kaavaluonnos valmistellaan tämän jälkeen. Ennen kuin voimme varmistua, ettei alueella ole mahdollisia luontoarvoja (esim. liito-oravaa) suunnitelmalle ei tule myöntää sijoittamislupaa (AKL 5 § mom. 4, Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet: luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen).

Lempäälän ympäristönsuojeluviranomainen: Vesihuolto tulee järjestää hakemuksen mukaisesti liittymällä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevalla kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus laitoksen vesihuoltoverkostoihin. Kiinteistö sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueella.

Ympäristönsuojelu yhtyy kaavoitusviranomaisen lausuntoon (1.8.2025) lepakkoselvityksen ja alueella tehtyjen lepakkohavaintojen huomioimiseksi sekä tekeillä olevan luontoselvityksen huomioimiseksi.

Lempäälän Vesi: Kiinteistöllä olemassa olevat vesi- ja viemäri liittymät. Liittymismaksu maksettu 240 kerrosneliömetriin asti. Rakennushankkeessa tämän yli menevistä neliöistä peritään taksojen mukaiset liittymismaksut. Liitteenä kartta, jossa osoitettu liittämiskaipaikka vesi- ja viemäriverkkoon.

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei huomautettavaa.

Hakija on toimittanut vastineen kaavoitusviranomaisen lausuntoon. Hakija ei kuitenkaan muuttanut suunnitelmiaan muuten kuin siirtämällä rakentamista kauemmaksi tien keskilinjasta. Suunnitelma ei vastaa kaavoitusviranomaisen lausuntoa.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 5 §:n mukaan toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja
kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. +358444863418
kaavasuunnittelija Pinja Hakonen puh. +358503839656
Sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Liitteet
- sijaintikartta
- asemapiirros
- julkisivuluonnokset 2 kpl (asuinrakennus ja talousrakennus)
- hakijan vastine

Oheisaineisto
- hakijan perustelut (ei julkaista internetissä)

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Poikkeamiselle ei ole edellytyksiä (RakL 57 §). Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella eivät täyty (RakL 45 ja 46 §).

Yhdyskuntalautakunta
Kunnanhallitus

§ 140

16.09.2025
20.10.2025

Perustelut: Hakemuksen mukainen rakentaminen ei riittävästi huomioi voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä, jotka koskevat ympäristöön sopeutumista ja sitä, että alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Hanke aiheuttaa siten haittaa voimassa olevan yleiskaavan toteutumiselle. (RakL 45§ kohta 10.) Alueella on vireillä kaavoituskatsauksen mukainen yleiskaavoitus, jonka laatimista varten on asetettu rakentamis- ja toimenpiderajoitus. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi olennaista haittaa kaavan laatimiselle. (RakL 46 § kohta 1.) Hankkeeseen suostuminen edellyttäisi poikkeamista rakentamisrajoituksesta. Kaavoitusviranomaisen katsoo, ettei sijoittamislupaa pidä myöntää, ennen kuin voidaan varmistua, ettei rakentaminen aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle, kulttuuriarvoille ja rakennetun ympäristön kauneudelle tai luontoarvoille. Koska kaavan selvitykset ovat kesken, ja koska hakemuksen mukainen rakentaminen on tulevan asemakaavoituksen ja yhdyskuntarakenteen kannalta epäedullista eikä rakennettuun ympäristöön sopivaa, näistä asioista ei voida varmistua. Poikkeaminen aiheuttaisi siten haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle eikä poikkeamiselle ole edellytyksiä. (RakL 57 § kohta 1.)

Käsittely

Keskustelun kuluessa lautakunnan jäsen Heli Tiensuu teki seuraavan muutosehdotuksen:

- Haettavalla sijoittamisluvalla tehdään korvaavaa rakentamista. Tilanne ei olennaisesti muutu, vaikka alueella on olemassa oleva rakennuskielto.
- Hanketta tukevat hyvä infra, vesi ja viemäri sekä tiet. Läheisyys palveluihin, koulu, päiväkotit ja kaupat.
- Kolmelle sukupolvelle asunto - rakennetaan paritalo ja tukee perheen arkea.
- Kunnalta on kysytty käyttäkö etuosto-oikeutta, mutta ei ole käyttänyt sitä. Joten esitän, että sijoituslupa myönnetään.

Lautakunnan 2. varapuheenjohtaja Matti Kärki kannatti Heli Tiensuun tekemää muutosehdotusta.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotukseen on tehty kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että esittelijän pohjaehdotus on JAA ja Heli Tiensuun muutosehdotus on EI. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Heikki Havukainen, Anu Nevalainen, Virva-Mari Rask, Sampo Ropponen, Meeri Silen) ja 5 EI-ääntä (Matti Kärki, Pirkko Harsia, Veijo Niemi, Heli Tiensuu, Juho Palokangas).

Puheenjohtaja totesi, että äänestys päättyi tasatilanteeseen 5-5. Puheenjohtaja totesi, että tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee päätöksen (Kuntalaki 104 § 2 mom.), joten Heli Tiensuun tekemä muutosehdotus on tullut yhdyskuntalautakunnan päätökseksi.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti äänestyspäätöksellä, että hakemukseen suostutaan seuraavin perusteluin:

Yhdyskuntalautakunta
Kunnanhallitus

§ 140

16.09.2025
20.10.2025

- Haettavalla sijoittamisluvalla tehdään korvaavaa rakentamista. Tilanne ei olennaisesti muutu, vaikka alueella on olemassa oleva rakennuskielto.
- Hanketta tukevat hyvä infra, vesi ja viemäri sekä tiet. Läheisyys palveluihin, koulu, päiväkotit ja kaupat.
- Kolmelle sukupolvelle asunto - rakennetaan paritalo ja tukee perheen arkea.
- Kunnalta on kysytty käyttääkö etuosto-oikeutta, mutta ei ole käyttänyt sitä.

Merkittiin pöytäkirjaan, että esittelijä kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä jätti yhdyskuntalautakunnan päätökseen eriävän mielipiteen.

Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Rakentamislupa on haettava em. voimassaoloaikana.

Otteet

hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

toimistos sihteeri, tonttipäällikkö, kaavasuunnittelija

Kunnanhallitus 20.10.2025
588/10.03.00/2025

Valmistelija yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa

Yhdyskuntalautakunnan esittelijä (kaavoituspäällikkö) on esittänyt edellä olevan sijoittamis- ja poikkeamislupahakemuksen hylkäämistä, koska hakemukselle ei ole ollut rakentamislain 45, 46 ja 57 § mukaisia edellytyksiä. Hanke aiheuttaa haittaa paitsi vireillä olevalle ja tulevalle kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle, myös voimassa olevan yleiskaavan toteuttamiselle. Yhdyskuntalautakunta on tehnyt päätösesityksestä poikkeavan päätöksen. Kunnanhallituksen tulee huolehtia, että lainalaisuus sekä hallinnon oikeusperiaatteet toteutuvat kunnan hallinnossa.

Päätöksen laillisuuden arviointi

Poikkeamisluvan käsittely perustuu kokonaisharkintaan. Tämä tarkoittaa, että päätösharkinta koostuu laillisuusharkinnasta ja tarkoituksenmukaisuusharkinnasta. Laillisuusharkinta perustuu lakiin, oikeuskäytäntöön ja kunnan ratkaisukäytäntöön.

Tarkoituksenmukaisuusharkinta tapahtuu aina lain rajoissa, eli vasta sen jälkeen, kun poikkeamisen oikeudelliset edellytykset on todettu olevan olemassa. Tämä tarkoittaa sitä, että jos poikkeamisluvan lailliset edellytykset täyttyvät, harkintavaltaa voidaan käyttää siihen, että lupaa ei myönnetä.

Julkisen toiminnan lakisidonnaisuuteen sisältyvä yleinen lähtökohta on, että päätöksen tekijä tuntee sovellettavan lain sisällön, sillä muutoin lain tarkoin soveltaminen ei ole mahdollista. Lempäälän yhdyskuntalautakunnan päätöksenteko nojaa kunnan viranhaltijoiden

valmistelu- ja esittelytyöhön. Viranhaltijan valmistelussa tutkitaan päätettävän asian lailliset edellytykset ja huolehditaan valmistelumenettelyn laillisuudesta. Käytännössä valmistelijalla ja esittelijällä on Lempäälän kunnassa laajin osaaminen arvioida erityisalaansa liittyvän päätettävän asian laillisuutta.

Luottamushenkilöllä on oikeus tehdä esittelijän esityksestä poikkeava esitys. Tämä oikeus ei poista laillisuusvelvoitetta. Myöskään poikkeamislupaan liittyvä tarkoituksenmukaisuusharkinta ei poista laillisuusvelvoitetta. Tarkoituksenmukaisuusharkintaan perustuva, rajallinen poliittinen liikkumatila alkaa vasta lainmukaisuusharkinnan jälkeen, ja myös tarkoituksenmukaisuusharkintaan perustuvan päätöksenteon tulee olla lainmukaista ja perustelua. Siksi ilman poikkeamislupaan liittyvän säädöksen (RakL 57 §) mukaisten edellytysten täyttymistä ei poikkeamislupaa voida myöntää tarkoituksenmukaisuusharkintaan perustuen.

Kyseessä oleva päätös tehtiin esittelijän esityksestä poikkeavasti. Esittelijä esitti, että hakemus hylätään, sillä se ei täytä rakentamislain 57, 45 ja 46 § mukaisia edellytyksiä. Lopullisessa päätöksessä hakemukseen suostuttiin perusteluin: Haettavalla sijoittamisluvalla tehdään korvaavaa rakentamista. Tilanne ei olennaisesti muutu, vaikka alueella on olemassa oleva rakennuskielto. Hanketta tukevat hyvä infra, vesi ja viemäri sekä tiet. Läheisyys palveluihin, koulu, päiväkotit ja kaupat. Kolmelle sukupolvelle asunto - rakennetaan paritalo ja tukee perheen arkea. Kunnalta on kysytty käyttääkö etuosto-oikeutta, mutta ei ole käyttänyt sitä.

Päätöksen perustelujen mukaan haettu rakentaminen on korvaavaa rakentamista eikä olennaisesti muuta olemassa olevaa tilannetta. Perustelussa ei huomioida sitä, että hakemuksen mukaisen kaksiasuntoisen rakennuksen rakentaminen lisää alueen asuntojen määrää, kasvattaa rakennustehokkuutta ja asettaa rakennuspaikalle lisävaatimuksia mm. tarvittavan pysäköinnin määrän suhteen. Ei ole varmaa, että kiinteistölle voitaisiin kaavoituksessa osoittaa näin paljon rakennusoikeutta. Perusteluissa ei huomioida myöskään, että kaksiasuntoisen rakennuksen rakentaminen ei ylipäänsä ole Lempäälän rakennusjärjestyksen 25 § mukaista. Poikkeamista rakennusjärjestyksestä ei ole perusteltu. Perusteluissa ei huomioida myöskään, että olemassa oleva rakennus on hakemuksen mukaan käyttökelvoton. Käyttöarvonsa menettäneen rakennuksen tapauksessa kyseessä ei ole olemassa oleva rakennuspaikka. Hakemuksen mukaista rakentamista voidaan siis tuskin pitää korvaavana rakentamisena, joka ei muuta olemassa olevaa tilannetta. Päätöstä on perusteltu myös alueen hyvällä infralla, vesi- ja viemärijohdoilla sekä teillä, mutta perusteluissa ei ole huomioitu alueeseen kohdistuvaa rakentamispainetta, sijaintia taajamassa asemakaava-alueen lievealueella ja kaavoituksen tarvitsemia suunnitteluvaraa mm. katualueen muodostamisen suhteen. Päätöksen perustelu perheen arjen tukemisesta on subjektiivinen perustelu, jolla tuetaan yksittäisten henkilöiden, ei yleistä etua. Perustelu etuosto-oikeuden käyttämisestä ei ole asian kannalta merkittävä. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen ei velvoita kuntaa myöntämään poikkeamista.

Yhdyskuntalautakunta
Kunnanhallitus

§ 140

16.09.2025
20.10.2025

Päätöksen perusteluissa ei siten ole otettu kantaa päätösesityksen perusteluihin, joiden mukaan hakemuksen mukainen rakentaminen ei riittävästi huomioi voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä, jotka koskevat ympäristöön sopeutumista ja sitä, että alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Hanke aiheuttaa siten haittaa voimassa olevan yleiskaavan toteutumiselle. (RakL 45§ kohta 10.) Alueella on vireillä kaavoituskatsauksen mukainen yleiskaavoitus, jonka laatimista varten on asetettu rakentamis- ja toimenpiderajoitus. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi olennaista haittaa kaavan laatimiselle. (RakL 46 § kohta 1.) Hankkeeseen suostuminen edellyttäisi poikkeamista rakentamisrajoituksesta. Hakemuksesta annettujen lausuntojen mukaan lupaa ei pidä myöntää, ennen kuin voidaan varmistua, ettei rakentaminen aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle, kulttuuriarvoille ja rakennetun ympäristön kauneudelle tai luontoarvoille. Koska kaavan selvitykset ovat kesken, ja koska hakemuksen mukainen rakentaminen on tulevan asemakaavoituksen ja yhdyskuntarakenteen kannalta epäedullista eikä rakennettuun ympäristöön sopivaa, näistä asioista ei voida varmistua. Poikkeaminen aiheuttaisi siten haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle eikä poikkeamiselle ole edellytyksiä. (RakL 57 § kohta 1.)

Haittaa kaavoitukselle arvioidaan voimassa olevan yleiskaavan, alueen maankäytön ohjaustarpeen ja vireillä olevan kaavoituksen näkökulmasta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa kiinteistön alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP, jossa rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaailtaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Rakennettaessa alueelle, missä ei ole alueellista vesihuoltoverkostoa, tulee rakennuspaikan olla vähintään 5000 m² suuruinen.

Alueella on vireillä Marjamäen eteläosan osayleiskaava, jonka tavoitteena on muodostaa Ideaparkin alueesta alakeskus palveluineen sekä toimivine asuin-, työpaikka- ja viheralueineen. Alueelle tavoitellaan tiiviimpää asumista Ideaparkin läheisyyteen ja pientalovaltaisempaa asumista Kuivaspään, eli päätöksen kohteena olevan alueen, suuntaan. Uusia työpaikka-alueita on tavoitteena osoittaa Helsingintien varteen laajentaen nykyisiä työpaikka-alueita kaakon suuntaan. Osayleiskaavassa varaudutaan pitkällä aikavälillä maantien 130 (Helsingintie) liikennöitävyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen.

Kiinteistön alueella on voimassa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus Marjamäen eteläosan osayleiskaavan laatimiseksi kunnanhallituksen 30.1.2023 § 31 päätöksellä. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus on voimassa 30.1.2028 saakka. Rakentamisrajoituksen ja toimenpiderajoitusten tarkoituksena on estää suunnittelun kohteena olevan alueen muuttaminen suunnitteluprosessin aikana ja sellaisten kaavoitusmenettelyjen aikaisten muutosten estäminen, joilla vaikeutetaan yleiskaavoitusta, kuten asuinalueen ja siihen liittyvien virkistys-, viheryhteyksien ja kulkureittien järjestämistä sekä kulttuuri- ja

Yhdyskuntalautakunta
Kunnanhallitus

§ 140

16.09.2025
20.10.2025

luonnonarvojen turvaamista. Päätöksen mukaan Marjamäen eteläosan osayleiskaava-alueella on tarkoituksenmukaista osoittaa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimisen ajaksi.

Päätöksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee siis alueella, jossa on käynnissä kunnan strategian mukaisia maankäytön muutoksia. Alue on jo voimassa olevassa yleiskaavassa tunnistettu tarvitsevan asemakaavatasoista suunnitelmaa. Alueen rakentaminen tulee ratkaista kaavoituksella siksikin, että alue on jo muodostunut taajamaksi. Kun huomioidaan hankkeen sijainti taajamassa asemakaava-alueen lievealueella, Lempäälän väestönkasvu ja Marjamäen alueeseen kohdistuvat maankäyttö- ja rakentamispaineet sekä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, tulee alueen rakentamisen perustua kaavoitukselliseen tarkasteluun. Aluetta koskevissa päätöksissä tulee huomioida käynnissä olevan ja tulevan kaavoituksen suunnitteluvара.

Yleiskaavoittajan lausunnossa tuodaan ilmi, miten hakemuksen mukainen rakentaminen vaarantaa AKL 5 § mukaisten alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista yleiskaavatyössä (rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen, luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen sekä yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuus ja tarkoituksenmukaisuus). Rakennuskiellosta poikkeamisen vaikutukset olisivat siis sellaisia, joita rakennuskiellon asettamisella on nimenomaisesti pyritty välttämään.

Hakemukseen on suostuttu sellaisenaan, eikä päätöksessä ole asetettu rakentamislualle ehtoja, joilla pyrittäisiin ohjaamaan rakentamisen sopeutumista ympäristöönsä, huomioimaan alueen mahdollisia luontoarvoja tai lieventämään rakentamisen vaikutuksia tulevalle kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle.

Yhdyskuntalautakunnan päätöksessä ei oteta huomioon yhdenvertaisuutta. Vastaavia lupia ei voitaisi myöntää muille vastaavassa tilanteessa oleville ilman, että alueen asuntojen määrä kasvaa hallitsemattomasti; että kaavoituksen suunnitteluvара pienenee; ja että alueen rakennetun ympäristön ominaispiirteitä menetetään. Vastaavien lupien myöntäminen kaavan selvitysten ollessa kesken aiheuttaisi alueella huomattavia muutoksia, mikä haittaisi oleellisesti kunnan strategian ja kaavoituskatsauksen mukaista yleiskaavan laatimista ja vaarantaisi alueen rakennetun ympäristön arvojen, luontoarvojen ja virkistystarpeiden turvaamista.

Päätös ei näin ollen täytä rakentamislain 57 § mukaisia poikkeamisen edellytyksiä tai 45 ja 46 § mukaisia sijoittamisen edellytyksiä. Päätöksellä ei ole ollut laillisia edellytyksiä.

Lisäksi esittelijän päätösesityksestä poikkeavaa päätöstä ei ole perusteltu hallintolain 45 § edellyttämällä tavalla (pätöksessä on mainittava sovelletut säännökset), mikä sellaisenaan on peruste päätöksen kumoamiselle ja uudelleen käsittelylle. Mutta koska poikkeamisen edellytykset eivät täyty, on asian käsittelyn pitkittämisen välttämiseksi vaadittava päätöksen kumoamista.

Yhdyskuntalautakunta
Kunnanhallitus

§ 140

16.09.2025
20.10.2025

Kunnanhallituksen asema

Kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallituksen tulee muun muassa vastata kunnan hallinnosta ja valvoa kunnan etua. Kunnanhallituksen tulee valvoa ja varmistaa, että lainalaisuus sekä hallinnon oikeusperiaatteet toteutuvat kunnan hallinnossa. Viranomaisella on velvollisuus noudattaa lakia ja yksityisellä on vastaavasti oikeus odottaa, että viranomainen myös toimii näin.

Lempäälän hallintosäännön 5 luvun 1 § mukaan kunnanhallitus vastaa myös mm. strategisesta suunnittelusta, asunto- ja maankäyttöpolitiikasta ja sen ohjaamisesta sekä kaavoituksesta.

Kaiken virkatoiminnan on perustuttava lakiin. Myös luottamushenkilöt hoitavat tehtäviään lain nojalla ja virkavastuun alla. Rikoslain 40 luvun 11 §:n mukaan virkarikossäännöksiä sovelletaan myös julkista luottamustehtävää hoitavaan henkilöön. Rikosoikeudelliseen vastuuseen viranhaltija tai luottamushenkilö voi joutua toimiessaan tehtävässään lain tai virkavelvollisuuksien vastaisesti taikka laiminlyömällä tehtäviään. Esittelijä vastaa aina päätöksestä, jollei hän ole ilmoittanut eriyvää mielipidettä. Eriävän mielipiteen ilmoittanut vapautuu päätöksen tuottamasta oikeudellisesta vastuusta.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Virkavastuulla toimiva yhdyskuntalautakunnan esittelijä on jättänyt päätöksestä eriyvän mielipiteen, mikä tarkoittaa, että esittelijän näkemyksen mukaan päätös on lainvastainen. Kunnanhallituksen tulee varmistaa, että kunnan hallinnossa toteutuvat oikeusperiaatteet ja että hallinnon toiminta on lainalaista. Kunnanhallitus vastaa myös mm. strategisesta suunnittelusta ja kaavoituksesta. Kunnanhallituksen tulee päättää valittaa päätöksestä varmistaakseen, että asiassa päädytään lainmukaiseen ratkaisuun. Kunnanhallituksen tulee päättää valittaa päätöksestä siitakin syystä, että päätös aiheuttaa haittaa kunnanhallituksen asettaman rakennuskiellon tavoitteille ja vireillä olevalle kaavoitukselle.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 § mukaan kunnanhallitus johtaa kunnan toimintaa ja vastaa kuntalain 39 §:ssä säädetyistä tehtävistä sekä mm. maankäyttöpolitiikasta ja kaavoituksesta. Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 8 § mukaan kunnanjohtaja voi päättää asian ottamisesta kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, puh. +358444863418, yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, puh. +358503839608, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Oheisaineisto:

Valituskirjelmä (ei julkaista esityslistavaiheessa)

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Lempäälän kunta

Esityslista

17/2025

24

Yhdyskuntalautakunta
Kunnanhallitus

§ 140

16.09.2025
20.10.2025

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää valittaa yhdyskuntalautakunnan päätöksestä hallinto-oikeuteen edellä mainituin perustein.

Päätös

Tiedoksi

Hämeenlinnan hallinto-oikeus, yhdyskuntalautakunta

290**Lempäälän kunnan lausunto Pirkanmaan maakuntastrategian 2026–2029 luonnoksesta**

Kunnanhallitus 20.10.2025

821/00.04.01/2025

Valmistelija kunnanjohtaja Noora Pajari, johdon erityisavustaja Riku Hevonkorpi

Pirkanmaan liitto on 23 kunnan muodostama kuntayhtymä, jonka tehtäviä ovat vaikuttamistyö, aluekehitys, hankerahoitus, maakuntakaavoitus sekä tieto ja tulevaisuustyö. Pirkanmaan liittoa johtaa maakuntavaltuusto, maakuntahallitus sekä toimiston johdossa maakuntajohtaja. Lempäälä on yksi Pirkanmaan liiton jäsenkunnista.

Pirkanmaan uusi maakuntastrategia vuosille 2026-2029 on valmistumassa ja Pirkanmaan liitto on pyytänyt yhteistyökumppaneiltaan palautetta strategialuonnoksesta sen viimeistelyä varten.

Maakuntastrategialla linjataan Pirkanmaan aluekehittämistä ja maakunnallista yhteistyötä vuosina 2026–2029. Strategialuonnoksessa on neljä missiota/kehittämistehtävää, joiden mukaan Pirkanmaasta halutaan tehdä ”osaamisen ja kasvun kärkiyhteisö”, ”kestävän siirtymän edelläkävijä”, ”yhteyksien ja yhteistyön suunnannäyttäjä” sekä ”toimintakykyinen ja turvallinen maakunta”. Strategia määrittelee myös maakunnan älykkään erikoistumisen strategiset valinnat EU-rahoituksen suuntaamiseksi.

Pirkanmaan liitto toivoo saavansa palautetta strategian luonnoksesta ja on pyytänyt vastauksia perjantaihin 24.10.2025 mennessä. Määräajan jälkeen saapuneita palautteita ei oteta huomioon.

Maakuntastrategia on tarkoitus hyväksyä Pirkanmaan maakuntavaltuustossa marraskuun lopulla vuonna 2025.

Liitteet:

Pirkanmaan maakuntastrategian 2026-2029 luonnos
Lempäälän kunnan lausunto Pirkanmaan maakuntastrategian 2026-2029 luonnoksesta.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luku Toimielinten tehtävät ja toimivalan jako, 1 §:n Kunnanhallituksen tehtävät ja toimivalta mukaan kunnanhallitus vastaa kunnan edunvalvonnasta ja seudullisesta yhteistyöstä.

Lisätietoja: kunnajohtaja Noora Pajari, puh. 040 769 5259, sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää antaa liitteen mukaisen lausunnon Pirkanmaan maakuntastrategian 2026–2029 luonnoksesta.

Päätös

Otteet

Pirkanmaan liitto

Tiedoksi

kunnan johtoryhmä, hallintopalvelut

291

Maamassojen kiertotalousalueen perustaminen

Kunnanhallitus 20.10.2025

838/10.03.01.00/2025

Valmistelijat: suunnittelunsiööri Jukka Markkanen
infrapäällikkö Tiina Pekkala

Lempäälän kunnan infratyömailta (mm. kadunrakennuskohteet, kunnossapitotyöt) syntyy vuosittain paljon kaivuumaita, joita ei voi hyödyntää syntypaikallaan. Osa kaivuumaista olisi ominaisuuksiensa puolesta hyödynnettävissä toisissa työkohteissa esim. täyttörakenteissa ja osa massoista päätyy maankaatopaikalle loppusijoitukseen. Kaivuumaamassojen tehokas hyödyntäminen toisissa työkohteissa vaatii keskitetyn välivarastoalueen, jollaista Lempäälän kunnalla ei ole ollut. Lempäälän kunnan ylläpitämä Vuoreksen maankaatopaikka puolestaan on poistettu käytöstä vuonna 2024 alueen tultua lupaehtojen asettamissa rajoissa täyteen. Tällä hetkellä kunnalla ei ole käytössään maamassoille välivarastoaluetta eikä omaa maankaatopaikkaa. Keskitetyn maamassojen välivaraston tarve on ollut olemassa jo pitkään.

Investointikohteiden ylijäämämaat ovat tällä hetkellä päätyneet hankkeen pääurakoitsijan kautta uusiin kohteisiin tai loppusijoitukseen toisaalle luvallisiin paikkoihin. Kunnossapitokohteiden kaivuumassoja on kuljetettu tarvittaessa kunnan toimesta yksityisen sektorin maankaatopaikoille. Lempäälän kunnan lisäksi ylijäämäkaivuumaita syntyy myös Lempäälän Vesi Oy:n työmaille. Myös kaduilta poistetun hiekoitussepin ja LEKITEK Oy:n hoitamien kiinteistöjen pihojen hiekoitussepin mahdollinen uudelleen hyödyntäminen esim. täyttörakenteissa edellyttää toimivaa välivarastointia. Lempäälän Lämpö Oy on ilmaissut tarpeen omasta keskitystä varastoalueesta mm. puuperäiselle biomassalle, kannoille ja muille metsätähteille.

Lempäälän kunnalla on todettu olevan selkeä tarve omalle uudelle maamassojen sijoitusalueelle, joka palvelisi ennen kaikkea kunnan omien työmaiden hyödynnettävien maamassojen välivarastointia eli kiertotaloutta. Alueen olisi tarkoitus toimia myös kunnan omien työmaiden hyödyntämiskelvottomien puhtaiden maamassojen maankaatopaikkana. Lempäälän kunta on hankkinut Tuljamosta Joenpolventieltä kiinteistön, joka sopisi logistisen sijaintinsa ja alueen olosuhteiden puolesta maamassojen kiertotalousalueeksi. Viereisellä kiinteistöllä toimii tällä hetkellä yksityisen sektorin ylläpitämä puuaineksen vastaanotto- ja haketusalue.

Maamassojen kiertotalousalue vaatii ennen toteuttamistaan suunnittelua ja ympäristöluvan hakemisen. Yhdyskunnan palvelualue vastaisi alueen suunnittelusta, toteuttamisesta sekä ympäristöluvan hakemisesta. Hankkeesta laadittu laaja ennakkoarvioitusten arviointi on päätöspykälän liitteenä.

Liitteet:

Laaja ennakkovaikutusten arviointi

Oheismateriaali:
Kartta sijainnista
Karttaote kiinteistöstä

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n mukaan kunnanhallitus johtaa kunnan toimintaa ja tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kunnan toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle. Hallintosäännön 5 luvun 6 §:n mukaan toimielin voi siirtää sille hallintosäännössä määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranomaiselle.

Lisätietoja: infrapäällikkö Tiina Pekkala, puh. 050 383 9422, kunnan sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

1. Käynnistää hankkeen maamassojen kiertotalousalueen toteuttamiseksi kunnan omien toimintojen käyttöön.
2. Valtuuttaa yhdyskunnan palvelualueen edistämään hanketta ja hakemaan tarvittavat luvat.

Päätös

Otteet

yhdyskuntalautakunta, yhdyskuntajohtaja

Tiedoksi

infrapäällikkö, suunnitteluinsinööri

292

Lautakuntien pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset

Kunnanhallitus 20.10.2025

46/00.01.01/2025

Lautakuntien pöytäkirjat

Yhdyskuntalautakunta 7.10.2025 pöytäkirja

Viranhaltijapäätökset

Kunnanhallitukselle esitellään viranhaltijapäätökset ajalta 29.9.-14.10.2025

Koontiraportti viranhaltijapäätöksistä on toimitettu kunnanhallituksen jäsenille esityslistan oheismateriaalina.

Lisätietoja antaa kunkin viranhaltijapäätöksen tehnyt viranhaltija.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää merkitä lautakuntien pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset tiedoksi eikä ota niitä käsiteltäväkseen.

Päätös

293**Ilmoitusasiat**

Kunnanhallitus 20.10.2025

45/00.01.01/2025

1. Pirkanmaan hyvinvointialue 8.10.2025
Sosiaali- ja terveysjohtajan päätös 8.10.2025 § 129 Kuljun lähiaseman ja Lempäälä-talon sotepalveluiden siirtäminen Lempäälän sote-
asemalle (teams)
2. Tampere 30.9.2025
Elinvoima- ja osaamislautakunnan työllisyysjaoston päätös 25.9.2025
§ 59 Tampereen seudun työllisyysstrategia 2026 – 2035 (teams)
3. Tonttipäällikkö 3.10.2025 § 29
Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen kiinteistökaupoissa ajalla 1.7-
31.7.2025, 36 kpl sekä 1.8.-31.8.2025, 30 kpl (teams)

Ilmoitusasiat on toimitettu kunnanhallituksen jäsenille esityslistan
oheismateriaalina.

Lisätietoja: hallintopäällikkö Riku Rekonen, puh. 050 383 9076, sähköpostit
ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää merkitä ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös