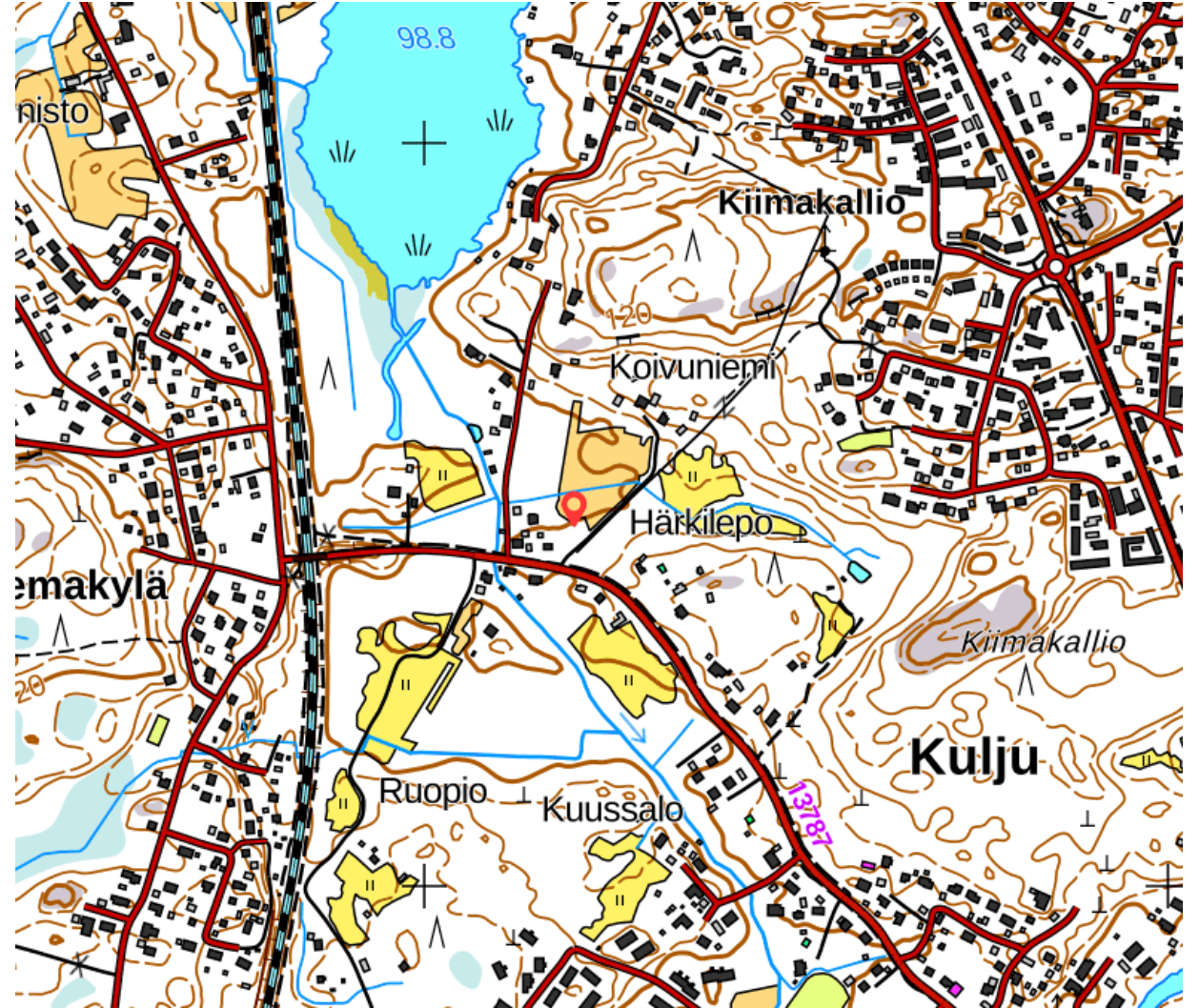


# Aksuntie 3

Sijoittamislupa, omakotitalo

# Sijainti

- 418-425-3-161 määräala
- Osoite Aksuntie 3
- Kantakiinteistö liittyy yleiseen tiehen (Kuljun Asematie, tulossa kaduksi)
- Etäisyys Kuljun koulu (alakoulu) 1,9 km, Sääksjärven koulu (yläkoulu) 3,8 km, kuntakeskus n 10 km
- Lempäälän veden vesijohto ja viemäri kulkevat kiinteistöllä (johtorasite)



# Hakemus

LEMPÄÄLÄ, KULJU  
TILA, KOIVUNNIEMI 418-425-3-161

-TILAN PINTA-ALA = 5,134 ha

TILALLE HAETAAN UUTTA RAKENNUSPAIKKAA.  
RAKENNUSPAIKAN ALA:.....n.5600 m<sup>2</sup>

RAKENNUSPAIKALLE HAETTAVAT RAKENNUKSET:

TILALLE HAETAAN RAKENNUSOIKEUTTA UUELLE RAKENNUSPAIKALLE.

-ASUINRAKENNUS (RAK1).....190 m<sup>2</sup>

-RAKENNUKSET JA NIIHIN KIINTEÄSTI LIITTYVÄT LAITTEET TEHDÄÄN  
JA ASENNETAAN SUOMEN RAKENTAMISMÄÄRÄYSKOKELMAN OHJEITA  
JA MÄÄRÄYKSIÄ NOUDATTAEN.

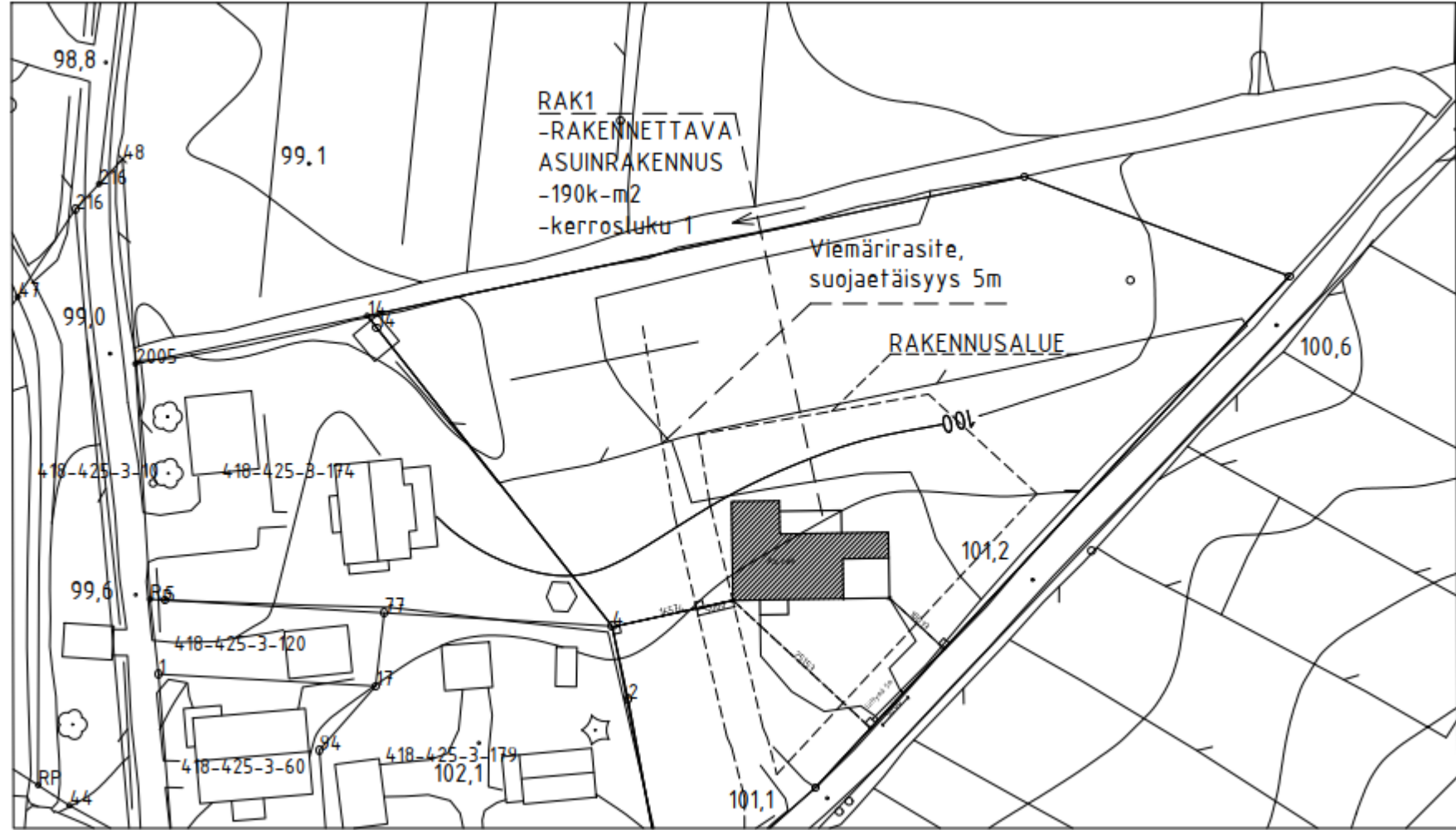
-TONTILLE TIEYHTEYS

-RAKENNUS LIITETÄÄN KUNNALLISTEKNIikkaAN.

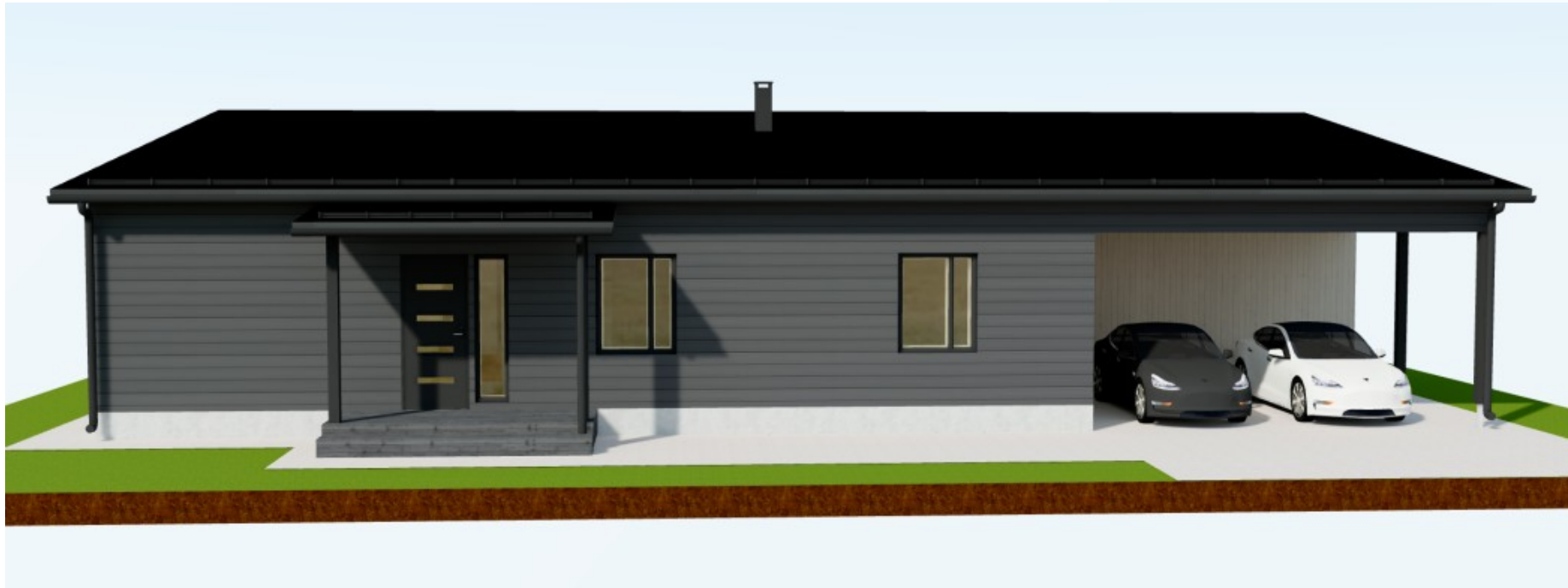
KORKEUSASEMAT JA SIIJOITUKSET MÄÄRITELLÄÄN  
TARKEMMIN RAKENNUSLUPAA HAETTAESSA. TONTEILLA EHDOTELMA  
LUONNOS SIIJOITTELUISTA.

RAKENNUSALUEEN RAJA VÄHINTÄÄN 5 M TONTIN RAJOISTA  
KAAVAMÄÄRÄYSTEN MUKAISESTI.

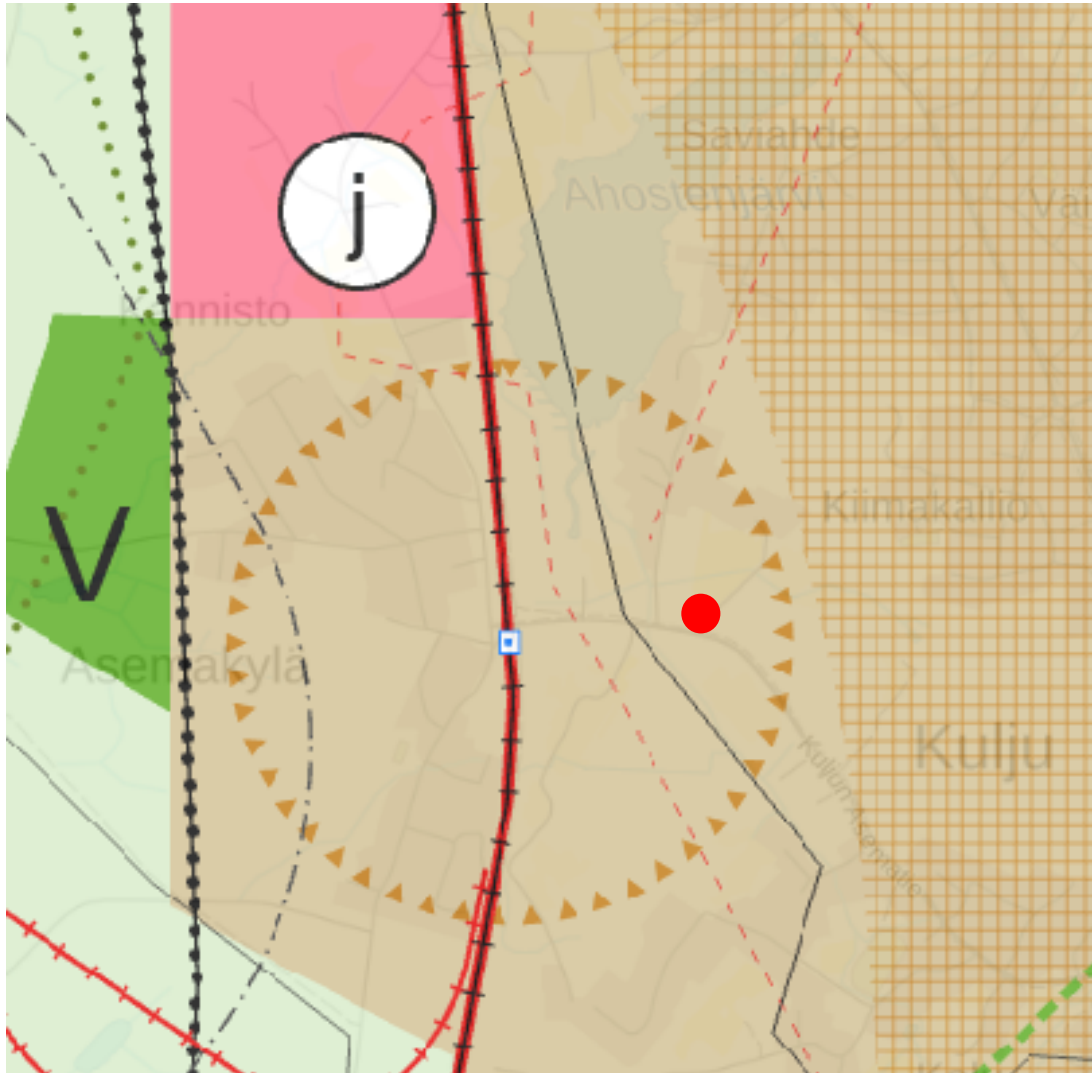
TONTIN RASITEVIEMÄRILINJAN VAROETÄISYYYS 5 M



# Havainneaineisto

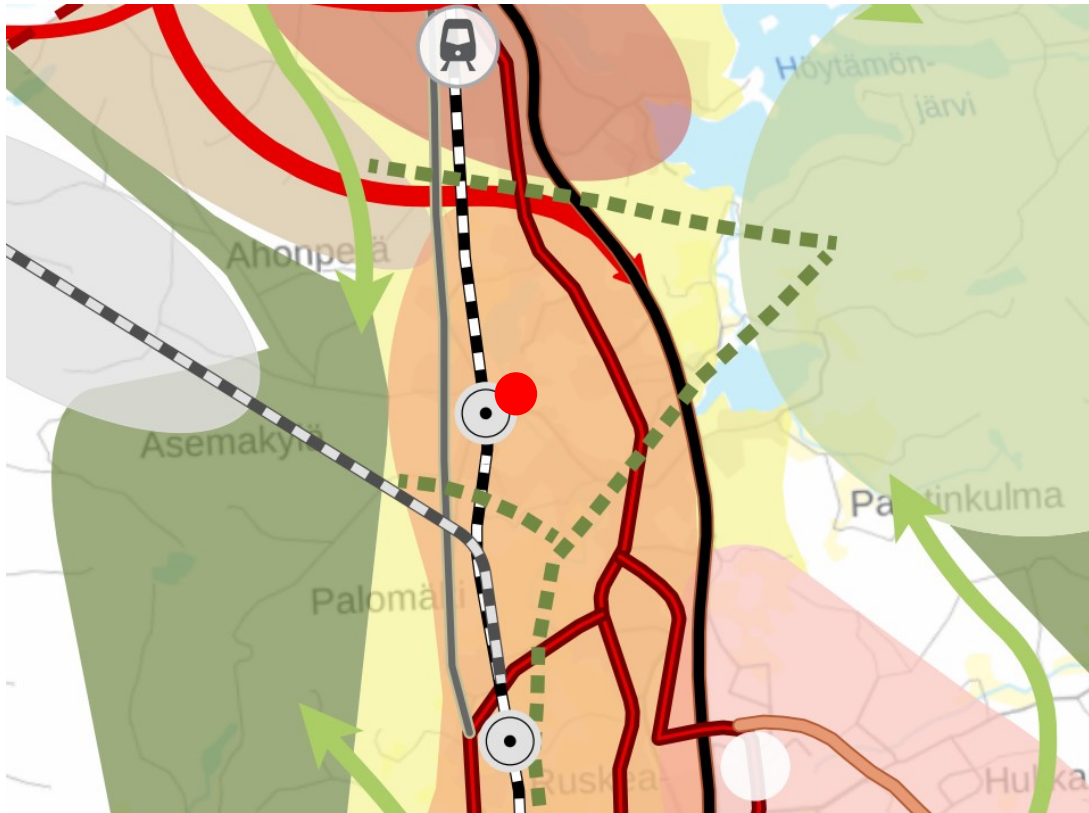


# Kaavatilanne

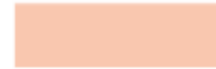


- Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia
- Tiivistettävä asemanseutu (Kulju)
  - Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
  - Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke
  - Taajamatoimintojen alue

# Kaavatilanne



## Strateginen yleiskaava (2021)



### Taajamahelmet (kartta 1)

Aluetta kehitetään erityisesti asumisen ja päivittäispalveluiden keskittymänä. Alueelle voi sijoittua ympäristöhäiriötöntä työpaikkatoimintaa.

Alueella rakennuskanta on melko tiivistä suosien keskitehokkaita ratkaisuja. Intensiivisin rakentaminen kohdistetaan ensisijaisesti joukkoliikennereittien varrelle ja seisakkeiden sijoittumispaikkojen varmistuessa näiden ympärille.

Alueelta varmistetaan yhteydet läheisille virkistysalueille. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomioita erityisesti liikenneturvallisuuteen ja sujuviin yhteyksiin.



### Merkittävästi parannettava valtakunnallinen rata ja asema/uusi seisake (kartta 1)

Rataympäristöä kehitettäessä huomioidaan varaus neljään raiteeseen sekä varaukset lähijuna-asemien sijoittumiselle.

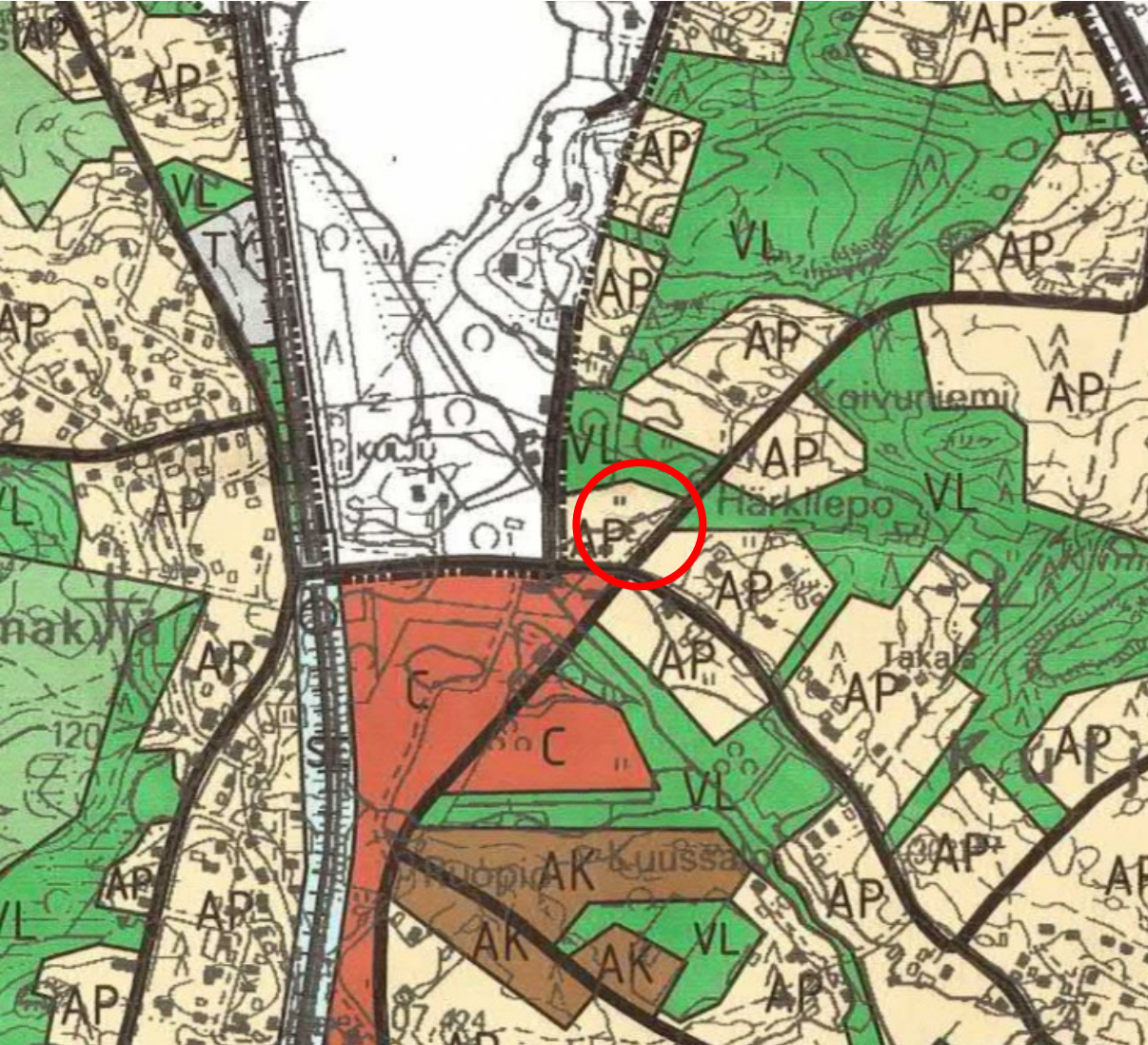
Asemien ja seisakkeiden lähiympäristöjen suunnittelussa tulee mahdollistaa sujuva liityntäpysäköinti eri liikennemuodoilla. Ratamaisemaa tulee kehittää taajamamaiseman visuaalisena osana.



### Potentiaalinen seisakkeen sijainti (kartta 1)

Potentiaalinen seisakkeen likimääräinen sijoittumispaikka. Alueen ympäristön suunnittelussa tulee mahdollistaa sujuva saavutettavuus ja seisakkeen toteutumista tukeva tiivis ja tehokas rakentaminen seisakkeen lähiympäristössä.

# Kaavatilanne



Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (hyväksytty 1996, tullut voimaan 2001)

- Kaavamääräykset ovat vuodelta 1996 (ennen MRL:lää)

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Merkinnällä on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin.

Rakentamismääräys:

Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

55

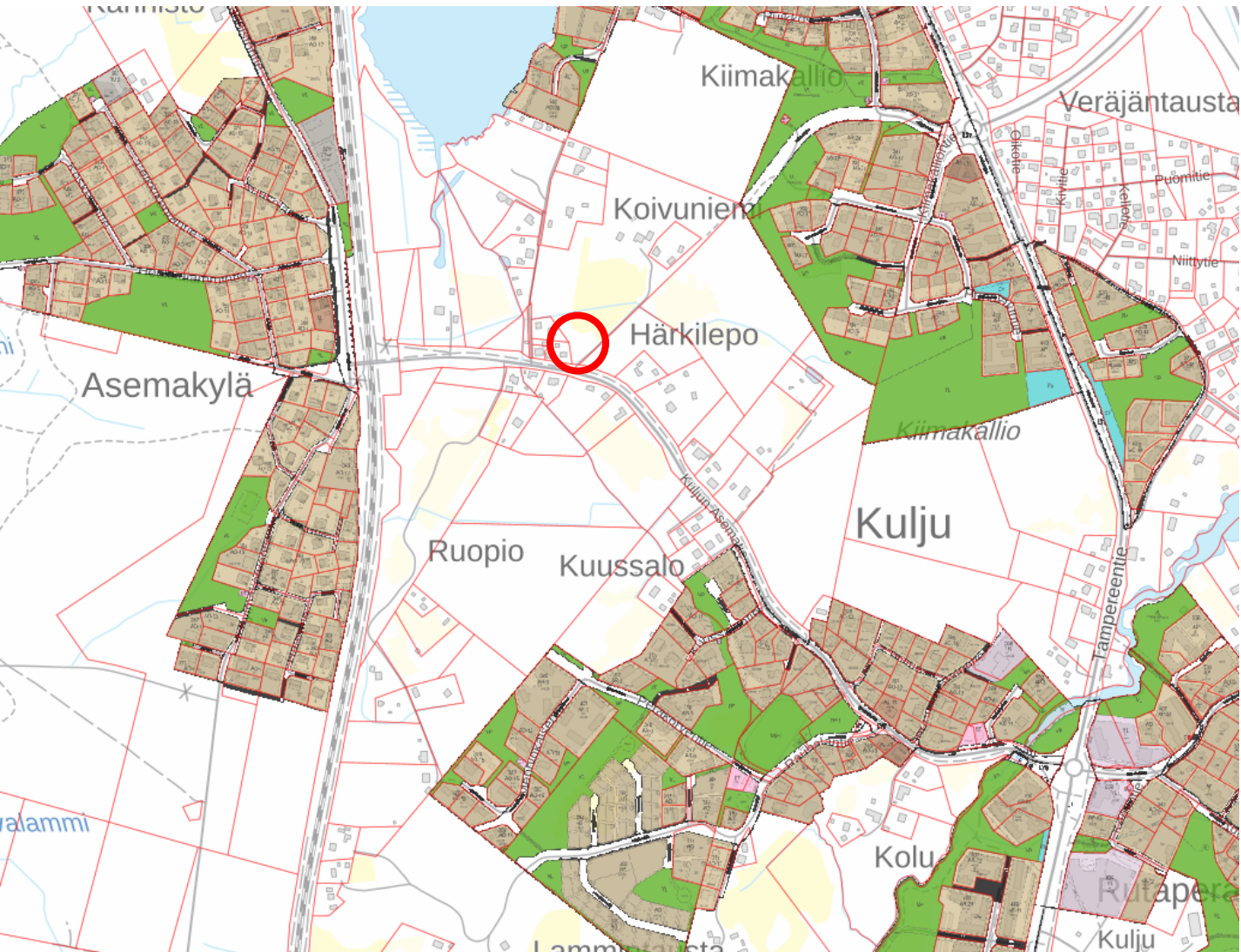
## Ote Rakennuslaista 1958

Taaja-asutukseen saa käyttää ainoastaan sellaista aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava tai rakennuskaava.

Erityisistä syistä voi sisäasiainministeriö kaupungissa ja lääninhallitus maalaiskunnassa, kuultuaan asianomaista kuntaa, myöntää yksityistapauksessa tai jollakin alueella poikkeuksen 1 momentin säännöksistä.

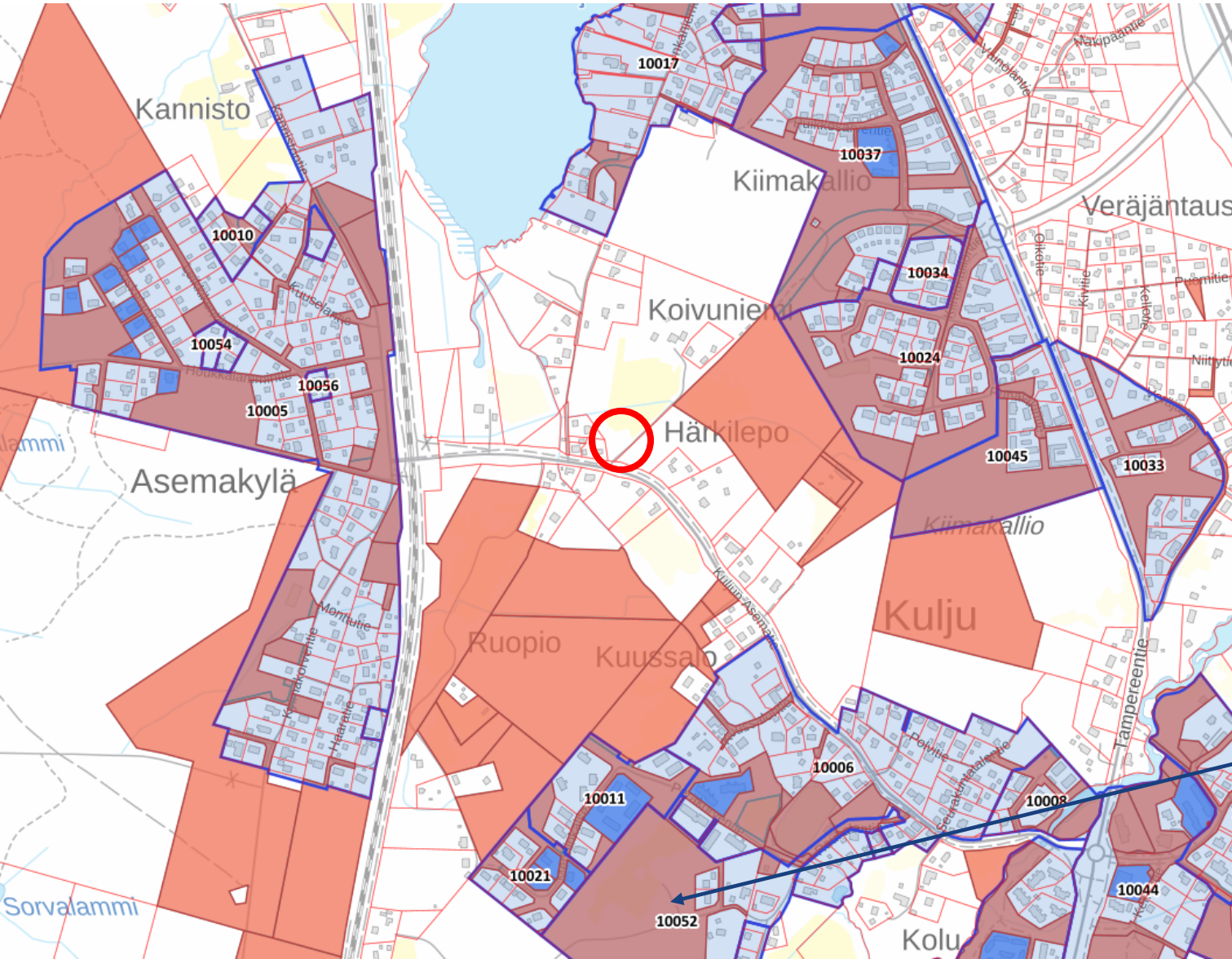
Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen.

# Kaavatilanne



Asemakaava-alueita ympärillä alle 500m etäisyydellä

# Kunnan maanomistus



Punaportin asemakaava tullut voimaan 2024



# Lausunnot

## Ympäristönsuojelu:

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

## Lempäälän vesi

- Kiinteistö on liitettävissä vesijohtoon ja viemäriin. Vesihuoltolaitos suosittelee tavanomaisesta poiketen 3m suurempaa (esim. 5 m) suojaetäisyyttä runkolinjoihin, koska runkolinjat ovat kooltaan merkittävät ja sijoitettu lähes 4m syvyyteen. Runkoviemäriin saneeraus on edessä arviolta 10 vuoden sisällä.

# Kuvia alueelta (Google 2025)



# Rakentamislaki 45 §

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- ✓ 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- ✓ 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- ✓ 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain [\(864/2014\) 158 §:ssä](#) tarkoitetulle lentoesteluvalle;
- ✓ 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- ✓ 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- ✓ 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- ✓ 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- ✓ 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- ✓ 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- ✗ 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

# Rakentamislaki 46 §

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- ✓ 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- ⊘ 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- ⊘ 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

# Perustelut

Hakemus sijoittuu Lempäälän nauhataajamaan rakennuspaineiselle alueelle, joka on kunnan maanhankinnan ja maapolitiikan kannalta keskeinen. Yleiskaavassa alue sijoittuu potentiaalisen tulevan junaseisakkeen ja sitä ympäröivän keskusta-alueen välittömään läheisyyteen eli se on keskusta-alueen läheistä taajamaa. Kun huomioidaan yleiskaavoituksen jälkeen muuttunut lainsäädäntö ja alueidenkäyttölain mukaiset tavoitteet alueiden käytön järjestämiselle, **alueen rakentuminen yksittäisin luvuin estää alueen suunnittelun voimassa olevan yleiskaavan, strategisen yleiskaavan ja maakuntakaavan tarkoittamalla tavalla.** (RakL 45 § 1 mom. kohta 10, soveltaen AKL 2 ja 5 §.) Kun huomioidaan alueen rakentamispaine ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu sekä se,

**että alueella sijaitsee jo tiivistä yhtenäistä asutusta mutta ei kunnallisia katuja tai viheryhteyksiä,** hakemukseen suostuminen voisi johtaa sellaiseen vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, joka edellyttää asemakaavan laatimista (RakL 46 § 1 mom. kohta 2). Alueen rakentuminen yksittäisin luvuin haittaa myös liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta (RakL 46 § 1 mom. kohta 3). Ei siis ole varmaa, että haetulle rakennuspaikalle voitaisiin asemakaavoituksellakaan osoittaa hakemuksen mukaista rakentamista. Näin ollen hakemus on hylättävä. Alueen täydennysrakentamisen tulee perustua asemakaavoitukseen ja siihen liittyviin selvityksiin ja vuorovaikutusmenettelyihin.

# Arviointitaulukko – kielteinen

Päätöksenteon tueksi – ei juridinen dokumentti

Arviointiperuste	Puoltaa	Kieltää
Sijoittamisen edellytykset (RakL 45§ ja 46§)		<ul style="list-style-type: none"><li>- Alueen rakentaminen yksittäisin luvuin vaarantaa alueen kehittämisen maakuntakaavan ja yleiskaavojen mukaisesti</li><li>- Vaarantaa liikenneyhteyksien ja viheryhteyksien muodostamisen alueella.</li></ul>
Kunnan strategia ja hajakentämisen periaatteet		<ul style="list-style-type: none"><li>- Sijaitsee asemakaavoitettavalla alueella</li><li>- Sijaitsee strategisesti ja maapoliittisesti keskeisellä alueella</li></ul>
Yhdenvertaisuus		<ul style="list-style-type: none"><li>- Emätilan alueelle on jo rakennettu paljon. Ns. hajakentämisoikeutta ei ole jäljellä.</li><li>- Nauhataajamassa rakennuspaikkojen muodostaminen ilman asemakaavaa haittaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua</li></ul>