

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Lupapiste-tunnus: LP-418-2026-00181

Hakemus

Hakija: esisopimuksella Juusola H. ja V.

Hakemus: Haetaan uutta rakennuspaikkaa kiinteistöstä 418-425-3-161 lohkotulle määräalalle, joka kooltaan noin 5600 m². Rakennuspaikalle haetaan rakennusoikeutta 190 m² 1-kerroksiselle asuinrakennukselle .

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-425-3-161 määräala

Rekisteröintipäivä: emäkiinteistö 20.11.1998, esisopimus 4.2.2026

Laajuus: emäkiinteistö 5,134 ha, määräala (rakennuspaikka) n. 0,56 ha

Hakijan perustelut: erillisessä liitteessä

Lähtötiedot

Suunnittelutarve (AKL 16 §)

- Kiinteistö sijaitsee Lempäälän nauhataajamassa asemakaavoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä, jossa on ryhdytty erityisiin toimenpiteisiin kuten teiden ja vesihuollon rakentamiseen ja jossa on tarve turvata virkistysyhteyksiä. Alue on siten alueidenkäyttölain 16.1 § mukaista suunnittelutarvealuetta.

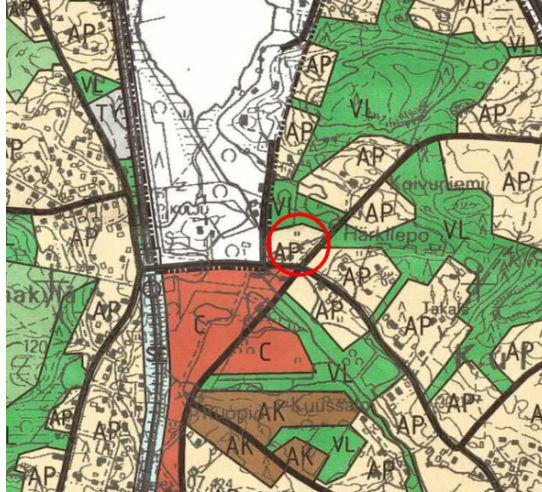
Kaavatilanne

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia:
 - o Tiivistettävä asemanseutu (Kulju)
 - Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen.
 - Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
 - o Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
 - Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta.
 - Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.
- Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke
 - Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke.
 - Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysvyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2-kehän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa. Lentoaseman toiminnallista kytkeytymistä Tampereen keskustaan ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen.
 - Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.
- Taajamatoimintojen alue
 - Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskunta-tekniikan huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.
 - Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja lähivirkistyssekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.
 - Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

- Yleiskaavatilanne:

- Lempäälän strateginen yleiskaava
 - Taajamahelmet: Aluetta kehitetään erityisesti asumisen ja päivittäispalveluiden keskittymänä. Alueelle voi sijoittua ympäristöhairiötöntä työpaikkatoimintaa. Alueella rakennuskanta on melko tiivistä suosien keskitehokkaita ratkaisuja. Intensivisin rakentaminen kohdistetaan ensisijaisesti joukkoliikennereittien varrelle ja seisakkeiden sijoittumispaikkojen varmistuessa näiden ympärille. Alueelta varmistetaan yhteydet läheisille virkistysalueille. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota erityisesti liikenneturvallisuuteen ja sujuviin yhteyksiin.



- Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (hyväksytty 1996, tullut voimaan 2001) (kuva yllä)
 - AP Pientalovaltainen asuinalue: Merkinnällä on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Rakentamismääräys: Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Yhdyskuntatekniset verkostot ja palvelut

- Alue on vesihuoltolaitoksen (Lempäälän Vesi) toiminta-alue ja alueella tulee liittyä laitoksen vesihuoltoverkostoihin (Vesihuoltolaki 10 §).
- Ajoyhteys on esitetty Aksuntieltä (yksityistie). Aksuntieltä on olemassa liittymä kiinteistölle, mutta hakemuksessa on esitetty uuden liittymän perustamista. Yleinen tie (Kuljun Asematie) sijaitsee aivan lähetyillä (maantie on lakannut yleisenä tienä, mutta maantiealue kiinteistönä on hallinnollisesti jäänyt siirtämättä kunnalle). Kuljun Asematiellä on erotettu kevyen liikenteen väylä.
- Alue on rakentunut ilman alueellista suunnitelmaa ja vesi- ja jätevesijohtoja kulkee rasitteina kiinteistöjen poikki. Alueen täydennysrakentaminen ja riittävien ja toimivien katu- ja virkistysalueiden osoittaminen olisi jo nyt haastavaa asemakaavoituksella.
- Etäisyydet palveluihin
 - Kuljun koulu (alakoulu) 1,9 km
 - Sääksjärven koulu (yläkoulu) 3,8 km
 - Kuntakeskus n 10 km

Muuta

- Yleiskaava on laadittu ja hyväksytty rakennuslain aikana. Rakennuslain 5 § (kumottu) mukaan taaja-asutukseen (nykyisin AKL 16.1. §

mukainen suunnittelutarvealue) saa käyttää ainoastaan sellaista aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava tai rakennuskaava. Yleiskaavoituksen aikainen lainsäädäntö siis edellytti taaja-asutuksen asemakaavoitusta, eikä yleiskaavassa ollut tarpeen erikseen määrätä taajama-alueen asemakaavoittamisesta.

- Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakentaminen suunnittelutarvealueella oli mahdollista asemakaavaan perustuen tai sellaisella lupakäsittelyllä, jossa voidaan tehdä laajempaa harkintaa tulevan kaavoituksen näkökulmasta (MRL 137 § (kumottu), AKL(/MRL) 16 §).
- Voimassa olevassa rakentamislaisissa tulevan kaavoituksen huomioimista on rajoitettu kaavoituskatsauksen mukaisiin kaavoitettaviin alueisiin (RakL 46 §).
- Samalla alueidenkäyttölaissa on säilynyt tavoite alueiden käytön ja rakentamisen järjestäminen siten, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. (AKL 1 §.) Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä on säilynyt ennallaan, eli rakentamisen järjestäminen osoitetaan asemakaavassa (AKL 4 §). Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin (AKL 9 §). Yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään AKL 39 §:ssä ja asemakaavan sisältövaatimuksista AKL 54 §:ssä.
- Suunnittelutarvealueella rakentamisen tulisi perustua ensisijaisesti asemakaavaan. Sijoittamisen edellytysten tarkastelu suunnittelutarvealueella ikään kuin korvaa asemakaavan yksittäisen rakennuspaikan osalta. Yksittäisen luvan ollessa kyseessä rakentamisen vaikutuksia ei kuitenkaan voida selvittää vastaavassa laajuudessa kuin kaavoituksessa.
- Myös vuorovaikutusmenettelyt ovat lupaprosessissa huomattavasti kaavoitusta suppeammat. Tämä tarkoittaa, että asukkailla ja osallisilla on vähemmän mahdollisuuksia vaikuttaa elinympäristöönsä kuin kaavoitusmenettelyssä.
- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen myötä tulee tarkastella, mitkä ovat rakentamisen vaikutukset, jos kaikille maanomistajille osoitettaisiin vastaavasti rakennusoikeutta.
- Ilman kokonaisvaltaista suunnittelua ei voida myöskään huolehtia yhdyskuntatekniikan, kuten katujen ja erilaisten johtojen, taikka yhtenäisten virkistysalueiden tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä. Riskinä on, että ensimmäisenä ehtivät maanomistajat saavat suurimman hyödyn rakennusoikeuden myötä, ja tarvittavat yleiset alueet kuten kadut ja viheralueet joudutaan sijoittamaan yksipuolisesti muiden maanomistajien maille.
- Sijoittamisluvalla ei siten voida lähtökohtaisesti osoittaa niin paljon tai niin tiivistä rakentamista kuin asemakaavalla. Maankäytön suunnittelulle tulee jäädä riittävästi vaihtoehtoja eli suunnitteluvaraa.
- Kunnalla on Kuljussa maanomistusta ja lähialueelle on laadittu viimeisimpänä Punaportin asemakaava (hyv. 2023, tullut voimaan 2024).

Lausunnot

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 (rakennuspaikka) sijaitsee Lempäälän Vesi Oy:n vesijohto- ja

jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueella.

Lempäälän Vesi Oy on antanut liitoskohtalausunnon. 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. Runkoviemärin saneeraus on edessä arviolta 10 vuoden sisällä.

Sisä-Suomen elinvoimakeskusta on kuultu naapurina. Elinvoimakeskus ei jättänyt lausuntoa.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei huomautettavaa.

Maksun määräytyminen:

Lupakäsittelystä peritään hakemuksen vireille tullessa voimassa olleen taksan mukainen maksu:

- Sijoittamislupa erillisellä päätöksellä:
 - o Sijoittamisen edellytysten tarkastelu suunnittelutarvealueella (RakL 46§): 1000 €
 - o Korjauskerroin: Uusi rakentamaton rakennuspaikka asemakaava-alueen ulkopuolella: kerroin 1,4
 - o Lisäksi sijoittamisluvan maksuun lisätään poikkeamisten käsittelystä +265 €

Hylätystä hakemuksesta peritään asian käsittelystä aiheutuneiden kulujen mukaan enintään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta.

Lisäksi peritään kuulemiskustannukset kunnan suorittamista kuulemisista. Lasku lähetetään erikseen.

Maksuun haetaan muutosta samassa järjestyksessä kuin itse lupapäätökseen.

Sovelletut oikeusohjeet ja säädökset

- Alueidenkäyttölaki 16 § suunnittelutarvealueista
- Alueidenkäyttölaki 1, 5 § alueidenkäyttölain ja alueiden käytön suunnittelun tavoitteista
- Alueidenkäyttölaki 4, 9, 39, 54 § alueiden käytön suunnittelujärjestelmästä ja kaavojen sisältövaatimuksista
- Rakentamislaki 45-46 § sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella sekä suunnittelutarvealueella
- Perustuslaki 6 § ja hallintolaki 6 § yhdenvertaisuudesta ja tasapuolisesta kohtelusta
- Lempäälän hajarakentamisen periaatteet (kv. hyv. 2010)

Liitteet

- asemapiirros
- liitetiedosto, sisältäen julkisivupiirroksset, karttaotteet ja hakijan perustelut

Oheisaineisto

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, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Sijoittamisen edellytykset eivät täyty (RakL 45 ja 46 §).

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.

Hanke ei ole Lempäälän hajarakentamisen periaatteiden mukainen (3, 9).

Päätös

Otteet

hakija

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto, tekninen avustaja, tonttipäällikkö