

Liite 2b Suunnittelutarvealueiden rajaamisen perusteet aluekohtaisesti

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Jäljempänä on esitetty rakennusjärjestyksessä osoitettavien suunnittelutarvealueiden (1a, 1b, 1c, 2, 3a, 3b, 3c, 3d, 4a, 4b, 4c) perusteita. Säijän alue (0) on osayleiskaavassa (tullut voimaan 11.8.2021) osoitettu kokonaisuudessaan suunnittelutarvealueeksi.

Alueidenkäyttölain mukaiset suunnittelutarvealueet sijaitsevat aina asemakaavoittamattomilla alueilla. Ranta-alueiden suunnittelutarpeesta säädetään alueidenkäyttölaissa erikseen. Alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) 16.1 §:ssä sekä 16.2 §:ssä määritelty suunnittelutarve perustuu suoraan lakiin ja on olemassa, vaikka sitä ei olisi erikseen osoitettu rakennusjärjestyksessä tai yleiskaavassa. Alueidenkäyttölain 16.1 §:n perusteiden mukaisia suunnittelutarvealueita ovat tyypillisesti taajamat ja niiden lähialueet sekä asemakaava-alueiden lievealueet, mutta perusteiden mukaisia alueita esiintyy myös muilla alueilla. Sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa sovelletaan alueidenkäyttölain 16.2 §:n perusteella suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä. Alueella voi siten olla olemassa suunnittelutarve useamman eri kriteerin (AKL 16.1 §, 16.2 § ja 16.3 §) perusteella. Rakennusjärjestyksen määräykset kuitenkin väistyvät niiltä osin kuin ne ovat ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa.

1a Sääksjärvi

- Alueella on sijaintinsa vuoksi odotettavissa pitkällä aikavälillä suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä, johon liittyy sekä maankäytöllisiä mahdollisuuksia että huomioitavia ympäristö- ja maisema-arvoja.
- Lempäälän strategisen yleiskaavan (voimaan 18.8.2021) mukaan aluetta kehitetään uusiin liikenneyhteyksiin tukeutuvana yritys- ja tuotantotoiminnan sekä asumisen vyöhykkeenä.
- Aluetta koskee Sääksjärven osayleiskaava 12020 (kunnanvaltuusto 30.10.2024, ei lainvoimainen), joka osaltaan määrittää alueen kehittämisen lähtökohtia ja vaiheistusta.
- Lisäksi alueeseen kohdistuvat Sisä-Suomen elinvoimakeskusten suunnitelmat valtatie 3 ja Tampereen kaupunkiseudun 2-kehän parantamisesta, joilla on vaikutuksia liikennejärjestelyihin ja maankäytön pitkän aikavälin ratkaisuihin
- Sääksjärven kaavalla on seudullisesti merkittäviä vaikutuksia erityisesti alueen saavutettavuuteen ja toimintojen sijoittumiseen. Kaavaratkaisut mahdollistavat maakuntakaavan mukaisten liikennejärjestelmien kehittämisen siten, että yhteyksiä lentoaseman suuntaan ja seudullisiin pääväyliin voidaan pitkällä aikavälillä turvata ja kehittää hallitusti.
- Alueen sijainti luo edellytyksiä logistisesti toimiville ratkaisuille sekä uusien yritys- ja tuotantotoiminnan alueiden ja täydentävän asumisen sijoittumiselle, kuitenkin vaihteittain ja eri maankäyttötarpeet yhteensovittaen.
- Liikenteeseen, tulvariskien hallintaan sekä laajoihin seudullisiin hankkeisiin liittyvät suunnitelmat ohjaavat alueen maankäyttöä pitkäjänteisesti ja edellyttävät huolellista kokonaisvaikutusten arviointia.

1b Läntiset hankkeet

- Alueella on sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä ja huomioitavia ympäristöarvoja.
- Lempäälän strategisen yleiskaavan mukaan aluetta kehitetään monipuolisena yritysalueena kiertotalouden, teollisuuden, puutermiinaalien ja muun teknisen huollon alueena huomioiden mahdollinen ratapihan siirto. Aluetta koskee Pirkanmaan maakuntakaavassa (tullut voimaan 8.6.2017) osoitetut valtakunnalliset ja seudulliset raideliikenteen ja logistiikan kehittämissuunnitelmat.
- Alueelle käynnistetään sovittu yleiskaavan laatiminen läntisille junarataan liittyville hankkeille sekä erillinen yleiskaavatyö, jossa keskeisenä lähtökohtana on pääradan kehittäminen ja uuden seisakkeen toteuttaminen. Nämä suunnitteluratkaisut kohdistuvat suoraan laajaan vaikutusalueeseen ja ulottuvat selvästi varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Yleiskaavatyöllä on merkittäviä vaikutuksia yhdyskunnan kehittämiseen, liikkumiseen, luonnonrakenteeseen sekä ekologisten ja toiminnallisten yhteyksien suunnitteluun. Erityisesti pääradan kehittämiseen liittyvät hankkeet ovat vaikutuksiltaan mittavia ja seudullisia, ja niiden ulottuvuus ylittää selvästi yksittäisten kuntien rajat.
- Alueelle sijoittuu Lempäälän strategisessa yleiskaavassa ja Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettu metsävyöhyke, jota ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisena metsäalueena. Alueella on maakunnallisesti merkitystä laajana yhtenäisenä luonnon ydinalueena tai luonnon- ja kulttuuriympäristöjen kokonaisuutena, joilla on tarvetta retkeilyn ja ulkoilun järjestämiseen. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon toimivien ekologisten yhteyksien sekä virkistysyhteyksien kytkeytyminen muille alueille. Alueelle sijoittuu arvokas kallioalue.
- Alueelle sijoittuu ampumaratojen ja maa-ainesten ottotoiminnan melualueita. Luvitettujen toimintojen toimintaedellytykset sekä ympäristövaikutukset tulee huomioida. Puolustusvoimat on esittänyt, että rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealueen rajauksissa sekä perusteluissa huomioidaan Puolustusvoimien ampumaradan melualueet.
- Alueella on koulukuljetustarvetta pitkän (yli 5 km) tai vaarallisen tieyhteyden takia.

1c Nurmi

- Alueella on sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä huomioitavia ympäristöarvoja.
- Alueella ollaan Lempäälän kunnan kaavoituskatsauksen mukaisesti käynnistämässä Nurmen osayleiskaavan laadinta. Voimassa olevassa yleiskaavassa on päivitystarvetta erityisesti Pirkkalantien pohjoispuolen maankäyttö ei enää vastaa vanhan yleiskaavan mukaista tilannetta. Kaavoitukseen ja maankäytön suunnitteluun on selvä tarve.
- Alueella on yhdyskuntarakenteen mukaista taajamaa (YKR-taajama)
- Alueelle sijoittuu valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta sekä maakunnallisesti arvokasta maaseudun kulttuurimaisema-aluetta.
- Alueella on maakuntakaavan EOk-alueelle (kiviaineshuollon kannalta tärkeä alue) sijoittuva luvitettu kalliokiviainesten ottotoiminta sekä ympäristöluvitettu maatila, joiden toimintaedellytykset sekä ympäristövaikutukset tulee huomioida.
- Alueella on koulukuljetustarvetta pitkän (yli 5 km) tai vaarallisen tieyhteyden takia.
- Sisä-Suomen elinvoimakeskusten liikenneosasto on lausunnossaan tuonut esille maantien 3003 (Pirkkalantie) varteen asemakaava-alueiden ulkopuolella kohdistuneen rakentamispaineen asutuksen ja muiden maankäyttömuotojen osalta ja että rakentamishankkeiden arviointi maantieverkon ja liikenteen haittojen suhteen on tärkeää sekä kunnan lupaharkinnassa että tienpitoviranomaisen lausuntomenettelyssä.

2 Lempäälä-itä

- Alueella on etenkin erityisten ympäristöarvojen vuoksi tarpeen suunnitella maankäyttöä.
- Alueelle sijoittuu Lempäälän strategisessa yleiskaavassa ja Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettu metsävyöhyke, jota ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisena metsäalueena. Alueella on maakunnallisesti merkitystä laajana yhtenäisenä luonnon ydinalueena tai luonnon- ja kulttuuriympäristöjen kokonaisuutena, joilla on tarvetta retkeilyn ja ulkoilun järjestämiseen. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon toimivien ekologistenyhteyksien sekä virkistysyhteyksien kytkeytyminen muille alueille.
- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa alueelle sijoittuu luonnonrauhan ydinalue, joka pyritään säilyttämään rakentamattomana sekä riittävän laajana ja yhtenäisenä. Alueelle tai läheisyyteen tulee välttää sijoittamasta toimintoja, jotka merkittävästi vaarantavat luontoarvoja tai aiheuttavat häiriötä luonnolle tai ihmisille.
- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa alueelle sijoittuu hiljainen alue, jonka suunnittelussa huomioidaan pyrkimys säilyttää alue hiljaisena. Alueelle tai sen läheisyyteen tulee välttää sijoittamasta toimintoja, jotka merkittävästi lisäävät alueen melua
- Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa, elonkirjo ja energia (hyväksytty 7.4.2025) Höytämönjärvi-Koipijärvi alue on osoitettu siniviherluonnon monimuotoisuuden ydinalueeksi. Merkinnällä osoitetaan luontoarvoiltaan maakunnallisesti merkittäviksi tunnistetut alueet vesistöissä, virtavesissä sekä niiden läheisyydessä. Maankäytön suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen sekä välttää luonnonympäristöjen pirstoutumista. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös valtioneuvoston vahvistama vesienhoitosuunnitelma.
- Alueelle sijoittuu erityisiä ympäristöarvoja, kuten Natura-alueet (2 kpl) ja useita luonnonsuojelualueita sekä suojeltuja luontotyyppejä.
- Alue kuuluu Pirkanmaan vähiten asuttuihin alueisiin. Alueella ei ole kunnollisia tieyhteyksiä. Alueella on koulukuljetustarvetta pitkän (yli 5 km) tai vaarallisen tieyhteyden takia.
- Alueelta puuttuu vesihuolto eikä sitä ole suunnitelmissa rakentaa
- Pohjoisosassa (Hervannanmaa) tulee ottaa huomioon Tampereen maankäyttö (Tampereen palvelut)

3a Marjamäen eteläosa

- Alueella on sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä. Marjamäen eteläosan osayleiskaavan (12024) laadinta on käynnissä. Osayleiskaavoituksella ratkaistaan alueen maankäytön yleiset suuntaviivat asemakaavoituksen pohjaksi.
- Alueella on tarve varautua maantien 130 (Helsingintie) liikennöitävyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen. Maantielle 130 välille Pispantalli–Marjamäki on laadittu Pirkanmaan ELY-keskuksen toimesta toimenpideselvitys (29.8.2025), jossa määritetään tiejakson tavoitetilan mukaiset tie- ja liittymäratkaisut
- Alueella on koulukuljetustarvetta pitkän (yli 5 km) tai vaarallisen tieyhteyden takia.
- Sisä-Suomen elinvoimakeskusten liikenneosasto on lausunnossaan tuonut esille, että maantien 130 (Helsingintien) varteen asemakaava-alueiden ulkopuolella kohdistuu erilaisten rakentamishankkeiden kautta rakentamispainetta ja että rakentamishankkeiden arviointi maantieverkon ja liikenteen haittojen suhteen on tärkeää sekä kunnan lupaharkinnassa että tienpitoviranomaisen lausuntomenettelyssä.
- Alueella on huomioitavia ympäristöarvoja (luonto, muinaismuistokohteet, kulttuuriperintökohteet) ja ympäristöhaittoja (liikennemelu). Alueelle sijoittuu

ympäristöluvitettu jätteiden käsittelytoiminta, jonka toimintaedellytykset sekä ympäristövaikutukset tulee huomioida.

3b Helsingintien varsi

- Alueella on sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä. Lempäälän kunnan kaavoituskatsaukseen sisältyy Maantien 130 liikennevaiheosayleiskaava.
- Alueen suunnittelussa varaudutaan maantien 130 (Helsingintie) kehittämiseen nykyolaisäädännön ja valtakunnallisten suunnitteluohjeiden mukaiseksi. Ohituskaistaratkaisut edellyttävät keskikaiteita, minkä vuoksi uusia suoria liittymiä maantielle ei voida toteuttaa, vaan liikenneyhteydet on järjestettävä rinnakkaisteiden kautta. Tämä asettaa merkittäviä reunaehdot maankäytölle ja edellyttää tavanomaista tarkempaa ja pitkäjänteisempää suunnittelua. Lisäksi alueella tulee varautua maantien 130 liikennöitävyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen laatimassa toimenpideselvityksessä (29.8.2025) esitettyyn Pispantalli–Marjamäki-välin tavoitetilään. Suunnittelussa on huomioitava myös tarve maantien alituksille sekä turvallisesti sijoitetuille ja saavutettaville linja-autopysäkeille osana toimivaa ja turvallista liikennejärjestelmää.
- Alueella on koulukuljetustarvetta pitkän (yli 5 km) tai vaarallisen tieyhteyden takia.
- Sisä-Suomen elinvoimakatuksen liikenneosasto on lausunnossaan tuonut esille, että maantien 130 (Helsingintien) varteen asemakaava-alueiden ulkopuolella kohdistuu erilaisten rakentamishankkeiden kautta rakentamispainetta ja että rakentamishankkeiden arviointi maantieverkon ja liikenteen haittojen suhteen on tärkeää sekä kunnan lupaharkinnassa että tienpitoviranomaisen lausuntomenettelyssä.
- Valkeakosken rajan läheisyydessä Patakallion ja Tikinmaan alueet Helsingintien molemmin puolin ovat harvoja mahdollisia teollisuuden varautumisalueita Pirkanmaalla. Pirkanmaan maakuntakaavassa alueet on merkitty ehdollisena teollisuus- ja varastoalueena sekä työpaikka-alueena, joiden toteutus ajoitetaan maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle. Alueelle sijoittuu maakuntakaavassa myös merkinnät kalliokiviainesten ottoalueista, maanvastaanottoon- ja kierrätystoimintaan varatuista jätteenkäsittelyalueista sekä puuterminaalialueesta.
- Alueelle kohdistuu Helsingintien liikennemelu. Alueella on luvitettua kalliokiviainesten ottotoimintaa sekä asfalttiasematoimintaa, joiden toimintaedellytykset sekä ympäristövaikutukset tulee huomioida.

3c Lastunen

- Alueella on sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä. Lastusten osayleiskaavan (12021) laadinta on käynnissä.
- Alueella on tarve varautua maantien 130 (Helsingintie) liikennöitävyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen. Maantielle 130 välille Pispantalli–Marjamäki on laadittu Pirkanmaan ELY-keskuksen toimesta toimenpideselvitys (29.8.2025), jossa määritetään tiejakson tavoitetilän mukaiset tie- ja liittymäratkaisut
- Alueella on koulukuljetustarvetta pitkän (yli 5 km) tai vaarallisen tieyhteyden takia.
- Sisä-Suomen elinvoimakatuksen liikenneosasto on lausunnossaan tuonut esille, että maantien 130 (Helsingintien) varteen asemakaava-alueiden ulkopuolella kohdistuu erilaisten rakentamishankkeiden kautta rakentamispainetta ja että rakentamishankkeiden arviointi maantieverkon ja liikenteen haittojen suhteen on tärkeää sekä kunnan lupaharkinnassa että tienpitoviranomaisen lausuntomenettelyssä.

- Alueelle sijoittuu ympäristöluvitettu maatila ja jätteiden käsittelytoimintaa, joiden toimintaedellytykset sekä ympäristövaikutukset tulee huomioida.

3d Lempäälä-Kaakko (Tikinmaa – Leukamaa)

- Alueilla on tarpeen suunnitella maankäyttöä ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi sekä palveluiden saavutettavuuden kannalta.
- Alueelta puuttuu vesihuolto eikä sitä ole suunnitelmissa rakentaa
- Alueella on koulukuljetustarvetta pitkän (yli 5 km) tai vaarallisen tieyhteyden takia.
- Alueelle sijoittuu Leukamaan 1. luokan pohjavesialue, joka palvelee yhdyskunnan vedenhankintaa. Alueella on tärkeää pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen.
- Alueelle sijoittuu ympäristöluvitettu ampumarata, jonka toimintaedellytykset sekä ympäristövaikutukset tulee huomioida.
- Moottoritien ja Helsingintien väliin sijoittuva alue on luonteeltaan maaseutumainen ja pääosin metsäinen välialue, eikä se kuulu Lempäälän kunnan varsinaisiin kasvun tai yhdyskuntarakenteen laajentamisen painopisteisiin. Alue toimii pikemminkin kuntien välisenä siirtymä- ja puskurivyöhykkeenä, jossa maankäyttöä ohjaavat ensisijaisesti ympäristö-, maisema- ja liikenteelliset reunaehdot. Valkeakosken strategisessa kehityskuvassa 2025 taajamarakenteen laajenemisen vyöhyke ulottuu Lempäälän kaakkoiselle rajalle. Valkeakosken suunnasta kohdistuvilla pitkän aikavälin maankäytön muutospainella voi olla epäsuoria vaikutuksia myös kuntarajan läheisille alueille. Suunnittelussa korostuu tarve pidätyvään ja joustavaan ratkaisuun, joka turvaa alueen nykyisen luonteen ja mahdollistaa Valkeakosken suunnasta mahdollisesti etenevien kehityssuuntien huomioon ottamisen ilman ennenaikaisia maankäytön muutoksia.

4a Ahtiala-Miemola-Koivisto

- Alueella on tarpeen suunnitella maankäyttöä ympäristöarvojen vuoksi sekä odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä
- Alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja alueelle sijoittuu arvokas kallioalue
- Alueelle sijoittuu Ahtialanjärvien Natura-alue (valtakunnallisesti arvokas lintuvesi)
- Alueelle sijoittuu Lempäälä-Mäyhäjärven 1.luokan pohjavesialueet, jotka palvelevat yhdyskunnan vedenhankintaa. Alueella on tärkeää pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen.
- Lempäälän strategisessa yleiskaavassa valtatie 3 liittymäalueet on osoitettu tulevaisuuden yritysalueiksi, joilla on pitkän aikavälin varaus monipuolisten työpaikkatoimintojen sekä tuotantotoiminnan alueeksi. Alueen kehityksessä on huomioitava erityisellä huolella liikenneyhteyksien toimivuus ja saavutettavuus, läheisten kulttuuriympäristöjen arvot sekä turvattava luontoarvojen säilyminen
- Alueella on koulukuljetustarvetta pitkän (yli 5 km) tai vaarallisen tieyhteyden takia.
- Alueella sijaitsee luontomatkailun ydinalue.

4b ja 4c valtatie 3 ja rautatien melualueet

- Moottoritie (VT3) ja päärata muodostavat alueille merkittävän rakenteellisen ja ympäristöllisen reunaehdon, joka estää tavanomaisen maankäytön suunnittelun ja edellyttää pidätyvää, vaihteista sekä vaikutukset tarkoin huomioon ottavaa suunnittelua

- Alueille kohdistuu huomattavaa ympäristöhaittaa moottoritien ja pääradan liikennemelusta, mikä asettaa erityisiä vaatimuksia alueiden käytön soveltuvuudelle, rakentamisen sijoittelulle sekä meluntorjunnan ratkaisuille.
- Moottoritie ja rautatie muodostavat fyysisen ja toiminnallisen esteen alueiden välisille kulkuyhteyksille. Ne katkaisevat tai vaikeuttavat olemassa olevien ja suunniteltujen viheryhteyksien, kevyen liikenteen reittien sekä muun yhdyskuntarakenteen kannalta tarpeellisen infrastruktuurin toteuttamista. Ylitys ja alitusratkaisut edellyttävät mittavia rakenteellisia järjestelyjä ja erityistä suunnittelua, mikä kaventaa toteuttamismahdollisuuksia ja kasvattaa kustannuksia.
- Liikenteen järjestäminen vaatii alueelle erityistä suunnittelua ja rakentamisen sopivuutta tulee arvioida myös rautatien tulevien kehittämistarpeiden perusteella, erityisesti pääradalle suunniteltujen lisäraiteiden osalta, jotka lisäävät melua, tilantarvetta ja suoja alueita sekä edelleen rajoittavat alueen maankäytön kehittämisvaihtoehtoja.