

Pientalotonttien jakamishanke 2025

Hakuohje

Hakuaika 22.1. – 3.3.2025



Pientalotonttien jakamishanke 2025

- Hankkeen tarkoituksena on jakaa suuria omakotitontteja kahdeksi tai useammaksi tontiksi
- Tarvittaessa voidaan myös laatia muita pieniä asemakaavamuutoksia harkinnan perusteella (esim. rakennusoikeuden lisääminen tai käyttötarkoituksen muutos)
- Hankkeeseen voivat hakea Lempäälän asemakaava-alueella olevat pientalotontit
- Asemakaavan muutos laaditaan yhtenä prosessina, jossa käsitellään kerralla kaikki hankkeeseen osallistuvat tontit

Tavoiteaikataulu

- Hakuaika hankkeeseen on 22.1 – 3.3.2025
- Hankkeeseen soveltuvat kohteet valitaan ja hakijoiden kanssa laaditaan kaavoitussopimukset huhti-toukokuussa 2025
- Kaavaprosessi tulee vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkisesti nähtäville toukokuussa 2025
- Asemakaavaehdotuksien nähtävilläoloaika tarkentuu kaavaprosessin aikana. Asemakaavat on tavoitteena viedä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2025 aikana
- Asemakaavan voimaantulo vuoden 2026 alussa



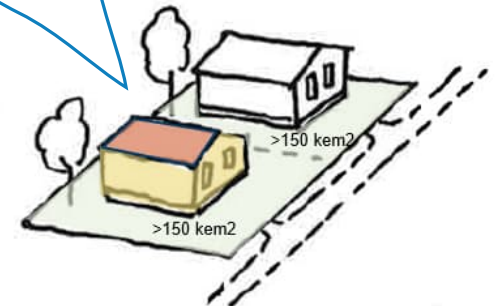
Osallistumisen edellytykset

- Tontti sijaitsee asemakaavoitetulla alueella
- Hakija on tontin omistaja (tarvittaessa toimitettava valtakirja)
- Kaavatontin pinta-ala on vähintään 1500 m² ja enintään 3500 m² (kiinteistön kokonaispinta-alaan voi kuulua esim. yleisiä alueita, joita ei voida huomioida tontin jakamisessa)
- Rakennusoikeutta lisätään enintään 500 kem², jolloin maankäyttösopimuksen merkittävän hyödyn raja ei ylity
- Tontti ja sen lähiympäristö soveltuvat ominaisuuksiltaan kaavan muuttamiseen (esim. säilytettävien rakennusten sijoittuminen tontille, liittymien sijainnit tai maaston muodot voivat vaikuttaa jakamismahdollisuuksiin)
- Kaavan laatiminen ei edellytä erillisiä selvityksiä (meluselvitykset laaditaan melualueilla)
- Tontti ei ole jaettavissa suoraan tonttijaolla, vaan tarvitaan asemakaavamuutos



Arvioinnin osallistumisen edellytyksistä tekee kaavoitus.

Jos tontti on yli 1500 m² sillä on yli 300 kem² rakennusoikeutta ja rakennusalan koko on riittävä, voi olla mahdollista hakea suoraan tonttijaoko. Tontin olosuhteet voivat kuitenkin vaatia asemakaavan muuttamista – tarkista asia kaavoituksesta.



Liikennemelu

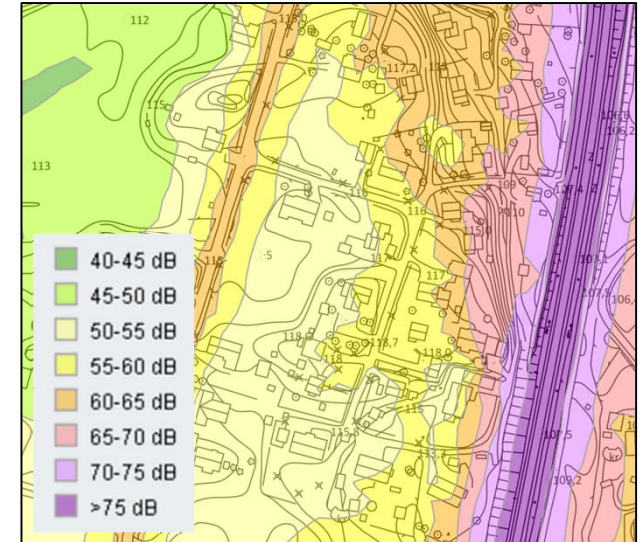
- Kaavoitus tarkistaa Lempäälän kunnan liikennemeluserelvityksestä onko tontti melualueella
- Hankkeeseen hyväksytään vain ne tontit, jotka sijaitsevat meluserelvityksen vuoden 2040 päiväaikaisen ennustetilanteen mukaan pääosin alueella, jossa melutaso on alle 55 desibeliä
- Melulta suojautuminen tulee olla toteutettavissa rakennusten sijoittelulla eikä esim. erillisin meluestein
- Melun lähteestä tontille saapuva yli 55 dB melu saa tulla vain yhdestä suunnasta
- Jos hankkeeseen hyväksytty tontti sijaitsee melualueella, kaavoitus teettää meluserelvityksen ja laskuttaa hakijaa siitä erikseen

Kulttuuriympäristö

- Hankkeeseen voivat osallistua vain ne tontit, jotka eivät sijoitu kulttuuriympäristön valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaille alueille
- Muut kulttuuriympäristön arvot arvioidaan tapauskohtaisesti

Luontoarvot

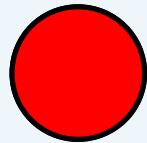
- Kaavoitettavalla tontilla tai sen lähiympäristössä voi esiintyä luontoarvoja, joiden vaikutus kaavamuutokseen arvioidaan tapauskohtaisesti



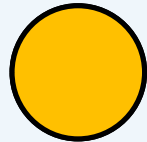
Esimerkki Lempäälän kunnan liikennemeluserelvityksestä, Taratest Oy, 24.2.2022.

Hankkeeseen hyväksyminen

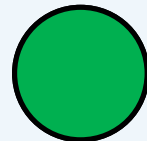
- Hakukriteerien täytyminen arvioidaan ns. liikennevalomenetelmällä
- Kaavoituksessa arvioidaan täyttyvätkö kaavamuutoksen edellytykset
- Päätöksen hankkeeseen hyväksyttävistä kohteista tekee yhdyskuntalautakunta
- Päätöksestä on valitusoikeus



Ei täytä edellytyksiä



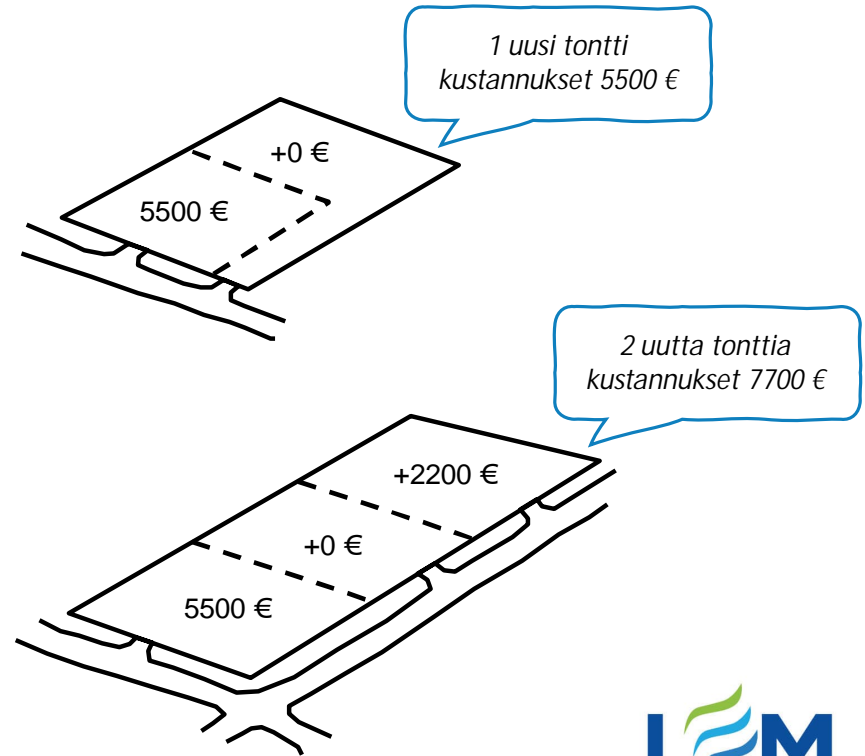
Täyttää edellytykset osittain / huonosti



Täyttää edellytykset

Tontinjakokaavan taksa

- Tontin jakamisesta peritään hakijalta **perusmaksuna 5500 €**, joka sisältää yhden uuden tontin
- Sen jälkeen peritään **2200 € jokaista uutta muodostettavaa tonttia kohden**
- **Lisäksi tulevat mahdolliset meluselvityksen kustannukset**
- Mikäli kunnan päätöksentekuelimet hylkäävät kaavan tai kaavasta valitetaan ja se joudutaan hylkäämään, kustannuksia ei synny
- Hakija sitoutuu kustannuksiin allekirjoitettuaan asemakaavan käynnistämissopimuksen
- Kustannukset peritään asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi
- **Huom.** kaavoitusprosessi ei sisällä kiinteistönmuodostamisesta syntyviä kuluja
- Tutustu kaavoituksen taksaan täällä:
www.lempaala.fi/wp-content/uploads/2024/10/kaavoituksen-taksa-01-01-2025.pdf



Esimerkit kustannuksien laskentaperiaatteesta.

Hakemuksen jättäminen

Asemakaavan muutoshakemus löytyy osoitteesta:

www.lempaala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/asebakaavoituksen-hakeminen-tai-lupa

Hakemuksesta tulee ilmetä seuraavat tiedot:

- Hakijan nimi ja yhteystiedot (tarvittaessa toimitettava valtakirja)
- Kaavamuutoskohteen sijainti
- Hakijan vapaamuotoinen kuvaus kaavamuutoksen tavoitteista (teksti tai piirros)

Hakemus tulee toimittaa 3.3.2025 mennessä

- Sähköpostilla osoitteeseen: yhdyskunta@lempaala.fi tai
- Postitse osoitteeseen:
Lempäälän kunta, Yhdyskunnan palvelualue, PL 36, 37501 Lempäälä tai
- Toimittamalla kunnan Palvelukäytävälle, Manttaalitie 15 (Lempäälä-talo)

Lisätietoja kaavamuutoksista ja niiden edellytyksistä

Kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola, puh. 040 573 1527, hanna.ohtola@lempaala.fi

