

1 SUUNNITTELUALUE

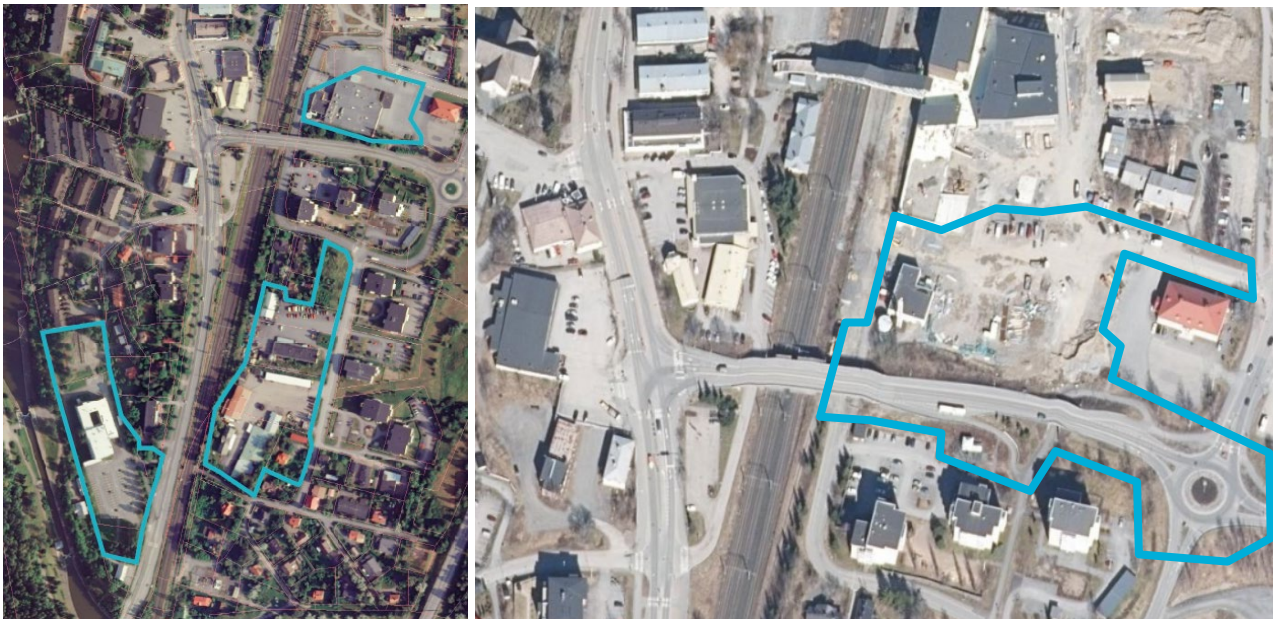
Kunta	Lempäälä
Sijaintialue	5, 431, 895, 1-9901
Kaava-alue	Ryynikkä
Kaavanro	5024

2 KAAVAHANKKEEN TAUSTA JA TAVOITE

Vuonna 2017 asemakaava käynnistettiin yhtä aikaa koskien kolmea erillistä junaradan varressa olevaa kohdetta kaavanumerolla 4043-5024-6014. Näistä Kanavan koulun asemakaava numerolla 4043 erotettiin muista erilliseksi, kun kunnanvaltuusto päätti sijoittaa yläkoulun Kanavan koulun vanhalle koulutontille. Kanavan koulun asemakaavan muutos yläkoulua varten sai lainvoiman 8.8.2018. Uusi koulurakennus otettiin käyttöön syksyllä 2021.

Vireille jäi edelleen kahta aluetta koskeva asemakaavan muutos 5024-6014. Nyt valmistelu jatkuu Lempäälätalon eteläpuolista aluetta koskien numerolla 5024.

Halkolan alueella oleva osa numerolla 6014 jää edelleen vireille tästä asemakaavasta erillisenä asemakaavan muutoksena.



Kolmen eri suunnittelualueen likimääräinen rajausta orto-ilmakuvassa vuonna 2017 ja käsiteltävän kaavamuu-
toksen rajausta orto-ilmakuvassa.

Suunnittelun tavoitteena on tutkia kerrostalorakentamisen ja liikerakentamisen sijoittamista alueelle. Lisäksi tutkitaan myös muiden julkisten toimintojen sijoittamista alueelle, jos tarpeita nousee hankkeen aikana esiin.

Vuonna 2017 käynnistyneen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan tavoitteeksi oli kirjattu muun muassa mahdollisen kolmannen yläkoulun sijoittaminen alueelle. Kolmas yläkoulu löysi kuitenkin paikkansa Kanavan koulun alueelle, ja rakennus otetaan käyttöön nyt syksyllä 2021. Kaavan tavoitteet ovat tältä osin tarkentuneet.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin luonnos- ja ehdotusvaiheessa, sillä asemakaava-alue on molemmissa vaiheissa laajennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

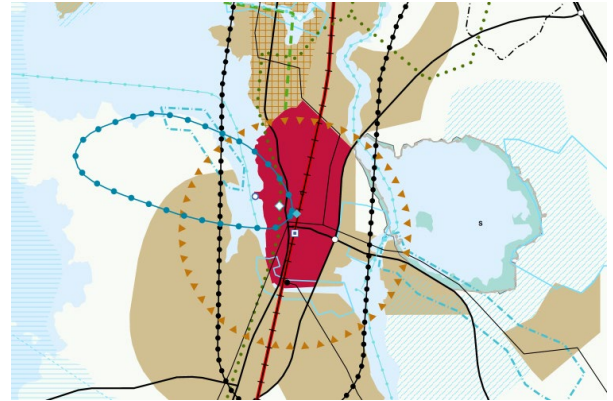
KAAVOITUSTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu useita merkintöjä ja määräyksiä. Lisätietoja: <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/>

Keskustatoimintojen alue

Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), joka sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Tiivistettävä asemanseutu

Maakuntakaavassa alue on osoitettu myös merkinnällä tiivistettävä asemanseutu, jolla 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.

Asema

Kohdemerkinnällä on osoitettu vähintään seudullisesti merkittävät rautatieliikenteen asemat. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon liityntäpysäköinnin tarpeet, saattoliikenteen ratkaisut sekä joukkoliikenteen vaihtomatkojen sujuvuus ja esteettömyys.

Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke

Maakuntakaavassa alue sijoittuu merkinnän kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke.

Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävinä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävinä liikenteellisinä solmukohtina.

Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoitettua yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Merkittävästi parannettava päärata

Alue sijoittuu rautatien viereen, jossa on merkittävästi parannettava päärata merkintä, jolla osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat, joiden liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen sekä tasoristeysten poistamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää

luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Rataosalla Tampere–eteläinen maakunnan raja on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varauduttava yhteensä neljään raiteeseen.

Muut merkinnät

Lisäksi alue sijoittuu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle. Läheisyyteen sijoittuu myös Lempäälä-Vesilahti-Akaa yhdysvesijohdon merkintä Sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli Lempäälän vanha rautatieasema.

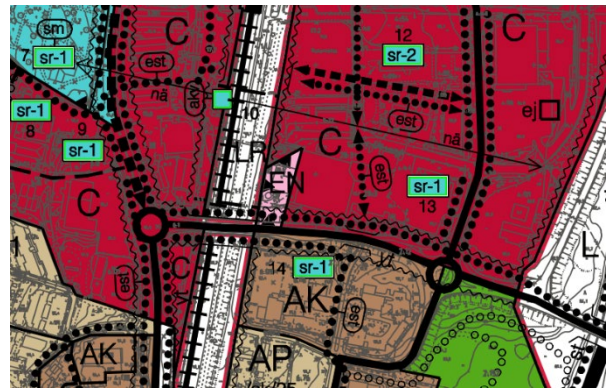
YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Lempäälän keskustan osayleiskaava nro 12015, joka sai lainvoiman 28.1.2013.

4.6.2.1 Käyttötarkoitusalueet

Suunniteltava alue sijoittuu pääosin keskustatoimintojen alueelle, jolle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asuamista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä matkakokeskuksen. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kävelyalueen ja torin muodostamiseen sekä pysäköintijärjestelyihin. Rakennukset tulee suunnitella katutilaa ja torialuetta selkeästi rajaaviksi.

Suunnittelualue on myös poistuvaa energiahuollon aluetta, rautatieliikenteen aluetta sekä pienialaisesti kerrostalovaltaista asuinalueita, jonka suunnittelussa on otettava huomioon uudisrakentamisen mittakaavan suhde taajamakuvaan.



Ote keskustan osayleiskaavasta nro 12016

4.6.2.2 Muut merkinnät ja määräykset

Suunnittelualueelle on osoitettu pohjoiseteläsuuntainen esteetön kevyen liikenteen yhteystarve Valkeakoskentien alikulun kautta. Alikulku on osoitettu merkinnällä kartalle. Nykyiset kevyen liikenteen eli jalankulun tiet ja pyörätiet Valkeakoskentien ja Puistokadun varressa on osoitettu yleiskaavassa palloviivoin nykytilanne toteutettuna. Samoin on toteavasti osoitettu päärata ja liikennepaikka Asematien päähän.

Meluntorjunnan tarve on yleiskaavassa osoitettu aaltoviivalla rautatien ja Valkeakoskentien varteen.

Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu näkymäakselin nuolimerkintä (nä), jolla on tavoiteltu yhtenäistä näkymälinjaa kirkon, vanhan asemarakennuksen ja alueen itäpuolen välille.

Manttaalitalolle on yleiskaavassa osoitettu suojelumerkintä sr-1. Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2. momentin nojalla määrätään, että alueen arvokas rakennuskanta tulee säilyttää. Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman purkamislupaa. Rakennuksissa tehtävien korjaus- ja muutostöiden sekä ympäristön uudisrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuskannan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja taajamakuvaan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavoituksella.

Lisäksi yleismääräyksin on tarkennettu, että maankäyttövaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi: muita asemakaavalla tarkemmin määrättäviä käyttötarkoituksia; alueen sisäisiä liikenneväyliä, kevyen liikenteen väyliä ja pysäköintialueita; alueen asukkaita palvelevia julkisia ja yksityisiä palveluita sekä virkistys- ja puistoalueita reitteineen; yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon meluntorjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla.

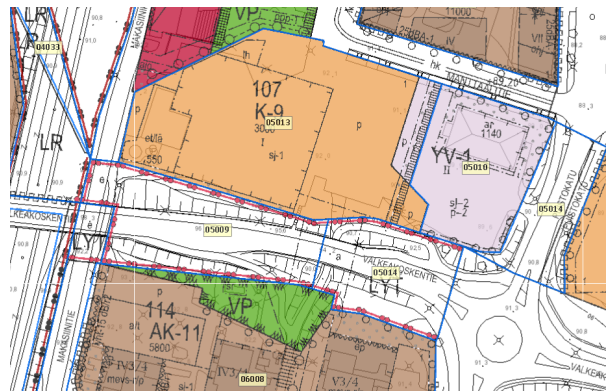
Asumiseen tarkoitetuilla alueilla tulee mahdollinen liikenteen aiheuttama tärinä selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset tärinähaitat. Uusia asuinrakennuksia tehtäessä ja nykyisiä rakennuksia korjattaessa on huolehdittava siitä, että alapohjaan järjestetään radonkaasujen poistamiseksi riittävä tuuletus.

Osayleiskaava-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan.

Asemakaavoituksella on edistettävä monipuolista taajamakuva ja viihtyisyyttä. Asemakaavoituksessa on annettava selkeät määräykset arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen alueen rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa seuraavia pääkäyttötarkoitusalueita: yleistä tiealuetta vierialueineen (LYT), keskustatointojen korttelialuetta (C), huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YV-1), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-9), rakennuskäytöt, katualuetta, puistoa (VP) ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-11). Alueen nykyiset asemakaavat ovat: 4002, 4021 (24.6.1985), 4024 (14.10.1986), 4026 (1.4.1989), 5009 (22.2.1994), 5010 (22.2.1994), 5013 (18.12.1997), 5014 (19.12.1997), 5021 (14.12.2016), 5022 (17.8.2016), 6005 (29.10.1993) ja 6008 (9.11.1998).



Ote kunnan asemakaavayhdistelmästä

4 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

MAANOMISTUS

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat:

- osa kiinteistöstä Telkkä 115/2, **418-5-115-2**, omistus Lempäälän kunta
- osa kiinteistöstä Erik Ednerin puisto **418-5-9903-1**, omistus Lempäälän kunta
- osa kiinteistöstä Keskustan katualueet **418-1-9901-3**, omistus Lempäälän kunta
- Rankala **418-431-20-3**, omistus Lempäälän kunta
- Lämpöset **418-431-20-1**, omistus Lempäälän lämpö oy
- osa kiinteistöstä Yleinen tie **418-895-2-12**, omistus Lempäälän kunta
- osa kiinteistöstä Yleinen tie, **418-895-2-22**, omistus Suomen valtio
- osa kiinteistöstä Suojeluskuntatalo **418-431-4-141**, omistus Lempäälän Maataloustuottajain yhdistys r.y.
- osa kiinteistöstä Makasiinilaakso, **418-431-6-118**, omistus Asunto oy Lempäälän Makasiinilaakso
- osa kiinteistöstä Halkolantie **418-431-27-1**, omistus Lempäälän kunta

5 OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 62 §).

- Pirkanmaan ely-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä
- Nysse Tampereen seudun joukkoliikenne
- Lempäälä-Seura ry
- Lempäälän kehitys oy
- Lempäälän lämpö oy
- Lempäälän vesi oy
- Lempäälän vuokratodit oy
- Lempon Parkki oy ja Lempon Parkkikiinteistöt oy
- Ympäristösuojeluviranomainen
- Kunnan palvelujen suunnittelutyöryhmä
- Väylävirasto
- VR
- Cinia
- DNA
- Elenia oy
- Elisa oyj
- Eltel Networks
- ICT Elmo oy
- Telia Company
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- alueen maanomistajat ja -haltijat
- alueen lähiseudun asukkaat
- Ryynikän omakotiyhdistys ry

Osallisten listaa päivitetään tarvittaessa.

6 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN

TIEDOTTAMIS- JA OSALLISTUMISMENETTELYT

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen sekä myöhemmin kaavaehdotuksen nähtävänä olosta ilmoitetaan

- Lempäälän-Vesilahden Sanomissa
- Lempäälän kunnan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla
- kunnan internet-kotisivuilla, www.lempaala.fi

Alueen maanomistajille ja asukkaille tiedotetaan tavallisella kirjeellä.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kaavaluonnoksesta voi antaa mielipiteen ja kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen kaavan nähtävillä olon aikana:

- sähköpostilla yhdyskunta@lempaala.fi
- postittamalla ne osoitteeseen:
Lempäälän kunta
Yhdyskunnan palvelualue
PL 36, 37501 Lempäälä
- toimittamalla kunnan palvelupisteeseen, osoite *Manttaalitie 15*.

Kaavaluonnokseen sekä myöhemmin kaavaehdotukseen voi tutustua:

- kunnan palvelupisteessä (*käyntiosoite Manttaalitie 15*) toimipaikan ollessa avoinna
- kunnan internet-sivuilla, www.lempaala.fi/kaavoitus

7 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

VAIKUTUKSIEN ARVIOINTIMENETELMÄT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on tunnistettu kaavaan olennaisesti liittyvät vaikutukset. Kaavaselostuksessa arvioidaan vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, tekniseen huoltoon, talouteen sekä liikenteeseen;

5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
6. palveluihin ja elinkeinoelämään.

Arviointi tukeutuu olemassa olevaan lähtötietomateriaaliin. Arviointi tapahtuu kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenettelyiden kautta. Arvioinnin tulokset kootaan kaavaselostukseen.

8 AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

ALUSTAVA AIKATAULU

Kaavan vaihe	Tavoiteaikataulu
Asemakaava vireille	12.4.2017
Kaavaluonnos nähtävillä	syys-lokakuu 2021
Kaavaehdotus nähtävillä	loka-marraskuu 2022
Kaava hyväksymiskäsittelyyn	kevät 2023
Kaava lainvoimainen	kevät-kesä 2023

YHTEYSTIEDOT

Kehittämisarkkitehti Maija Villanen
Puh. 040 133 7764
sähköposti majja.villanen@lempaala.fi

Lempäälän kunta
PL 36, 37501 LEMPÄÄLÄ
www.lempaala.fi

Lisätietoja: <https://www.lempaala.fi/kaavoitus/>