

5024 Ratavarsi, asemakaavan muutos

Kaavoitus- ja rakennusjaosto 06.04.2017 § 34
3266/10.02.00/2017

Lempäälän ydinkeskustan asemakaavojen uudistaminen on edennyt, ja keskustan kehittämiseen liittyvien maankäytöllisten tarpeiden vuoksi asemakaavojen uudistamistyötä on tarpeen laajentaa koskemaan myös keskustan yleissuunnitelma-alueen läheisyydessä sijaitsevia kortteleita. Otsikon mukaiset alueet käsittävät ns. vanhan S-marketin tontin, monitoimikeskuksen korttelin ja Kanavan koulun tontin, ja ne sisältyvät valtuuston hyväksymän kaavoitusohjelman kohteisiin Ydinkeskustan asemakaavat (erityisesti yleissuunnitelman alue). Osalle aluetta (ns. vanhan S-marketin kortteli) on asemakaavoitus kuulutettu vireille jo vuoden 2013 kaavoituskatsauksen yhteydessä, mutta uusi vireilletulosta ilmoittaminen on tältäkin osin tarpeen, koska tuolloin rajattu alue on muutoin lähes kokonaisuudessaan asemakaavamuutoksin uudistettu, eikä kyseistä korttelia ole näissä kaavoissa käsitelty. Osalla aluetta on myös voimassa rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Jaoston jäsenille on jaettu esityslistan mukana asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Ilari Rasimus, puh 050 383 3844

Ehdotus

KAAVOITUS- JA RAKENNUSJAOSTO päättää ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

TEKN 28.3.2017 / IR

Päätös

KAAVOITUS- JA RAKENNUSJAOSTO hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti keskustelun jälkeen.

TEKN 6.4.2017 TH/th

Yhdyskuntalautakunta 14.09.2021 § 133

Ratavarren strategisten kortteleiden asemakaava käynnistettiin vuonna 2017 yhtä aikaa koskien kolmea erillistä junaradan varressa olevaa kohdetta koskien 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.

Vireille jäi edelleen kahta aluetta koskeva asemakaavan muutos 5024-6014. Nyt valmistelu jatkuu Lempäälä-talon eteläpuolista aluetta koskien numerolla 5024 ja uudella nimellä Ratavarsi. Halkolan alueella oleva osa numerolla 6014 jää edelleen vireille tästä asemakaavasta erillisenä asemakaavan muutoksena.

Asemakaavaluonnos päädyttiin valmistelemaan tiiveiksi korttelialueiksi rautatien ääreen. Suunnittelutyössä on huomioitu rautatieliikenteen meluhäiriö siten, että on muodostettu suojaisa sisäpiha rakennusten keskelle. Kaavaluonnoksen pysäköintiratkaisu perustuu Lempäälä-talon pysäköintihallin jatkamiseen. Liikennöinti tapahtuu Makasiinikadun puolelta. Suunnittelualueelle osoitettiin väylä maanpinnan tasoon jalankulkua ja pyöräilyä varten. Lisäksi muodostettiin kulkureitti pysäköintihallin katolle Lempäälä-talon ylätasolta etelään Valkeakoskentielle saakka. Tavoitteena on myös muodostaa rakennusten sisäänkäyntejä Valkeakoskentien tasolle. Valkeakoskentie on luonnoksessa osoitettu kunnan ylläpitoon siirtyväksi katualueeksi.

Asemakaavavalmisteluun aikana kunta on laatinut tarkasteluja korttelirakenteen pohjaksi. Tämä aineisto on kaavaluonnosta havainnollistavana liitteenä, vaikka ei aivan yhtenevästi vastaakaan kaavaluonnoksen suunnitteluratkaisua. Lisäksi liitteenä on kaavaselostus, seurantalomake sekä kaavaa varten laadittuja selvityksiä.

Asemakaavaluonnos on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville ja pyytää siitä lausuntoja viranomaisilta ja muilta tarpeellisilta tahoilta. Osallisten kuten naapureiden on mahdollista antaa nähtävillä olon aikana mielipiteensä suunnitteluratkaisusta.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.7.2021) 5. luvun 5 §:n mukaan toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: kehittämisarkkitehti Maija Villanen 040 133 7764

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville asetettavaksi ja pyytää siitä tarpeelliset lausunnot. Halkolan alueella vireillä olevan osan asemakaavan muutos numerolla 6014 jää edelleen vireille tästä asemakaavasta erillisenä kaavahankkeena.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kaavoituspäällikön päätösehdotuksen nähtäville asettamisesta. Merkittiin pöytäkirjaan, että varajäsen Tuukka Liuha oli asiassa esteellinen, ja poistui kokouksesta ennen asian käsittelyä ajassa 21.33.
Otteet	Lempäälän lämpö oy

Yhdyskuntalautakunta 11.10.2022 § 142

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä loppuvuonna 2021. Luonnoksen nähtävilläolokaudena järjestettiin avoin yleisötilaisuus Lempäälän pääkirjastossa 13.10.2021. Lisäksi samaan aikaan järjestettiin viranomaisten kesken työneuvottelu asemakaavaa koskien.

Kaavaluonnoksesta saatiin sen nähtävilläolokaudena seitsemän lausuntoa ja neljä mielipidettä. Lisäksi nähtävilläolokauden jälkeen järjestettiin eri rakennusliikkeiden kanssa avoin markkinavuoropuhelu 1.12.2021, jotta

tunnistettaisiin rakentamisen reunaehdoja toteuttamiskelpoisuutta silmällä pitäen. Valkeakoskentien aluetta koskeva neuvottelu Pirkanmaan ELY-keskuksen ja väyläviraston kanssa pidettiin 2.12.2021.

Asemakaavan kaavaehdotuksen valmistelu käynnistettiin luonnosvaiheen jälkeen saatua palautetta ja keskusteluja hyödyntäen. Asemakaavan valmistelu vaati useiden suunnitelmien ja selvitysten tekoa. Keväällä 2022 käynnistettiin Valkeakoskentien liikenteen yleissuunnittelu, jossa tutkittiin tiealueen muuttamista katualueeksi. Liikennesuunnitelma on kaava-aineiston liitteenä.

Liikennesuunnittelun lisäksi keväällä 2022 käynnistettiin suunnittelu Lempon Parkin pysäköintihallin jatkamiseksi. Pysäköintihallin ja asuinkortteleiden yhteensovittamiseksi sekä hallia että kortteileita oli tarpeen suunnitella eteenpäin. Pysäköintihallin sisäänajon vuoksi kaavan suunnittelualueetta laajennettiin kaavaehdotusvaiheessa. Pysäköintihallisuunnitelma on kaava-aineiston liitteenä.

Keväällä jatkettiin kortteleiden viitesuunnittelua yhdessä Arkkitehdit MY:n kanssa. Kaavan kortteleiden muotoilua kehitettiin saadun palautteen mukaisesti. Korttelisuunnitelmien päivityksen jälkeen päivitettiin alueelle meluselvitys saatujen lausuntojen mukaisesti.

Kaavaluonnokseen verrattuna kaavaehdotuksessa rautatien puoleinen umpikorttelin kulma Erik Ednerin torin suuntaan on avattu. Itäpuolinen kortteli on käännetty avautumaan Manttaalitalon suuntaan siten, että luonnoksessa esitetyt kaupunkipientialot on poistettu rajalta. Erik Ednerin torialue laajenee noin 200 neliömetrin verran nykyisin toteutetusta.

Kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa alueen asukasmäärä kasvaa arviolta 330 uudella asukkaalla, mikä aiheuttaa lisätarvetta päivähoidolle, alakoululle sekä yläkoululle. Asumisen lisäksi kortteleissa on edellytetty toteutettavan kivijalkaliiketilöitä.

Asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta keskeisellä paikalla kuntakeskuksessa, jo olemassa olevien verkostojen ääressä ja on kaikkialta hyvin saavutettavissa. Uudisrakentamisella lisätään asuntoja ja liiketilöitä joukkoliikenteen kannalta keskeisimmille paikoille rautatieaseman ja linja-autoliikenteen ääreen.

Uudisrakentamisella muodostetaan melulta suojaavaa rakennetta rautatien suuntaan, sijoittamalla pysäköintihalli melunsuojaksi ja yhdistämällä halli yhtenäiseksi kokonaisuudeksi tuoreen Lempon Parkki -pysäköintihallin jatkoksi. Alueen rakentaminen parantaa Erik Ednerin torin ja puiston melutilannetta, kun ratavarsi sulkeutuu Lempäälä-talon ja Valkeakoskentien sillan välillä.

Alueen uudistaminen ja rakentaminen kiinni Valkeakoskentiehen sekä tien muutos kaduksi aiheuttavat suunnittelu- ja rakennuskustannuksia. Lisäksi alueen sisäiset kulkuyhteydet ja aukiot edellyttävät investointeja. Merkittäviä kustannuksia liittyy myös pysäköintihallin toteuttamiseen.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.1.2022) 5 luvun 7 §:n mukaan toimitella on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: kehittämisarkkitehti Maija Villanen, puh. 040 133 7764

Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Merkittiin pöytäkirjaan, että Tapio Kuisma oli keskustelun kuluessa poissa kokouksesta klo 18.44-18.45. Merkittiin pöytäkirjaan, että kokouksessa pidettiin tauko tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 19.02 - 19.12, jonka jälkeen puheenjohtaja totesi läsnäolijat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Otteet	Lempäälän Lämpö oy
Kunnanhallitus 08.05.2023 § 116 167/10.02.03/2021	

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Asemakaavan viimeistely hyväksymiskäsittelyä varten tehtiin keväällä 2023. Saapunut palaute eli lausunnot ja muistutukset koottiin palauteraporttiin. Palautteiden ja tarkentuneen suunnittelun pohjalta tehtiin tarvittavat muutokset kaavakartalle sekä laadittiin palautteeseen vastineet.

Asemakaavan melumääräystä sekä makasiinirakennuksen suojelumääräystä tarkennettiin. Lisäksi pyrittiin huomioimaan saatua palautetta tarkentamalla mm. rakentamisen laatuun liittyviä määräyksiä. Tehdyt tarkennukset on kuvattu vastineissa.

Pirkanmaan ELY-keskukselle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle lähetettiin hyväksymiskäsittelyä varten valmisteltu asemakaavakartta vielä tiedoksi, jotta heille tuli mahdollisuus vielä harkita viranomaisneuvottelun tarve. Viranomaisneuvottelulle ei ollut enää tarvetta.

Kuten asemakaavan ehdotusvaiheessakin kuvattiin, on asemakaavan muutoshanke Ratavarsi kunnan tavoitteiden mukainen.

Kaavaratkaisun mukaisesti uusien asuntojen toteutuessa alueen asukasmäärä kasvaa arviolta 330 uudella asukkaalla, mikä aiheuttaa lisätarvetta päivähoidolle, alakoululle sekä yläkoululle kuntakeskuksen alueella. Asumisen lisäksi kortteleissa on edellytetty toteutettavan kivijalkaliiketiloija. Tällä on kuntakeskuksen elinvoiman kannalta suuri merkitys.

Asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta keskeisellä paikalla kuntakeskuksessa, jo olemassa olevien verkostojen ääressä ja on kaikkialta hyvin saavutettavissa. Uudisrakentamisella lisätään asuntoja ja liiketiloija joukkoliikenteen kannalta keskeisimmille paikoille rautatieaseman ja linja-autoliikenteen ääreen.

Uudisrakentamisella muodostetaan melulta suojaavaa rakennetta rautatien suuntaan, sijoittamalla pysäköintihalli melunsuojaksi ja yhdistämällä halli yhtenäiseksi kokonaisuudeksi tuoreen Lempon Parkki -pysäköintihallin jatkoksi. Alueen rakentaminen parantaa Erik Ednerin torin ja puiston melutilannetta, kun ratavarsi sulkeutuu Lempäälä-talon ja Valkeakoskentien sillan välillä.

Alueen uudistaminen ja rakentaminen kiinni Valkeakoskentiehen sekä tien muutos kaduksi aiheuttavat suunnittelu- ja rakennuskustannuksia. Lisäksi

alueen sisäiset kulkuyhteydet ja aukiot edellyttävät investointeja.
Merkittäviä kustannuksia liittyy myös pysäköintihallin toteuttamiseen.

Lempäälän kunnan hallintosäännön (voimassa 1.1.2023 alkaen) 5 luvun 1 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa strategisesta suunnittelusta, kuntaympäristön kehittämisen ohjaamisesta, asunto- ja maankäyttöpolitiikasta ja sen ohjaamisesta sekä kaavoituksesta.

Lisäksi kohdan 10 mukaan kunnanhallitus hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, mikäli kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta joko kunnan asukasmäärään, kunnan elinkeinoelämään, kaupunkikuvaan, valtakunnallisiin tai maakunnallisiin ympäristön tai kulttuuriympäristön arvoihin. Koska kyseisessä asemakaavan päätös koskee myös edellä mainittuja, on asemakaavan muutoksen hyväksyminen kunnanvaltuuston toimivallassa.

Käsiteltävään asiaan liittyy hyväksyttävä asemakaavakartta, kaavaselostus sekä siihen liittyvät 11 liitettä.

Lisätietoja: kehittämisarkkitehti Maija Villanen, puh. 040 133 7764

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen ja sen ehdotusvaiheen palautteeseen laaditut vastineet, sekä esittää asemakaavan muutosta edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	Keskustelun kuluessa Kari Virtanen teki seuraavan sisältöisen muutosehdotuksen: "Autopaikkoja tulee rakentaa tai varata 1 ap / asuminen asuntoa kohti 1 ap / 75 asumisoikeusasumisen kem² 1 ap / 90 vuokra-asumisen kem² 1 ap / 100 seniori-, opiskelija-asumisen kem² 1 ap / 75 liike-, myymälä-, asiakaspalvelu-, toimistotilan kem²" Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty yksi muutosehdotus, mutta se raukeaa kannattamattomana. Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallituksen päätökseksi on tullut pohjaehdotus.
Päätös	Kunnanhallitus päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen ja sen ehdotusvaiheen palautteeseen laaditut vastineet, sekä esitti asemakaavan muutosta edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Merkittiin pöytäkirjaan, että Johanna Kuisla saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.00. Merkittiin pöytäkirjaan, että Veijo Niemi poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.15. Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanvaltuuston puheenjohtaja Jocka Träskbäck poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.20. Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanvaltuuston I varapuheenjohtaja Tuula Petäkoski-Hult poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.26.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 16.28.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Kari Virtanen jätti asiassa eriävän mielipiteen.

Otteet

Lempäälän Lämpö oy