

3024 Ehtookodon ympäristön asemakaavan muutos

Kunnanhallitus 05.06.2023 § 151
203/10.02.03/2023

Kaavoitus- ja rakennusjaosto 25.06.2015 §87

Asemakaava ja asemakaavan muutos laaditaan maanomistajan ja haltijoiden, Lempäälän seurakunnan, Ehtookodon tukisäätiön ja Lempäälän Ehtookoto ry:n hakemuksesta. Kaavamuuotos on sisältynyt kunnan kaavoitus-katsaukseen vuonna 2008–2009 aluerajauksella Kuokkala, Leiripappila / Hollonranta ja vuonna 2010 rajauksella, joka koskee myös Ehtookodon aluetta. Vesialue on aiemmin asemakaavoittamatonta. Kaavoituskohte sisältyy valtuuston hyväksymän vuoden 2015 kaavoitus-ohjelman A-ryhmään.

Kaavan Kuokkalan asemakaava ja asemakaavan muutos, Ehtookodon ja Pappilan ympäristö, kaava nro 3024 laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma jaetaan jaoston jäsenille listan mukana.

Ehdotus

KAAVOITUS- JA RAKENNUSJAOSTO päättää kuuluttaa vireille Kuokkalan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja asettaa nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Täytäntöönpano: TEKN / Villanen

TEKN 16.6.2015

Päätös

KAAVOITUS- JA RAKENNUSJAOSTO hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti keskustelun jälkeen.

TEKN 25.6.2015/EH/eh

Merkittiin, että Päivi Söderström poistui kokouksesta esteellisenä tämän pykälän käsittelyn ajaksi. Perustelut: Yhteisöjäävi. (Lempäälän Ehtookoto ry:n johtokunnan puheenjohtaja).

Yhdyskuntalautakunta 19.09.2018 § 123

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme kommenttia. Kaavanmuutoksen luonnos on laadittu näiden pohjalta yhteistyössä Lempäälän seurakunnan, Ehtookodon tukisäätiön sekä Lempäälän Ehtookoto ry:n kanssa. Asemakaavaa varten on valmisteluvaiheessa laadittu selvitykset melusta, tärinästä ja arkeologisesta kulttuuriympäristöstä.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu uudisrakentamista Katepalintien sekä Hollonranta-kadun varteen. Katepalintien varressa nelikerroksinen uudisrakentaminen tulisi korvaamaan nykyistä matalaa rakentamista. Uudisrakentaminen tällä osalla mahdollistaa erityisasumispalveluiden laajentamista. Osalle korttelialueista on mahdollista sijoittaa myös tavanomaista asumista. Hollonranta-kadun varteen on osoitettu uutta asuinrakentamista, jonka kerrosluku on viisi.

Asemakaavaluonnoksen mukainen rakentaminen tuo alueelle aiempaa monipuolisempia asumisen tyyppejä sekä lisää kerrostalorakentamista ympäröivän pientalorakentamisen sekaan. Lisääntyvä asuinrakentaminen muuttaa Ehtookodon palveluasumisen alueen luonnetta kohti tavanomai-

sempaa asumista ja yhdistää nyt hieman muista toiminnaltaan eriytyneitä alueita muihin asuinalueisiin.

Uudisrakentamisella hyödynnetään vanhan maanviljelyksen jälkeen metsittyneitä ratavartoja, jolla rakennuttuaan on melua suojaava vaikutus junaradan koskimaiseman välissä. Alueen rantavyöhyke jää viherkäyttöön ja muuttuu entistä merkittävämmäksi osaksi kunnan viherverkostoa.

Lisätietoja antaa kaavoitusarkkitehti Maija Villanen, sähköposti maija.villanen@lempaala.fi, puh. 040 133 7764.

Kaavoituspäällikön ehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää asettaa asemakaavamuutoksen kaavaluonnosvaihtoehdot nähtäville ja pyytää niistä tarvittavat lausunnot.

Täytäntöönpano: tmp kaavoitus

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavamuutoksen kaavaluonnosvaihtoehdot nähtäville ja pyytää niistä tarvittavat lausunnot.

Merkittiin, että jäsen Seppänen Tuija poistui kokouksesta otsikkoasian käsittelyn ajaksi 20.27 - 20.42 yhteisöjäävi, kirkkoneuvoston jäsen ja ehtookodon johtokunnan jäsen.

Yhdyskuntalautakunta 22.01.2019 § 15

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 26.9.–28.10.2018 välisenä aikana. Aineistosta saatiin kuusi lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa asemakaavarajaus päätettiin supistaa kaavaluonnoksen jälkeen, jotta alueelle tavoiteltu kylätalo Ehtoohelmi voisi edetä tavoitellun aikataulun mukaisesti. Pappilan laajemman alueen asemakaavaa jatketaan uudella asemakaavanumerolla. Muun alueen asemakaavoittamisella ei ole yhtä kiireellistä aikataulua ja sitä jatketaan uudella asemakaavanumerolla. Asemakaavaehdotuksen uuden rajauksen lisäksi valmistelussa on huomioitu saatuja lausuntoja ja mielipiteitä.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu lisää rakennusoikeutta sekä nostettu alueen kerroslukua nykyiseen asemakaavaan nähden. Alueen käyttötarkoitukseen on lisäksi lisätty mahdollisuus toteuttaa päiväkotirakennus alueelle. Alueen pohjoisosaan on osoitettu uusi pysäköinnin alue, jonne kulku alkuvaiheessa tapahtuu Rovastintieltä.

Yhteensä rakennusoikeutta on ehdotuksessa osoitettu 12 400 kerrosneliömetriä. Uutta rakennusoikeutta kokonaisuudessa on 2 752 kerrosneliömetriä. Aluetehokkuudeksi kaavamuutosalueella tulisi $e = 0.37$.

Kaavamuutoksen mahdollistama kylätalo Ehtoohelmi tarjoaisi asuinpaikan 39 muistisairaalle sekä 6 vaikeavammaiselle asukkaalle. Alueen erityispalvelujen asukasmäärä kasvaisi nykyisestä 83 asukkaasta yhteensä 128 asukkaaseen. Kerrostalorakennusten korttelialue mahdollistaisi enimmillään arviolta 80 uutta asukasta. Asukasmäärän kokonaiskasvu olisi näin ollen 125 uutta asukasta.

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Maija Villanen, puh. 040 133 7764

Kaavoituspäällikön ehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Kari Tolonen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi, Hallintolain 28.1 §, mom. 5) kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (henkilö on Ehtookodon johtokunnan ja Lempäälän seurakunnan kirkkovaltuuston jäsen).

Merkittiin pöytäkirjaan, että jäsen Tuija Seppänen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi, Hallintolain 28.1 §, mom. 5) kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (henkilö on Ehtookodon johtokunnan ja Lempäälän seurakunnan kirkkoneuvoston jäsen).

Merkittiin pöytäkirjaan, että puheenjohtajana toimi tämän pykälän osalta varapuheenjohtaja Henri Haapajoki.

Kunnanhallitus 04.02.2019 § 29

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus päättää asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä ja yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa saapuivat kokoukseen ennen tämän pykälän käsittelyä klo 16.47.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Kari Virtanen, Maria Päivänen, Hannele Lehikoinen ja Päivi Söderström poistuivat kokouksesta esteellisinä (yhteisöjäävi) ja he eivät osallistuneet tämän pykälän käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Merkittiin pöytäkirjaan, että varajäsenet Riku Floman, Mikko Koivuluoma ja Hanna Kairimo saapuivat kokoukseen klo 16.47 ennen tämän pykälän käsittelyä ja he poistuivat kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 16.58.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 16.58.

Kunnanhallitus 5.6.2023

Kaavan valmistelu hyväksymisvaiheeseen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 8.2.–11.3.2019 välisenä aikana. Aineistosta saatiin kahdeksan lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ovat liitteenä. Asemakaavan muutos tuodaan hyväksymiskäsittelyyn pitkän valmisteluajan jälkeen. Asemakaavan hyväksyminen edellytti maankäyttösopimuksen sopimista yhdessä maanomistajan Lempäälän seurakunnan kanssa. Asemakaavan rajausta pienennettiin edelleen ehdotusvaiheen jälkeen maankäyttösopimusta ja hyväksymiskäsittelyä varten. Maankäyttösopimus

hyväksyttiin kunnanhallituksessa 8.5.2023 ja seurakunnan osalta kirkkoneuvostossa 16.5.2023.

Asemakaavaa kiirehdiittiin ehdotusvaiheessa tavoitellun Ehtookodon laajennuksen Ehtoohelman toteuttamiseksi. Ehdotusvaiheessa rakennukselle myönnettiin poikkeamislupa hankkeen nopeuttamiseksi. Hanketta ja kaavaa varten laadittiin vielä lausunnoissa pyydetyt tarkemmat selvitykset. Rakennuslupa laajennukselle myönnettiin kesällä 2019. Poikkeamisluvan ja rakennusluvan myötä asemakaavan muutoshanke muodostui pitkälti nykytilannetta toteavaksi. Asemakaavan muutoshanke on kuitenkin tarpeen edelleen saattaa päätökseen, sillä alueen lainvoimaiset asemakaavat ovat monelta osin nykytilanteesta jälkeen jääneitä.

Vireille jäävä Pappilan ympäristön asemakaavan muutos

Luonnosvaiheessa asemakaavan muutos kattoi laajemman aluekokonaisuuden. Tämä osa on edelleen osana kaavoitusohjelmaa kaavamuutoshankkeena Pappilan ympäristön asemakaavan muutos nro 3025/9010. Hanketta on mahdollista viedä eteenpäin kaavoitusohjelman mukaisesti.

Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisussa on osoitettu lisää rakennusoikeutta sekä nostettu alueen kerroslukua nykyiseen asemakaavaan nähden. Alueen käyttötarkoitukseen on lisäksi lisätty mahdollisuus toteuttaa päiväkotirakennus alueelle. Alueen pohjoisosaan on osoitettu uusi pysäköintialue, jonne kulku tapahtuu Rovastintieltä tontille ajon sallien. Yhteensä rakennusoikeutta on kaavaratkaisussa osoitettu 8 200 kerrosneliömetriä. Uutta rakennusoikeutta syntyy koko kaava-alueen osalta vain 435 kerrosneliömetriä, kun Hollonranta kadun ja vanhan pysäköintialueen kohdalta, kunnan omistamalta alueelta poistuu rakennusoikeutta. Rakennusoikeus seurakunnan omistamalla alueella lisääntyy. Aluetehokkuudeksi kaavamuutosalueella tulee $e = 0.27$. Koska rakennus, jota varten asemakaavaa kiirehdiittiin, on nyt toteutettu, on hyväksyttävä asemakaavan muutos tältä osin pitkälti nykytilannetta toteava.

Toimivalta

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. Kaava-alueen pienentyessä ehdotuksen jälkeen, ei kaavassa ole kunnanvaltuuston toimivallassa mainittuja teemoja.

Liitteet ja käsittely

Käsiteltävään asiaan liittyy hyväksyttävä asemakaavakartta, kaavaselostus sekä siihen liittyvät 11 liitettä. Asemakaavakartan pohjakartta korjataan päivitetyllä versiolla kokouksessa. Samoin päivitetään karttaotteet

kaavaselostukseen. Pohjakartan tarkennukset ovat viivästyneet, ja ovat seuraavia: Katepalintien korotetut suojatiet ja hidastetöyssy, Kotokampuksen liittymä ja pihajärjestelyt Katepalintien puolella, uusi pysäköintialue Kotokampuksen takana sekä Katepalintien katuvalojen sijainti.

Lisätietoja kehittämisarkkitehti Maija Villanen, puh. 040 133 7764

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen ja sen ehdotusvaiheen palautteeseen laaditut vastineet.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen ja sen ehdotusvaiheen palautteeseen laaditut vastineet.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallituksen puheenjohtaja Maria Päivänen, Kari Virtanen, Hannele Lehikoinen ja kunnanvaltuuston I varapuheenjohtaja Tuula Petäkoski-Hult eivät osallistuneet esteellisinä (yhteisöjäävi) tämän pykälän käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallituksen puheenjohtajana toimi tämän pykälän ajan kunnanhallituksen II varapuheenjohtaja Veijo Niemi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Riina Aspila saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 15.04.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 15.11.

Otteet

Maanomistajat