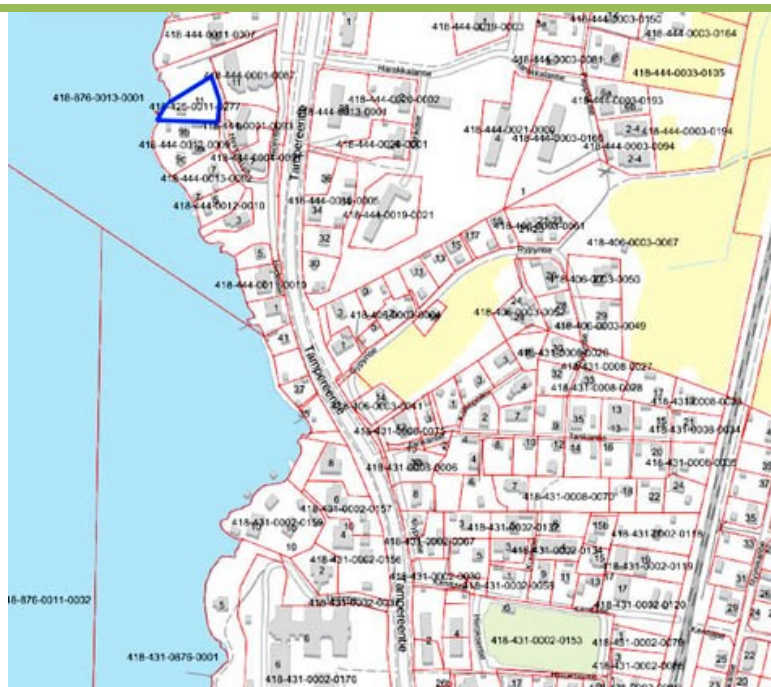


1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 KAAVAN TUNNISTETIEDOT



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti

Kaavan numero	3028
Kaavan nimi	Hinnonkujan asemakaavan muutos
Kaavan päiväys	5.9.2023
Sijaintialue	418/444
Kaava-alue	Kuokkala
Alueet, joita kaavamuuos koskee	Osa korttelista 19 sekä virkistysaluetta
Asemakaavan muutoksella muodostuvat:	Osa korttelista 19
Kaavan laatija	Kaavoitusarkkitehti Soili Lampinen
Osoite	Lempäälän kunta PL 36 Manttaalitie 15 (Lempäälä-talo) 37501 Lempäälä
Kaavoituspäällikkö	Teija Mäkelä
Puhelin	044 486 3418
Sähköposti	teija.makela@lempaala.fi

PÄÄTÖKSENTEKO

Vireilletulo
Yhdyskuntalautakunta hyväksynyt
Kuulutettu lainvoimaiseksi

25.11.2020

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	KAAVAN TUNNISTETIEDOT	2
1.2	Liitteet.....	4
1.3	Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset.....	4
1.4	Alueen sijainti ja asemakaavan tavoite.....	4
1.5	Kaavoituksen vaiheet.....	4
2	PERUSTIEDOT	5
2.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.2	Alueen ominaisuudet	5
2.2.1	Luonnonympäristö	5
2.2.2	Rakennettu ympäristö	5
2.3	Maanomistus	7
3	KAAVAA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET.....	7
3.1	Maakuntakaava	7
3.2	Strateginen yleiskaava	8
3.3	Yleiskaava	8
3.4	Asemakaava	9
3.5	Muut selvitykset ja suunnitelmat.....	10
3.6	Rakennusjärjestys.....	10
3.7	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri.....	10
4	Kaavoituksen tavoitteet ja osallistuminen	10
4.1	Lähtökohdista johtuvat tavoitteet.....	10
4.2	Kaavoituksen vaiheet ja osallistuminen.....	10
5	Asemakaavan sisältö ja perustelut	10
5.1	Mitoitus	10
5.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	10
5.2.1	Korttelialueet.....	10
6	Kaavan vaikutusten arviointi	10
6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	11
6.2	Vaikutukset luonnonoloihin	11
6.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	11
6.4	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	11
6.5	Vaikutukset liikenteeseen.....	11

6.6	Vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan	11
6.7	Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	11
6.8	Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin.....	11
6.9	Vaikutukset ilmastoon	11
6.10	Taloudelliset vaikutukset.....	11
7	Asemakaavan toteutuksen seuranta	11

1.2 LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kaavoituksen seurantalomake
3. Palaute ehdotuksesta
4. Kaavakartta

1.3 ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

- Kynäjalavien kartoitus, ympäristötarkastaja Tuija Selänpää 11.11.2021

1.4 ALUEEN SIJAINTI JA ASEMAKAAVAN TAVOITE

Suunnittelualue sijaitsee Lempäälän keskustan pohjoisosassa pientaloalueella, Kirkkojärven rannan ja Tampereentien välissä. Suunnittelualueeseen kuuluu osa korttelista 19 sekä osa siihen liittyvästä virkistysalueesta. Alue on kooltaan 2041 m².

Kunta on myynyt 85 m²:n kokoisen palan virkistysaluetta yksityiselle maanomistajalle suunnittelualueelta. Kyseinen alue on jo liitetty erillispientalon kiinteistöön, mutta se on edelleen merkitty virkistysalueeksi asemakaavaan. Tarkoituksena on päivittää asemakaava vastaamaan lopullista maanomistustilannetta ja kiinteistöjakoa.

1.5 KAAVOITUKSEN VAIHEET

Hinnonkujan asemakaavan muutos otettiin mukaan vuoden 2021 kaavoitusohjelman B-ryhmään.

Asemakaavan muutos tuli vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 5.1.2022. Kaavaluonnosta pidettiin nähtävillä 16.3. – 31.3.2022. Kaavaehdotus puolestaan oli nähtävillä 18.1. – 3.2.2023.

2 PERUSTIEDOT

2.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue on tonttimaata, jolla on uusi erillispientalo talousrakennuksineen.

2.2 ALUEEN OMINAISUUDET

2.2.1 Luonnonympäristö

2.2.1.1 Luontoarvot

Marraskuussa 2021 tehdyn kartoituksen mukaan suunnittelualueella kasvaa kaksi kynäjalavaa. Toinen on rannassa ja toinen tien vieressä. Rannassa kasvava on suurikokoinen ja hyväkuntoisen näköinen (12). Tien vieressä kasvava puu (10) on hieman toispuoleinen, joten siitä on mahdollisesti jotain haaroja katkennut. Kynäjalava on vaarantunut (VU), luonnonsuojelulain 1096/1996 42 §:n nojalla rauhoitettu puulaji. Puun tai sen osan poimiminen, kerääminen, irti leikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty. Sama koskee soveltuvien osien rauhoitetun kasvin siemeniä.



Kuva 3. Kynäjalavien sijainnit on merkitty karttaan numeroilla.

2.2.1.2 Topografia

Suunnittelualueen maasto viettää melko voimakkaasti rantaa kohti.

2.2.1.3 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkojärven rannalla. Se ei ole pohjavesialuetta.

2.2.2 Rakennettu ympäristö

2.2.2.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Kirkkojärven rannan ja Tampereentien välistä Lempäälän keskustan pientaloaluetta.

2.2.2.2 Taajamakuva

Hinnonkujan varrella on sekä uutta että vanhempaa pientaloasutusta.

2.2.2.3 Rakennukset

Suunnittelualueella on uusi erillispientalo talousrakennuksineen.



Kuva 4. Uudisrakennus kadun puolelta. Kuva kesältä 2022.



Kuva 5. Rakennukset rannan puolelta kuvattuina. Kuva kesältä 2022.

2.2.2.4 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Tampereentietä, joka on Lempäälän keskustan paikallisliikenteen pääväylä ja joukkoliikenteen laatukäytävä. Rautatieasemalle on matkaa noin kilometri.

2.2.2.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on valmiit teknisen huollon verkostot.

2.2.2.6 Palvelut

Lempäälän keskustan palvelut ovat 0,5 – 1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

2.2.2.7 Virkistys

Suunnittelualueen pohjoispuolella on noin 2 300 m²:n suuruinen virkistysalue.

2.2.2.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen merkittävin häiriötekijä on Tampereentien liikenteen aiheuttama melu.

2.3 MAANOMISTUS

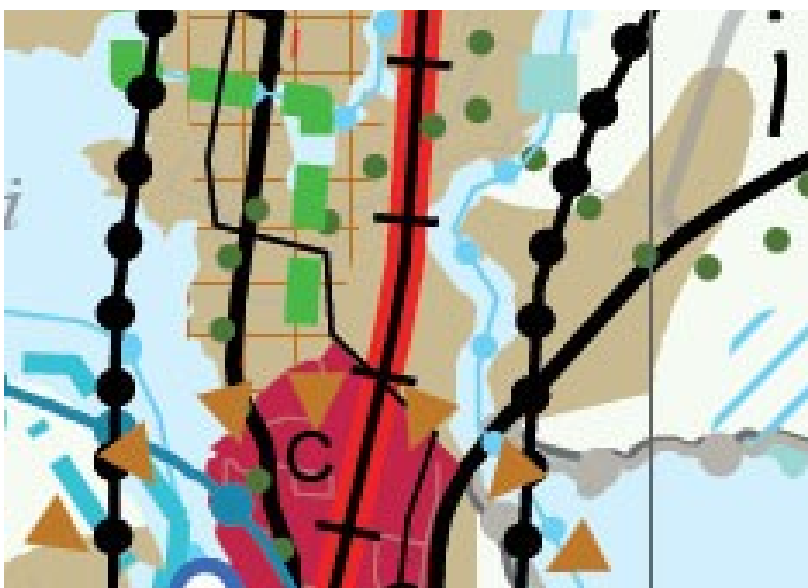
Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3 KAAVAA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

3.1 MAAKUNTAKAAVA

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Maakuntakaavan mukaan Hinnonkujan alue on taajamatoimintojen aluetta (ruskea väri) ja tiivistä joukkoliikennevyöhykettä (ruudutus). Suunnittelualue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (musta palloviiva). Tampereentie on tärkeä seututai yhdystie. Maakunnallisesti merkittävä ulkoilureitti (Birgitan polku) on merkitty vihreällä palloviivalla.

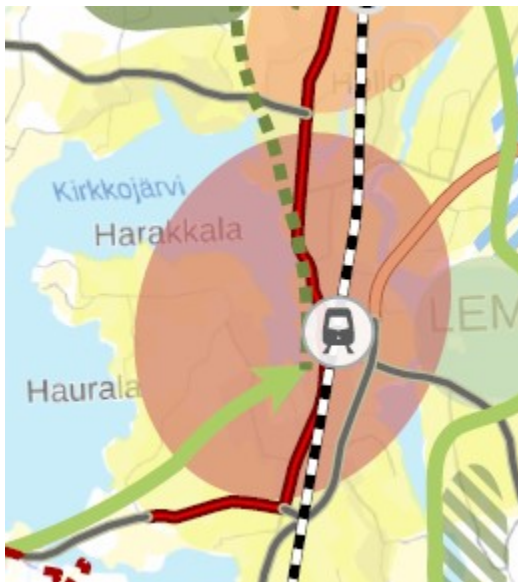


Kuva 6. Ote maakuntakaavasta 2040

3.2 STRATEGINEN YLEISKAAVA

Lempäälän strateginen yleiskaava on tullut voimaan 18.8.2021. Strategisessa yleiskaavassa Hinnonkujan alue on keskustan taajamahelmen aluetta. Lempäälän kuntakeskusta ympäristöineen tiivistetään ja kehitetään vireänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä. Intensiivisin täydennysrakentaminen kohdistetaan aseman vaikutusalueelle. Suunnittelussa huomioidaan alueen herkkä ja pienimittakaavainen kulttuuriympäristö.

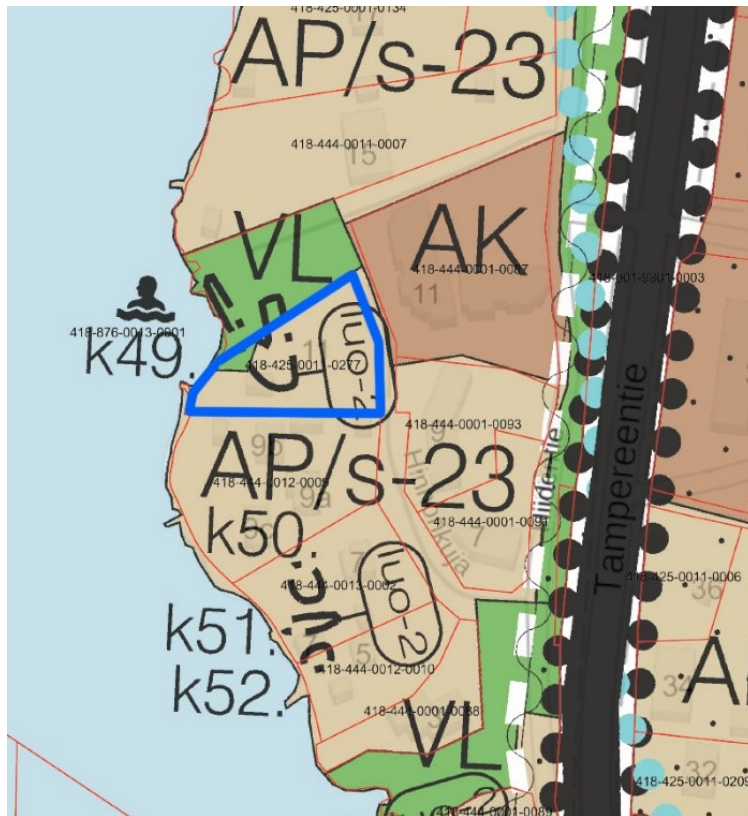
Helmen rakennuskanta on rohkeaa, tulevaisuuteen katsovaa. Uudisrakentaminen on lähinnä kerrostaloja ja kaupunkipientaloja tavoitellen korkeaa aluetehokkuutta. Tämä mahdollistaa myös palvelujen kivijalkatoiminnot. Alueella varataan tilaa yleisille alueille sekä monipuolisesti kaupoille ja palveluille. Helmen alueella on toteutettava laadukasta viherympäristöä sekä varmistettava yhteydet läheisille virkistysalueille. Vapaat ranta-alueet varataan julkiseen käyttöön rantareitistöjä ja näkymäyhteyksiä kehittäen. Alueen toteutuksessa panostetaan laadukkaaseen esteettömyyteen ja liikenneturvallisuuteen.



Kuva 7. Ote strategisen yleiskaavan kartasta 1

3.3 YLEISKAAVA

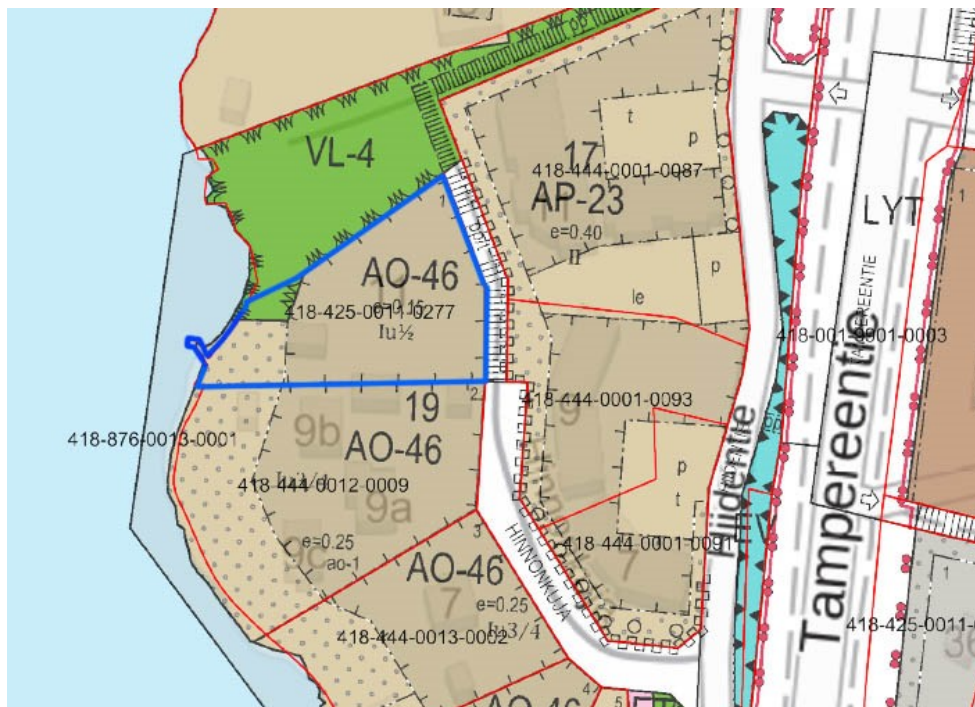
Suunnittelualueella on voimassa Kuokkala-Hakkari-Herrala osayleiskaava (kaava 12016), joka on astunut voimaan 8.12.2016. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty pientalovaltaista asuinalueita sekä lähivirkistysaluetta. Pientalovaltaiseksi osoitettu suunnittelualueen osa on merkitty alueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (AP/s-23). Merkinällä osoitetaan alueet, joilla on erityisiä historiallisia, rakennustaiteellisia tai taajamakuullisia arvoja. Suunnittelualueen tapauksessa kyseessä on taajamakuulliset arvot, sillä alueen rakennuskanta on uudehkoa. Yleiskaava määrittää, että suunnittelualueella toimenpiteiden, korjausten, laajennusten ja uudisrakentamisen yhteydessä on uudet rakennukset ja rakennusosat sovitettava ympäristöön mittasuhteiltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan. Lisäksi ranta-alueella on pistekatkoviivamerkintä luo-2. Se tarkoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää alueen osaa, jolla kasvaa kynäjalavia. Kynäjalava on rauhoitettu puulaji.



Kuva 8. Ote Kuokkala-Hakkari-Herralan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä viivalla

3.4 ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kuokkalan asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 29.8.2007. Asemakaavassa suunnittelualue on erillispientalojen korttelialuetta (AP-46) ja lähivirkistysaluetta (VL-4).



Kuva 9. Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä viivalla

3.5 MUUT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Suunnittelualueella on tehty kynäjalavien kartoitus marraskuussa 2021.

3.6 RAKENNUSJÄRJESTYS

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 19.6.2019. Sillä kumottiin 3.6.2002 voimaan astunut rakennusjärjestys ja 26.10.2012 voimaan astuneet päivitetyt Lempäälän kunnan suunnittelutarvealueet.

3.7 POHJAKARTTA JA KIINTEISTÖREKISTERI

Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 määräykset. Suunnittelualueen kiinteistöt kuuluvat valtion kiinteistörekisteriin.

4 KAAVOITUKSEN TAVOITTEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 LÄHTÖKOHDISTA JOHTUVAT TAVOITTEET

Kunnanhallitus on aiemmin päättänyt kunnan aiheuttamaan virheelliseen saunarakennuksen sijoittumisen vuoksi tehdä asemakaavanmuutoksen toteutuneen rakennustilanteen mukaiseksi. Tämän taustan vuoksi julkista puistoaluetta on asemakaavassa muutettu yksityiseksi tonttimaaksi

4.2 KAAVOITUKSEN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on tämän selostuksen liitteenä.

5 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTELUT

5.1 MITOITUS

Suunnittelualue, joka on kooltaan 2041 m² osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Tonttitehokkuus on 0.25 ja rakennusoikeus 510 m².

Tarkemmat tilastotiedot ovat kaavoituksen seurantalomakkeessa, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä

5.2 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavassa osoitetaan suunnittelualueelle erillispientalojen korttelialuetta (AO) tonttitehokkuudella 0,25, mikä tarkoittaa, että rakennusoikeus on 25 % tontin pinta-alasta. Kerrosluku on kaksi, mikä mahdollistaa rakennuksen sovittamisen rinteeseen.

6 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

MRL 9 §:ssä edellytetään, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset sekä taloudelliset, liikenteelliset, kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset. Arvioinnissa verrataan nykytilannetta ja kaavassa

suunniteltua tilannetta. Arviointi tukeutuu jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin.

6.1 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Kaavamuutoksella todetaan olemassa oleva tilanne, joten asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta ihmisten elinoloihin ja ympäristöön.

6.2 VAIKUTUKSET LUONNONOLOIHIN

Suunnittelualue on jo lähes kokonaan tonttimaata, joten asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta luonnonoloihin. Tontilla kasvavat kynäjalavat ovat rauhoitettuja asemakaavasta riippumatta.

6.3 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEESEEN

Asemakaavan toteutuminen ei vaikuta Lempäälän keskustan yhdyskuntarakenteeseen.

6.4 VAIKUTUKSET TEKNISEEN HUOLTOON

Suunnittelualueella on valmiit teknisen huollon verkostot. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta tekniseen huoltoon.

6.5 VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikenteeseen.

6.6 VAIKUTUKSET TAAJAMAKUVAAN JA MAISEMAAN

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta taajamakuvaan tai maisemaan.

6.7 VAIKUTUKSET KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriperintöön eikä rakennetun ympäristön arvoihin.

6.8 VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÖIHIN

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin.

6.9 VAIKUTUKSET ILMASTOON

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta ilmastoon.

6.10 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Kunta on myynyt tonttiin liitettävän puistoalueen yksityiselle maanomistajalle. Asemakaavan muutos lisää tontin arvoa.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaava on pääosin jo toteutunut.