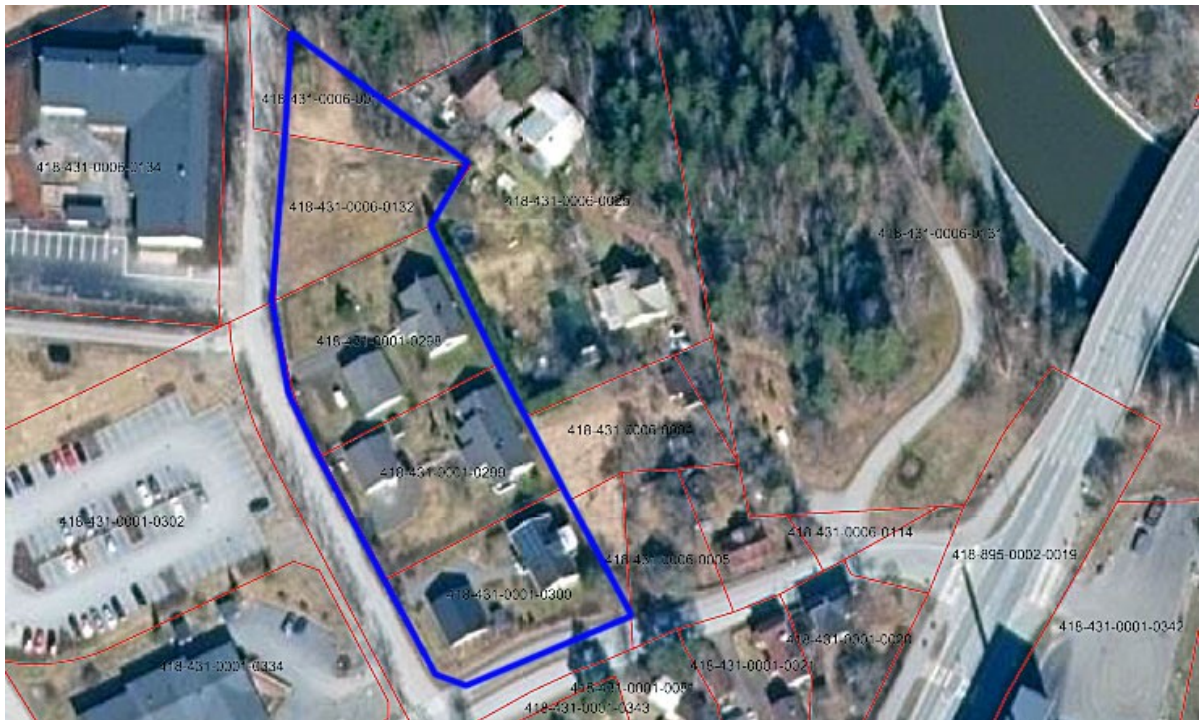


8038 Haljastentien asemakaavan muutos

Hyväksyminen 18.3.2024



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen rajausta ortokuvassa

1 KAAVAN TUNNISTETIEDOT

Kaavan numero ja nimi	8038 Haljastentien asemakaavan muutos
Kaavan päiväys	18.3.2024
Sijaintialue	418/431
Kaava-alue	Hemminkilä
Asemakaavan muutos koskee	Osa korttelista 27 ja siihen liittyvää virkistysaluetta
Asemakaavan muutoksella muodostuu	Osa korttelista 27
Kaavan laatija	Kehittämisarkkitehti vs. Melina Avelin puh. 040 489 4943 Kaavoitusarkkitehti Soili Lampinen
Osoite	Lempäälän kunta PL 36 (Manttaalitie 15) 37501 Lempäälä
Kaavoituspäällikkö	Teija Mäkelä puh. 044 486 3418
Sähköpostit	etunimi.sukunimi@lempaala.fi

PÄÄTÖKSENTEKO

Vireilletulo	24.1.2018
Hyväksytty kunnanhallituksessa	
Kuulutettu lainvoimaiseksi	

Sisällys

1	KAAVAN TUNNISTETIEDOT	2
2	TIIVISTELMÄ	10
2.1	Alueen sijainti ja asemakaavan tarkoitus.....	10
2.2	ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	10
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	10
3	PERUSTIEDOT.....	11
3.1	Alueen yleiskuvaus	11
3.2	Alueen ominaisuudet	11
3.2.1	Luonnonympäristö, maaperä ja maisema	11
3.2.2	Rakennettu ympäristö.....	11
3.2.3	Yhdyskuntatekninen huolto.....	12
3.2.4	Ympäristön häiriötekijät.....	12
3.3	Maanomistus	12
4	KAAVAA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET	13
4.1	Maakuntakaava	13
4.2	STRATEGINEN Yleiskaava.....	13
4.3	Yleiskaava	14
4.4	Asemakaava.....	15
4.5	Rakennusjärjestys	15
4.6	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri.....	15
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
5.1	Asemakaavan laatimisen tarve	15
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
5.3	4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	16
5.3.1	Lempäälän kunnan tavoitteet.....	16
5.3.2	Maanomistajien tavoitteet	16
5.4	Osallistuminen ja yhteistyö	16
6	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTELUT.....	16
6.1	Tonttijako.....	16
6.2	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	16
6.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	16
7	KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	16
7.1	Kaavan vaikutukset.....	16
7.1.1	Vaikutukset luonnonoloihin	16
7.1.2	Vaikutukset taajamakuvaan	17

7.1.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	17
7.1.4	Vaikutukset palveluihin	17
7.1.5	Vaikutukset asumiseen	17
7.1.6	Vaikutukset virkistykseen	17
7.1.7	Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin	17
7.1.8	Taloudelliset vaikutukset	17
7.1.9	Vaikutukset tekniseen huoltoon	17
7.1.10	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen ja liikenteen järjestämiseen	17
7.1.11	Vaikutukset päästöihin	17
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUKSEN SEURANTA	17

Liitteet

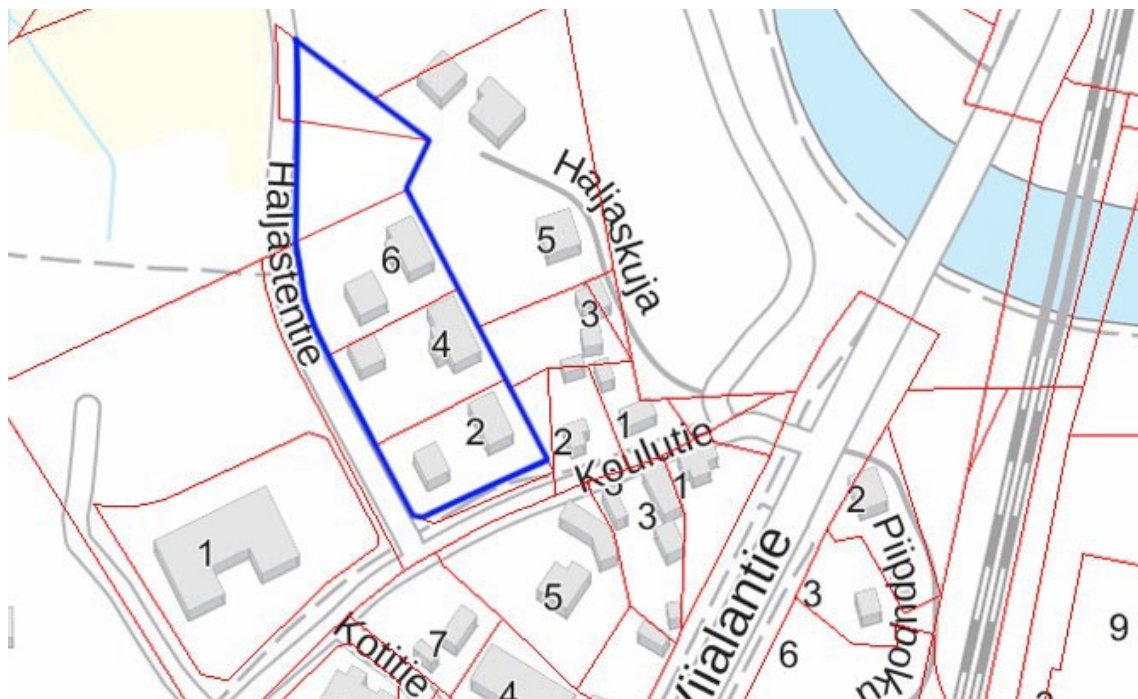
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.10.2018
2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet 4.10.2022
3. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet 18.3.2024
4. Kaavoituksen seurantalomake 13.3.2024
5. Hyväksymisvaiheen 8038 Haljastentie kaavakartta 18.3.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 ALUEEN SIJAINTI JA ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Kaavamuuotosalue sijaitsee nauhataajamassa Lempäälän kanavan kaakkoispuolella Haljastentien varrella. Suunnittelualueeseen kuuluu osa korttelia 27 sekä osa siihen liittyvästä virkistysalueesta.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa Haljastentien varteen yksi uusi erillispientalon tontti ja muuttaa rakentuneiden tonttien asemakaava vastaamaan nykyistä tilannetta.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja likimääräinen raja sinisellä viivalla

2.2 ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET

Yhdyskuntalautakunta päätti kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillesäätämistä. OAS tuli nähtävillä 24.1.2018. OAS-vaiheesta ei saatu palautetta. OAS päivitettiin 11.10.2018, jolloin kaava-alueen rajausta supistettiin käsittämään vain Haljastentien varressa olevat tontit poistetun alueen erilaisista tavoitteista johtuen.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.11.-10.12.2018. Luonnosvaiheen palautteen yhteydessä Elisa huomautti, että alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 26.10.-28.11.2022. Ehdotusvaiheen palaute koostettiin yhdeksi raportiksi, joka on liitteenä. Palautteen perusteella päivitettiin kaavaselostusta ja kaavan yleismääräystä täsmennettiin.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

3 PERUSTIEDOT

3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualueesta suurin osa on kaavallisesti rivitalojen korttelialuetta, joka on toteutunut kolmena erillispientalona. Lisäksi suunnittelualueella on rakentamatonta aluetta, jossa on metsää ja entistä peltoa.

3.2 ALUEEN OMINAISUUDET

3.2.1 Luonnonympäristö, maaperä ja maisema

3.2.1.1 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Alueen koillispuolella on Lempäälän kanava.

3.2.1.2 Maaperä



Kuva 3. Maaperäkartta. Keltaisella merkityllä alueella maaperä on moreenia, sinisellä alueella savea.

3.2.2 Rakennettu ympäristö

3.2.2.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Lempäälän ydinkeskustaa nauhataajamaan kuuluvalla pientaloalueella.

3.2.2.2 Rakennukset

Haljastentien varressa on kolme erillispientaloa, jotka ovat valmistuneet vuosina 2001-2005.



Kuva 4. Haljastentien rakennuksia pohjoisesta.

3.2.2.3 Palvelut

Lempäälän keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta. Lempoisten koulu ja päiväkoti ovat välittömästi suunnittelualueen länsipuolella.

3.2.2.4 Virkistys

Suunnittelualueen pohjoispuolella on metsäistä virkistysaluetta. Kanavan varressa on ulkoilureitti. Lempoisten koulun pihalla on mm. pallokenttä.

3.2.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualue sijaitsee noin sadan metrin etäisyydellä Viialantiestä. Viialantiellä kulkee Lempäälän ja Tampereen välisiä linja-autovuoroja kumpaankin suuntaan. Tien varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä.

Rautatieasemalle on matkaa noin kilometri. Sekä Tampereen että Helsingin suuntaan meneviä junia pysähtyy Lempäälässä yli 20 kertaa vuorokaudessa.

3.2.2.6 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

3.2.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on keskitetyn vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

3.2.4 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

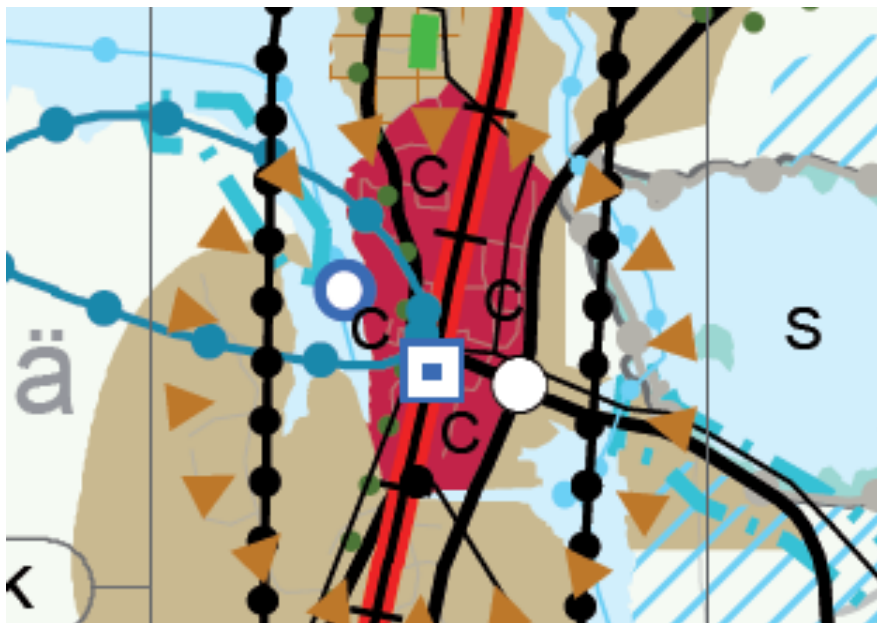
3.3 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

4 KAAVAA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

4.1 MAAKUNTAKAAVA

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 8.6.2017. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (ruskea väri). Se kuuluu myös tiivistettävän asemansseudun alueeseen (ruskea kolmioviiva) ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämissvyöhykkeeseen (musta palloviiva). Viialantie on tärkeä seutu-tai yhdystie (musta viiva). Sen varressa on ulkoilureitti (vihreä palloviiva) ja länsipuolella yhdysvesijohto (ohut musta viiva).



Kuva 5. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

4.2 STRATEGINEN YLEISKAAVA

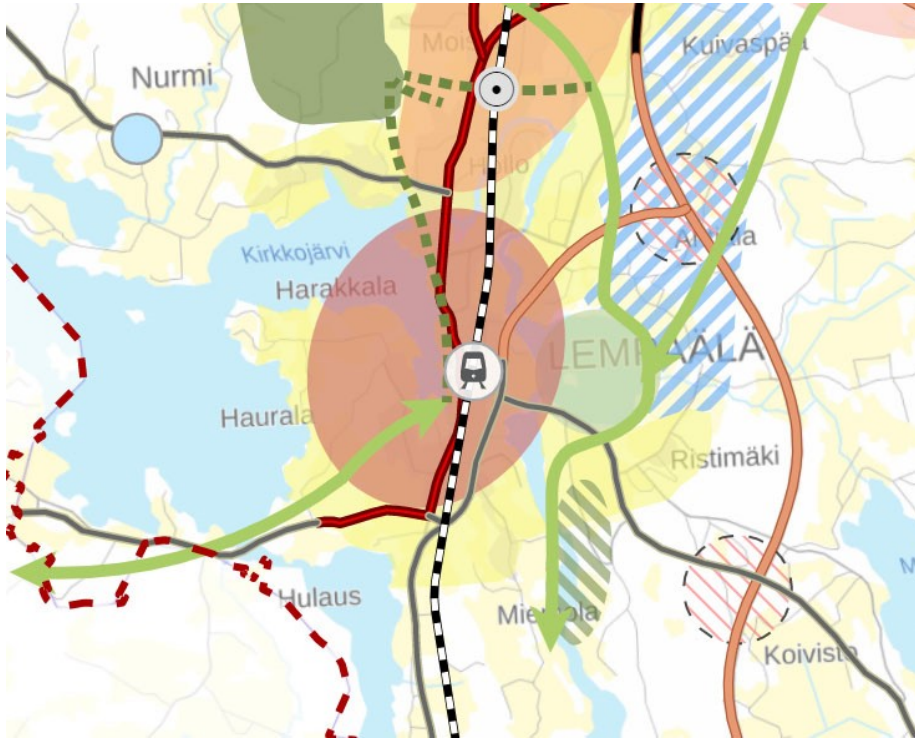
Lempäälän strateginen yleiskaava on tullut voimaan 18.8.2021.

Suunnittelualue kuuluu kuntakeskuksen helmen alueeseen. 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 kehittämällä.

Alueen toteutuksessa panostetaan laadukkaaseen esteettömyyteen ja liikenneturvallisuuteen.

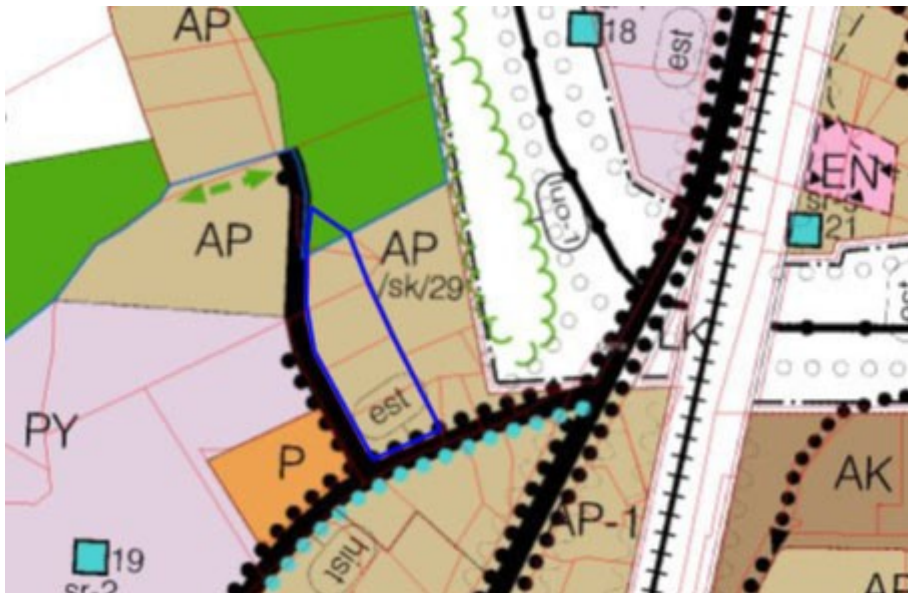


Kuva 6. Ote Lempäälän strategisen yleiskaavan kartasta 1

4.3 YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on sen pohjoiskulmaa lukuun ottamatta voimassa Lempäälän keskustan osayleiskaava, joka on tullut voimaan 28.1.2013. Osayleiskaavan mukaan suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Suunnittelualueen pohjoiskulmassa on voimassa Marjamäen-Kuljun-Moision-Keskustan osayleiskaava, jonka Pirkanmaan ympäristökeskus on vahvistanut 17.12.2001. Osayleiskaavan mukaan suunnittelualueen pohjoisosa on lähivirkistysaluetta (VL).

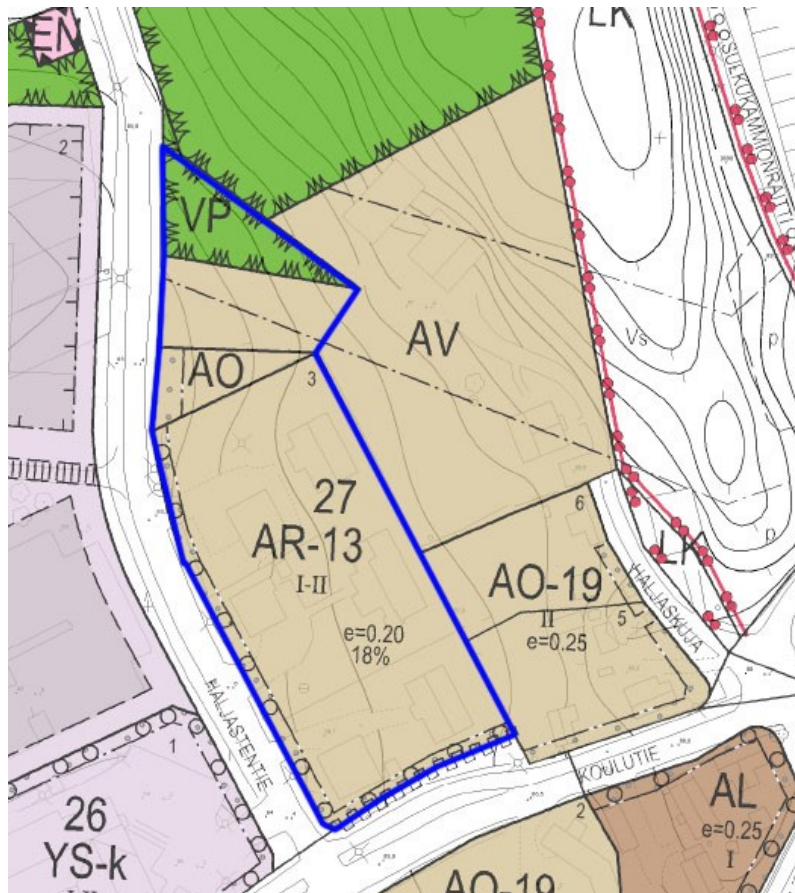


Kuva 7. Ote Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta sinisellä viivalla.

4.4 ASEMAKAAVA

Suurimmalla osalla suunnittelualueesta on voimassa 8.7.1986 vahvistettu asemakaava, jossa on osoitettu Haljastentien varteen rivitalon tontti (AR-13) ja puistoa (P).

Pienellä alueella suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa 30.11.1964 vahvistettu rakennuskaava, jossa alueelle on osoitettu asuin- ja kasvitarihakennusten korttelialuetta (AV), ja erillispientalojen korttelialuetta (AO).



Kuva 8. Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen raja-
us sinisellä viivalla.

4.5 RAKENNUSJÄRJESTYS

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 19.6.2019.

4.6 POHJAKARTTA JA KIINTEISTÖREKISTERI

Pohjakartta on tarkistettu 21.4.2022 ja on MRL § 54 a:n mukainen.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 ASEMAKAAVAN LAATIMISEN TARVE

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ovat vanhentuneita eivätkä vastaa nykyistä maankäyttöä. Asemakaavassa rivitalotontiksi osoitettu tontti on toteutunut kolmena omakotitonttina. Kaavassa on asuin- ja kasvitarihakennusten korttelialuetta (AV) joka ei vastaa nykyisiä maankäyttötavoitteita Lempäälän keskustassa.

5.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kunnanhallitus päätti asemakaavan muutoksen laadinnan aloittamisesta 20.11.2017 § 300.

5.3 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

5.3.1 Lempäälän kunnan tavoitteet

Lempäälän kunnan tavoitteena on vanhentuneen asemakaavan ajanmukaistaminen ja maankäytön tehostaminen.

5.3.2 Maanomistajien tavoitteet

Kaavamuutosanomuksen esittäjän tavoitteena on yhden uuden omakotitontin muodostaminen Haljastentien varteen.

5.4 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Asemakaavahankkeesta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä 1.

6 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTELUT

6.1 TONTTIJAKO

Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen.

6.2 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Asemakaavan muutoksella muodostuu 0,588 ha erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontteja on neljä, joista yksi on uusi. Tonttien rakennusoikeus perustuu tehokkuuslukuun eli kerrosalan suhteeseen tontin pinta-alaan, joka tässä kaavassa on 0,25. Tarkemmat tilastotiedot ovat kaavoituksen seurantalomakkeessa, joka on tämän selostuksen liitteenä.

6.3 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialueelle (AO) saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia.

7 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

MRL 9 §:ssä edellytetään, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset sekä taloudelliset, liikenteelliset, kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset. Tärkeätä on tunnistaa juuri tähän kaavaan liittyvien muutosten vaikutukset. Arvioinnissa verrataan nykytilannetta ja kaavassa suunniteltua tilannetta. Arviointi tukeutuu jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointi tapahtuu kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenettelyiden kautta. Arvioinnin tulokset kootaan kaavaselostukseen.

7.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1.1 Vaikutukset luonnonoloihin

Lähes koko suunnittelualue on rakennettua tonttimaata. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonoloihin.

7.1.2 Vaikutukset taajamakuvaan

Asemakaavan muutoksella muodostuu yhden uuden omakotitalon tontti.

7.1.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos aiheuttaa vähäistä yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.

7.1.4 Vaikutukset palveluihin

Asemakaavan muutosalueelle ei sijoitu palveluja. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta palvelujen kysyntään.

7.1.5 Vaikutukset asumiseen

Suunnittelualueelle osoitetaan yksi uusi erillispientalon tontti (AO).

7.1.6 Vaikutukset virkistykseen

Virkistysalue vähenee 464 neliöllä.

7.1.7 Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin.

7.1.8 Taloudelliset vaikutukset

Osa maanomistajista saa taloudellista hyötyä asemakaavan muutoksesta.

Lempäälän kunta perii kaavamuutoksen anojalta korvauksen asemakaavan laadinnasta.

7.1.9 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Haljastien varressa sijaitsevaa vesihuoltolinjaa on täydennettävä uuden tontin liittämiseksi vesihuoltoverkkoon.

7.1.10 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen ja liikenteen järjestämiseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen ja liikenteen järjestämiseen.

7.1.11 Vaikutukset päästöihin

Suunnittelualueella on hyvät mahdollisuudet joukkoliikenteen käyttöön ja liikenteen aiheuttamien päästöjen minimoimiseen. Lisäksi monet palvelut ovat kävely- tai pyöräilyetäisyydellä.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUKSEN SEURANTA

Lempäälän kunta valvoo asemakaavan toteutumista lupamenettelyjen yhteydessä.