

4050/5025 Länsipuolisen pysäköintihallin asemakaavan muutos

Kunnanhallitus 30.01.2023 § 28

Valmistelija yhdyskunnan palvelualue, kehittämisarkkitehti Maija Villanen

Elinvoimajaosto on kokouksessaan 5.12.2022 § 49 päättänyt esittää kunnanhallitukselle asemakaavan muutoksen käynnistämistä rautatien länsipuolisen pysäköintihallin toteuttamiseksi.

Lempäälän kuntakeskus on uudistunut merkittävästi viimeisten vuosien aikana. Uudistuminen on kohdistunut suurelta osin junaradan itäpuoliselle alueelle ja siirtyminen länsipuolelle on käynnissä. Länsipuolisen alueen laajempi rakentaminen edellyttää kuitenkin keskitettyjen pysäköintiratkaisujen toteuttamista myös radan tälle puolelle, sillä pysäköinnin ratkaisuilla on keskeinen vaikutus rakennushankkeiden käynnistymiseen. Tutkitusti pysäköinnin ratkaisuilla on todettu olevan suurin kustannusvaikutus asumisen hintaan. Jotta rakentamisen laatuun kuten julkisivuratkaisuihin ja kuntakeskustan ilmeeseen on mahdollista edelleen panostaa, on pysäköinnin ratkaisuissa pyrittävä kustannustehokkaisiin ja keskitettyihin ratkaisuihin.

Kunnanhallituksen kokouksessa 9.1.2023 käsiteltävänä oli Lempon Parkkikiinteistöt oy:n omistajanohjauspyyntö ja tavoite rakentaa toinen pysäköintitalo palvelemaan radan länsipuolelle rakennettavien kiinteistöjen pysäköintiä.

Keskusta-alueiden kehittäminen on usein haastavaa, sillä jo rakennettujen alueiden muutoksiin liittyy eri toimijoiden sekä maanomistajien intressejä. Myös Lempäälän kuntakeskuksessa olevat nykyiset kiinteistöt ovat pinta-alaltaan pieniä, eikä kehittäminen onnistu vain yhden kiinteistön tai maanomistajan voimin. Tämän vuoksi kunnalla on merkittävä rooli kehittämisen ja elinvoiman varmistamiseksi. Jotta pysäköinnin osalta on mahdollista toteuttaa kustannustehokkaita ratkaisuja, on ratkaisut etsittävä sekä käytettävyyden, kulttuuriympäristön sekä taloudellisuuden kannalta kestäväällä tavalla. Tampereen kaupunkiseudun pysäköinnin seudullisissa periaatteissa keskeisimpinä ja vaikuttavimpina kehittämistoimenpiteinä keskusta-alueilla on esitetty keskitettyjen pysäköintilaitosten toteuttaminen.

Pysäköinnin ratkaisuja on valmisteltu yhdyskunnan palvelualueen työnä siten, että linjauksista on keskusteltu vuosien 2021 ja 2022 aikana kunnanvaltuustossa, kunnanhallituksessa sekä elinvoimajaostossa. Valmistelutyössä on pyritty löytämään kestävät ratkaisut monitahoisiin ongelmiin.

Yhdyskunnan palvelualue esittää, että radan länsipuolelle tutkitaan uuden pysäköintihallin toteuttamista asemakaavan muutos Hankkeen avulla. Selvitettävänä on Lemponkadun pohjoispuolinen alue, jossa jo nykyisin on olemassa rautatieasemaa palveleva liityntäpysäköinnin alue. Alueelle on sujuva kulku rautatieaseman ykköslaiturilta. Kuten kunnan ensimmäisessä pysäköintihallissa Lemponparkissa, myös tässä on tavoitteena sijoittaa erilaisia pysäköintitarpeita samaan pysäköintihalliin: rautatietä ja bussiliikennettä palveleva liityntäpysäköintiä, asiakaspysäköintiä, työpaikkapysäköintiä sekä asukaspysäköintiä. Tutkimusten mukaisesti eri pysäköintityypeillä saadaan pysäköintipaikat tehokkaimmin käyttöön eri vuorokauden aikoina.

Koska pysäköinnin alue on nykyisin varsin pieni pysäköintilaitokselle, esitetään tarkasteluun otettavaksi kunnan omistamien maa-alueiden lisäksi mukaan myös yksityisen omistamaa aluetta sekä valtion omistamaa rautatiealuetta. Yksityisen omistama alue on tällä kohdin rakentamaton sekä sijoittuu rautatien melun ja värinän häiriöalueelle. Kuusitie 4 asuinrakennukset sijoittuvat alustavan rajauksen ulkopuolelle. Kunnan omistamalla alueella sijaitsee kaksi vuokrattua asuinrakennusta. Kunnan rooli on keskusta-alueella ratkaiseva yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja pysäköintiin liittyvien tavoitteiden toteutumisessa.

Mahdollisessa asemakaavatyössä tullaan selvittämään muun muassa pysäköintihallin vaikutukset kuntakeskuksen pysäköintikokonaisuuteen ja rakennetun ympäristön ulkoasuun ja ilmeeseen. Asemakaavahankkeen aikana kuntalaisilla ja maanomistajilla on lain mukainen mahdollisuus vaikuttaa tehtäviin suunnitteluratkaisuihin.

Alueella on ollut vireillä laajempi asemakaavan muutoshanke nro 4040, joka on odottanut kuntakeskuksen kehittymistä ja suunnittelun siirtymistä länsipuolelle. Asemakaavahanke 4040 jätetään vireille muilta osin.

Päätös ei ole valituskelpoinen, vaan vain valmistelua ja täytäntöönpanoa koskeva päätös. (MRL 51 §, kuntalaki 91 §, KHO:2003:16). Asemakaavan hyväksymisestä päättää myöhemmin kunnanvaltuusto.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.1.2023) mukaan kunnanhallitus hyväksyy muutokset kaavoitusohjelmaan (5. luku 8 §) ja kunnanvaltuusto hyväksyy myöhemmin asemakaavan, mikäli kaavalla on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan (5. luku 10 §).

Lisätietoja kehittämisarkkitehti Maija Villanen ja hankejohtaja Lari Laakso

| | |
|---------------|--|
| Esittelijä | Kunnanjohtaja |
| Päätösehdotus | Kunnanhallitus päättää lisätä kuntakeskuksen läntisen pysäköintihallin asemakaavan kaavoitusohjelman A-koriin ja päättää tehdä asemakaavan laadinnan kunnan kustannuksella. |
| Käsittely | Keskustelun kuluessa kunnanjohtaja teki lisäyksen päätösehdotukseen seuraavasti: ”Kunnanhallitus päättää lisätä kuntakeskuksen läntisen pysäköintihallin asemakaavan kaavoitusohjelman A-koriin ja päättää tehdä asemakaavan laadinnan kunnan kustannuksella. Asemakaavan hyväksymisestä päättää myöhemmin kunnanvaltuusto.” Kunnanhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti. |
| Päätös | Kunnanhallitus päätti lisätä kuntakeskuksen läntisen pysäköintihallin asemakaavan kaavoitusohjelman A-koriin ja päätti tehdä asemakaavan laadinnan kunnan kustannuksella. Asemakaavan hyväksymisestä päättää myöhemmin kunnanvaltuusto. Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanvaltuuston I varapuheenjohtaja Tuula Petäkoski-Hult ei osallistunut esteellisenä (yhteisöjäävi) tämän pykälän käsittelyyn eikä päätöksentekoon. |
| Otteet | Kuntakeskuksen hankejohtaja, kaavoituspäällikkö, kehittämisarkkitehti, yhdyskuntajohtaja, Lempon Parkkikiinteistöt oy |
| Tiedoksi | maanomistajat Kuusitie 4, vuokralaiset Kuusitie 8 ja Kuusitie 10. |

Yhdyskuntalautakunta 07.03.2023 § 42

Asemakaavan muutoksen vireille tuleminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen

Valmistelija yhdyskunnan palvelualue, kehittämisarkkitehti Maija Villanen

Läntisen pysäköintihallin asemakaavan muutosta varten on valmisteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on kuvattu suunnittelun lähtötiedot, selvitystarpeet, prosessin osalliset sekä tiedottamista ja osallistumista koskeva alustava aikataulu.

Suunnittelutyössä huomioidaan suunnittelua ohjaavat muut kaavatasot. Esimerkiksi alueella voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kävelyalueen ja torin muodostamiseen sekä pysäköintijärjestelyihin. Rakennukset tulee suunnitella katutilaa ja torialuetta selkeästi rajaaviksi. Yleismääräyksessä edellytetään, että asemakaavoituksella on edistettävä monipuolista taajamakuvaa ja viihtyisyyttä. Asemakaavoituksessa on annettava selkeät määräykset arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen alueen rakentamiseen.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.1.2023) 5 luvun 6 §:n mukaisesti yhdyskuntalautakunta vastaa kaavoituksen valmistelusta ja, kohdan 21 mukaisesti, päättää kaavoitusohjelman mukaisen kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

Lisätietoja kehittämisarkkitehti Maija Villanen ja hankejohtaja Lari Laakso

| | |
|---------------|---|
| Esittelijä | Kaavoituspäällikkö |
| Päätösehdotus | Yhdyskuntalautakunta päättää kuuluttaa Läntisen pysäköintihallin asemakaavan muutoksen nro 4050/5025 vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Asemakaavahanke 4040 jätetään vireille muilta osin. |
| Päätös | Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Merkittiin pöytäkirjaan, että pykälä tarkastettiin kokouksessa. |
| Otteet | kehittämisarkkitehti, hankejohtaja |

Yhdyskuntalautakunta 15.08.2023 § 118

Asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen

Valmistelija yhdyskunnan palvelualue, kehittämisarkkitehti Maija Villanen ja kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola

Asemakaavan muutosluonnoksessa on muodostettu yleisten pysäköintilaitosten korttelialue sekä levennetty nykyistä rautatiealuetta sen itäpuolelta, jotta tulevat lisäraiteet on mahdollista sijoittaa alueelle.

Pysäköintilaitosten korttelialue sijoittuu vähäisesti nykyisen rautatiealueen puolelle.

Kaava-alueen pohjoisosaan on tehty varaus jalankulun ja mahdollisesti pyöräilyn ylikulkua varten, keskustan osayleiskaavan yhteystarve huomioiden. Lisäksi eteläosan eritasoristeysmerkintä huomioi lisäraiteiden myötä levenevän rautatiesillan ja alikulun.

Pysäköintihallin toteuttaminen alueelle edellyttää kahden kunnan maalle sijoittuvan vuokratun ja asuinkäytössä olevan pientalon purkamista. Lisäksi pysäköintihalli sijoittuu osin yksityiselle maalle. Omistava perikunta on jättänyt asiasta kielteisen palautteen.

Pysäköintihallin asemakaavan muutos vastaa monelta osin kuntastrategian tavoitteisiin. Sijoittuminen junalaiturien ääreen hyödyntää keskeistä sijaintia ja kulkuyhteyksiä sekä vahvistaa rautatieaseman käytettävyyttä entisestään. Samalla vahvistetaan kestäviä työ- ja asiointiliikkumisen muotoja ja tuetaan joukkoliikennettä, kun mahdollistetaan sujuvat liityntäpysäköinnin ratkaisut. Tätä vahvistetaan entisestään toteuttamalla laadukasta polkupyöräpysäköintiä halliin.

Pysäköintihallin ja pysäköinnin palvelun toteuttaminen etupainotteisesti edistää yritysten sijoittumista kuntaan ja kuntakeskukseen sekä aktivoi kehittämishankkeiden käynnistymistä.

Strategian mukaisesti hanke kehittää kuntakeskusta ja vahvistaa sen muodostumista merkittäväksi palvelukeskittymäksi. Hanke edistää asumisen ja kaupallisten palvelujen kehittämistä myös junaradan länsipuolella, kun kehitys viime vuosina on painottunut itäpuolelle.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.1.2023) 5 luvun 6 §:n mukaisesti yhdyskuntalautakunta vastaa kaavoituksen valmistelusta

Lisätietoja kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola ja hankejohtaja Lari Laakso

Esityslistan liitteenä on asemakaavan luonnoskartta, kaavaselostus sekä kuusi liitettä.

| | |
|--------------------------------------|---|
| Esittelijä | Kaavoituspäällikkö |
| Päätösehdotus | Yhdyskuntalautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen 4050/5025 Länsipuolinen pysäköintihalli nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. |
| Päätös | Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. |
| Otteet | kaavoitusarkkitehti, hankejohtaja |
| Yhdyskuntalautakunta 11.03.2024 § 39 | |

Valmistelija yhdyskunnan palvelualue, kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 23.8.-24.9.2023 välisen ajan. Luonnoksesta saatiin 10 kommenttia tai lausuntoa. Palaute koostettiin erilliseen liitteeseen.

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on tarkennettu luonnosvaiheen palautteen pohjalta. Palautteen perusteella mm. laajennettiin rautatiealueella olevan laittilan aluevarausta sekä osoitettiin taajamakuvaan ja laatuun liittyviä määräyksiä. Kaavaehdotuksen rinnalla laadittiin hulevesiselvitys, jonka perusteella on osoitettu kaavaan tarvittavat määräykset hulevesien käsittelystä.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 6 §:n kohdan 34 *päättää asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen asettamisesta nähtäville* (MRL 65 §, MRA 27 §) mukaan toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola tai hankejohtaja Lari Laakso

| | |
|---------------|---|
| Esittelijä | Kaavoituspäällikkö |
| Päätösehdotus | Yhdyskuntalautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. |
| Päätös | Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. |
| Otteet | kaavoitusarkkitehti, hankejohtaja |
| Tiedoksi | |

Kunnanhallitus 02.09.2024 § 181
1276/10.02.03/2022

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Valmistelijat yhdyskunnan palvelualue, kehittämisarkkitehti Maija Villanen ja kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola

Palaute asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 20.3.–19.4.2024 välisenä aikana. Aineistosta saatiin 6 muistutusta tai lausuntoa. MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu järjestettiin 20.5.2024 ELY-keskuksen pyynnöstä. Kaavakarttaa on tarkistettu siten, että kaavakartalle on lisätty pysäköintihallin tontille yleismääräys rata-alueen huomioimisesta rakennuslupa-vaiheessa. Tontille on lisätty aluemuotoiset ohjeelliset huleveden hallinta-alueet ja lisätty viivytysvaatimuksen määrää. Lisäksi pilaantuneiden maamassojen yleismääräys on kohdennettu rata-alueelle. Teknisistä syistä pysäköintihallin tontti muutettiin vielä sitovan tontin sijaan ohjeelliseksi ja kaava-kartalle tehtiin pieni yhtä pyykkiä koskeva tarkennus.

Läheinen taloyhtiö kiinnitti huomioita siihen, että elinvoimajaoston käsittelemässä rakennetarkastelussa on esitetty tämän kaavamuuotosalueen ulkopuolelle katuyhteys nykyisen K-marketin pohjoispuolelta kohti pysäköintihallin sisäänajoa.

Asemakaavaratkaisussa pysäköintihalliin ajetaan Kuusitietä pitkin. Ratkaisu on logiikaltaan vastaava kuin junaradan toisella puolella, jossa keskustakehä, eli Lemponkadun, Tampereentien, Valkeakoskentie sekä Puistokadun muodostama kehä, toimii ajoneuvoliikenteen pääväylänä, josta ajetaan kehän sisäpuolisen hitaamman kadun välityksellä pysäköintiin. Näillä kaduilla on toteutettu hitaan ajonopeuden malli sekä muodostettu turvalliset jalankulun ylitykset.

Kunta tutkii erilaisia kaupunkirakenteen ja liikenteen ratkaisuja tekemällä erilaisia suunnitelmia ja ratkaisuvaihtoehtotarkasteluja kuntakeskukseen. Keskusta on toiminnoiltaan monipuolinen ja kehittyvä alue, minkä vuoksi se ei voi koskaan olla valmis. Suunnitelmat ja ratkaisut voivat vaihdella vuosien edetessä. Vaikka nyt tehtäisiin asemakaava, jossa pysäköintihalli toimii tietyn liikenne­ratkaisun mukaisesti, se ei tarkoita sitä, etteikö liikenne­ratkaisu joskus voisi olla toisenlainen. Pysäköintihallin sisäänajo on sijoitettava riittävän kauaksi Lemponkadun alikulusta, jonka läheisyydestä ei nykyisen katumitoituksen vuoksi ole mahdollista ottaa sisäänajoa uuteen halliin. Lisäksi ajon on sijoitettava hallin päätyyn, jotta hallin kierto ja tilan­käyttö saadaan mahdollisimman tehokkaaksi ja pysäköintiratkaisu mahdol­lisimman edulliseksi yhteiskunnan kannalta. Tämän vuoksi suunnittelu­ratkaisu on esitetyn kaltainen eli ajo halliin tapahtuu sen pohjoispäästä.

Jos uusi katu sijoitetaan myöhemmin erillisessä asemakaavassa nykyisen K-marketin pohjoispuolelle, soveltuu tämä pysäköintihalli hyvin näihin ajojärjestelyihin. Pysäköintihallin ratkaisumalli sopii näiden tarkasteluiden mukaan hyvin sijaintiinsa ja mahdollisesti tulevaisuudessa kehittyvään ympäristöönsä. Tässä asemakaavassa ei esitetä katua sijoitettavaksi K-marketin pohjoispuolelle.

Kuusitien käyttäminen ajoyhteytenä halliin, ei ole kohtuutonta myöskään alueen asukkaiden kannalta. Vaikutuksia on tuotu monipuolisesti esiin kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavalla on muodostettu yleisten pysäköintilaitosten korttelialue sekä levennetty nykyistä rautatiealuetta sen itäpuolelta, jotta tulevat lisä­raiteet sekä nykyinen laitetila on mahdollista sijoittaa alueelle. Pysäköinti­laitosten korttelialue sijoittuu vähäisesti nykyisen rautatiealueen puolelle. Kaava-alueen pohjoisosaan on tehty varaus jalankulun ja mahdollisesti pyöräilyn ylikulkua eli siltaa varten, keskustan osayleiskaavan yhteystarve huomioiden. Sillalle on osoitettu nimi Tikanheitto. Kaavan aikana ei ole saatu nimiin liittyvää palautetta.

Uuden pysäköintihallin toteuttaminen mahdollistaa uusien palveluiden sijoittamista hallin läheisyyteen siten, että toimintojen tarvitsemää pysä­köintiä on mahdollista ohjata pysäköintihalliin. Pysäköintihallin toteutta­misella on erityisesti tiiviiden kortteleiden ja kivijalkaliiketilojen toteutusta edistävä vaikutus, jolloin tiiviiden kortteleiden yhteyteen ei ole välttämättä tarpeen toteuttaa erillisiä halleja.

Kuten jo luonnosvaiheen yhdyskuntalautakunnan käsittelyssä on kuvattu, ratkaisu vastaa monelta osin kuntastrategian tavoitteisiin: hyödyntää keskeistä sijaintia ja kulkuyhteyksiä, ja vahvistaa rautatieaseman käytet­tävyyttä. Kaavaratkaisu vahvistaa kestäviä työ- ja asiointiliikkumisen muotoja ja tukee liityntäpysäköinnillä joukkoliikenne­ratkaisuja sekä mahdollistaa pyöräpysäköinnin sijoittamista. Etupainotteinen ja ennus­nettava pysäköintiratkaisu edistää yritysten sijoittumista kuntaan ja kunta­keskukseen sekä aktivoi kehittämishankkeita, erityisesti junaradan länsipuolella.

Toimivalta ja lisätiedot

Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.7.2024) mukaan kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan, mikäli kaavalla on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan (5. luku 1 § kohta 10).

Esityslistan liitteenä on asemakaavakartta, kaavaselostus sekä 8 liitettä.

Lisätietoja kehittämisarkkitehti Maija Villanen, puh. 040 133 7764

| | |
|---------------|--|
| Esittelijä | Kunnanjohtaja |
| Päätösehdotus | Kunnanhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan asemakaavan muutoksen ja siihen laaditut vastineet. Kunnanhallitus päättää esittää edelleen kunnanvaltuustolle asemakaavan muutoksen hyväksymistä. |
| Päätös | Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen. |
| Otteet | kehittämisarkkitehti, hankejohtaja |
| Tiedoksi | Vastineet muistutuksen ja lausuntojen antajille |