

Pientalotonttien jakamishanke 2024, asemakaavaehdotusten nähtäville asettaminen

Yhdyskuntalautakunta 07.05.2024 § 80

Valmistelija kaavoitusharjoittelija Melina Avelin

Lempäälän kunnan kaavoitusohjelmaan 2024 sisältyy "Pientalotonttien jakamishanke 2024". Asemakaavojen muutoksien tavoitteena on jakaa suuret asemakaavoitetut erillispientalotit pienemmiksi ja tiivistää toteutunutta yhdyskuntarakennetta. Samalla tavoitteena on kasvattaa muodostuneiden tonttien tehokkuutta, jotta kullekin uudelle tontille voidaan sijoittaa uusia asuinrakennuksia ja talousrakennuksia. Asemakaavojen muutokset laaditaan yhtenä prosessina, jossa käsitellään kerralla kaikki hankkeessa jaettavat tontit.

Pientalotonttien jakamishanke toteutettiin ensimmäisen kerran vuonna 2020 pilottihankkeena. Siitä lähtien sitä on toteutettu vuosittain, ja nyt valmistaudutaan käynnistämään viides hanke. Mukaanpääsyn vaatimuksena on hakukriteerien täyttäminen.

Tänä vuonna hankkeeseen saatiin kuusi hakemusta. Näistä esitetään mukaan hyväksyttäväksi neljä hakemusta ja hylättäväksi kaksi hakemusta. Hylkäämisen syynä on ensimmäisessä tapauksessa (Tampereentie 119) se, ettei hakukriteerit täyty ja toisessa (Mustanniementie 6) hakijan oma vetäytyminen pois hankkeesta kun todettiin, että asemakaavamuutos ei ollut tarpeen. Ensimmäisestä (Tampereentie 119) on laadittu erillinen pykälä.

Hankkeeseen mukaan hyväksyttäväksi esitettävät kaava-alueet on jaettu kahteen eri ryhmään. Ryhmät ovat Sääksjärvi ja Kuokkala.

Laadittavat asemakaavat:

- 1109 Nokiladontie 2:n asemakaavan muutos (ryhmä 1)
- 1110 Sääksjärventie 49:n asemakaavan muutos (ryhmä 1)
- 1111 Höytämöntie 47:n asemakaavan muutos (ryhmä 1)
- 3029 Hiidentie 25:n asemakaavan muutos (ryhmä 2)

Hylättävät hakemukset:

- Mustanniementie 6
- Tampereentie 119

Alustava aikataulutavoite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo touko-kesäkuu 2024.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olo syyskuu 2024.
- Kaavan hyväksymiskäsittely loppuvuosi 2024.
- Kaava lainvoimainen joulukuu 2024 - tammikuu 2025.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön luvun 5 § 6 kohdan 21 mukaan yhdyskuntalautakunta päättää kaavoitusohjelman mukaisen kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

Liitteet:

1. OAS (7.5.2024)
2. Valmisteluaineistoa (7.5.2024)

Lisätietoja: kaavoitusharjoittelija Melina Avelin, puh. 040 489 4943

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää valita Pientalotonttien jakamishankkeeseen vuodelle 2024 mukaan otettavat tontit, sekä kuuluttaa asemakaavojen muutokset vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Merkittiin pöytäkirjaan, että teknisenä korjauksena pykälätekstiin lisättiin osoitteet sulkeisiin: Näistä esitetään mukaan hyväksyttäväksi neljä hakemusta ja hylättäväksi kaksi hakemusta. Hylkäämisen syynä on ensimmäisessä tapauksessa (Tampereentie 119) se, ettei hakukriteerit täyty ja toisessa (Mustanniementie 6) hakijan oma vetäytyminen pois hankkeesta kun todettiin, että asemakaavamuutos ei ollut tarpeen. Ensimmäisestä (Tampereentie 119) on laadittu erillinen pykälä.

Yhdyskuntalautakunta 12.11.2024 § 167
138/10.02.03/2024

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola

Pientalotonttien jakamiseksi on laadittu asemakaavaehdotukset ja ne käsitellään yhtenä prosessina. Kaikki asemakaavat käsitellään yhdessä kaavaselostuksessa ja niillä on yhteinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Laadittavia asemakaavoja on neljä:

- 1109 Nokiladontie 2:n asemakaavan muutos (ryhmä 1)
- 1110 Sääksjärventie 49:n asemakaavan muutos (ryhmä 1)
- 1111 Höytämöntie 47:n asemakaavan muutos (ryhmä 1)
- 3029 Hiidentie 25:n asemakaavan muutos (ryhmä 2)

Asemakaavojen muutoksien tavoitteena on jakaa suuret asemakaavoitetut erillispientalotontit kahdeksi erilliseksi tontiksi ja tiivistää toteutunutta yhdyskuntarakennetta sekä kasvattaa muodostuneiden tonttien tehokkuutta, jotta kullekin uudelle tontille voidaan sijoittaa uusia asuinrakennuksia ja talousrakennuksia.

Asemakaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.5. – 23.6.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa yhdessä nähtäville asetettiin valmisteluaineistoa, joka sisälsi alustavat kaavaluonnokset kustakin kohteesta.

Aloitusvaiheesta saatiin kolme palautetta. Palautteesta koostettiin erillinen vastineraportti, joka on liitteenä.

Lempäälän Vesi Oy toi esille palautteessaan kaava-alueilla olevat vesihuoltolinjat ja niiden huomioimisen kaavamääräyksissä. Palautteen perusteella Hiidentie 25 tontille lisättiin kaavamääräys maanalaista johtoa varten.

ELY-keskus huomautti tarpeesta tutkia suunnittelualueiden lepakko- ja liito-oravatilannetta. Suomen Lajitieto-keskuksen aineistossa ei ollut havaintoja

kyseisistä lajeista kaavamuutosalueiden läheisyydessä. Tämän perusteella ei erillisiä selvityksiä ole nähty tarpeellisiksi. Lisäksi ELY-keskus toi esille Hiidentie 25 tontilla sijaitsevan kynäjalavan, joka on uhanalainen ja rauhoitettu laji. Kynäjalavalle on merkitty kaavaan suoja-alue ja suojelumerkintä sl-1 (alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde). ELY-keskuksen palautteen perusteella kaavoihin lisättiin lisäksi yleismääräys koskien puiden istuttamista ja säilyttämistä kaikilla tonteilla. ELY-keskus toi esille palautteessaan, että alueiden rakentamisessa tulee huomioida liikenteen aiheuttamat meluhaitat. Liikennemelu on huomioitu jo tonttivalintaa tehdessä. Kaikki tontit sijaitsevat pääosin alueilla, missä päiväaikainen melutaso on alle 55 dB.

Pirkanmaan maakuntamuseon palautteen perusteella kaikkiin kaavoihin lisättiin määräys: ”Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten ja rakenteiden tulee olla muodoltaan, materiaailtaan ja väriltään ympäristöön soveltuvia”. Lisäksi selostusta ja vaikutusten arviointia täydennettiin palautteen perusteella.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 6 §:n toimitilin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola,
etunimi.sukunimi@lempaala.fi, puh. 040 573 1527

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää kuuluttaa Pientalotonttien jakamishanke 2024 -hankkeen mukaiset asemakaavaehdotukset julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää niistä tarvittavat lausunnot.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	maanomistajat, kaavoitusarkkitehti, kaavoitusavustaja