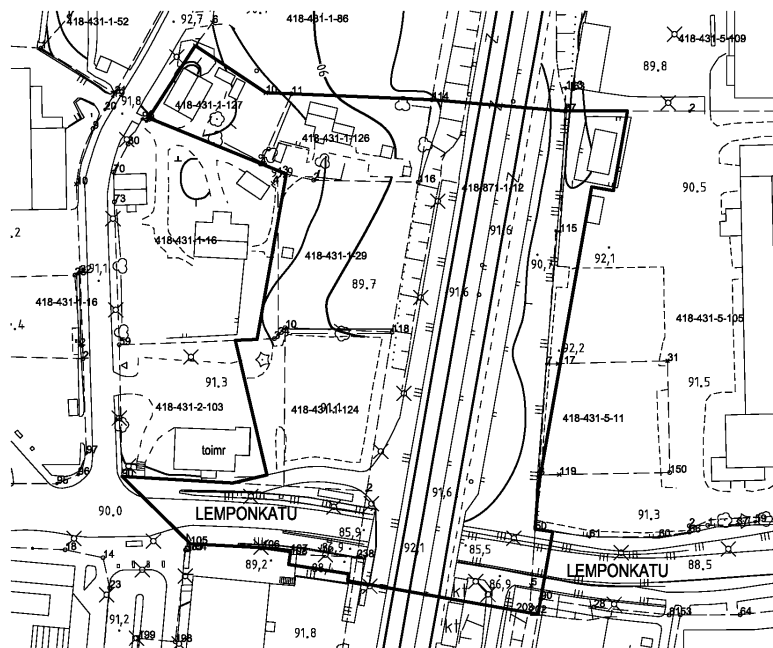


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

1. Suunnittelualue

Kunta:	Lempäälä
Kaava-alue:	Lempainen, Ryynikkä
Korttelinumero:	Lempainen 23 ja Ryynikkä 106
Kaavanumero ja -nimi (kiinteistö):	4050/5025 Läntisen pysäköintihallin asemakaavan muutos (418-1-9901-3, 418-431-1-29, 418-431-1-124, 418-431-1-126, 418-431-1-127, 418-431-1-341, 418-431-2-103, 418-431-5-11, 418-431-5-105, 418-871-1-12)
Kunnan diaarinumero:	1276 / 2022



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

2. Kaavahankkeen tavoitteet

2.1 Tavoitteet kaavalle

Radan länsipuolelle tutkitaan uuden pysäköintihallin toteuttamista asemakaavan muutoshankkeen avulla. Selvitettävänä on Lemponkadun pohjoispuolinen alue, jossa jo nykyisin on olemassa rautatieasemaa palveleva liityntäpysäköinnin alue sekä pientaloasutusta. Alueelle on sujuva kulku rautatieaseman ykköslaiturilta. Kuten kunnan ensimmäisessä pysäköintihallissa Lempon Parkissa, myös tässä on tavoitteena sijoittaa erilaisia pysäköintitarpeita samaan pysäköintihalliin: rautatietä ja busiliikennettä palveleva liityntäpysäköintiä, asiakaspysäköintiä, työpaikkapysäköintiä sekä asukaspysäköintiä. Itäpuolelle lisäraiteiden myötä levenevä rautatiealue tarkastellaan samalla, ja on siksi koko leveydeltään mukana.

2.2 Tavoitteet kuntakeskuksessa

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.

Tavoitteena on kehittää aluetta keskustan osayleiskaavan sekä keskustan yleissuunnitelman pohjalta.



Valokuva Lempäälän rautatieaseman ykköslaiturilta. Suunnittelualue sijoittuu kuvassa oikealle.

3. Lähtökohdat

3.1 Kaavoitustilanne

3.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Kaavamuuotosalue sijoittuu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämissuunnitelmaan (kk1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Lempäälän keskustaan on osoitettu Tiivistettävä asemaseutu -merkintä, jolla osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukevat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin.

Keskustatoimintojen alueella (C) suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen.

Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

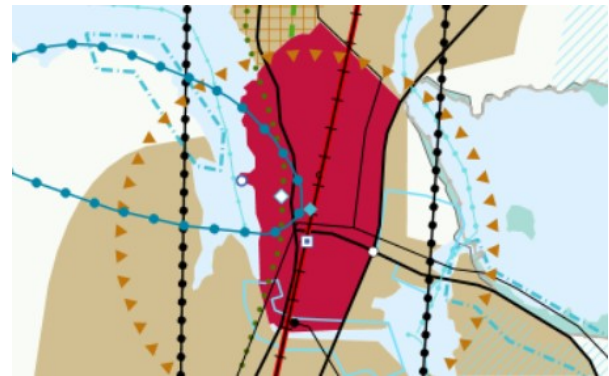
Maakuntakaavan vähintään seudullisesti merkittävän rautatieaseman suunnittelumääräyksessä edellytetään, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon liityntäpysäköinnin tarpeet, saattoliikenteen ratkaisut sekä joukkoliikenteen vaihtomatkojen sujuvuus ja esteettömyys.

RK-merkityllä laatikolla on osoitettu maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Alueen suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Kohteina suunnittelualueen läheisyydessä ovat valtakunnallisesti merkittävät rautatieasema (kohde 70) sekä maakunnallisesti merkittävä Lempäälän kirkon ympäristö (kohde 96).

Maakuntakaavan merkittävästi parannettava pääradan suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksiä jatkuvuuden turvaamiseen. Rataosalla on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varauduttava yhteensä neljään raiteeseen.

Keskusta-alueelle on osoitettu myös maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä ulkoilureitti tai reititarve. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kuluusta kestäville alueille.

Lisätietoja: <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/>



Ote maakuntakaavasta

3.1.2 Yleiskaava

Strateginen yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja se ohjaa osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimista. Lempäälän strateginen yleiskaava on saanut lainvoiman 18.8.2021.

Strategisessa yleiskaavassa on osoitettu kartalla 1 kuntakeskuksen helmi, jonka määräyksessä edellytetään, että Lempäälän kuntakeskusta ympäristöineen tiivistetään ja kehitetään vireänä asumisen.

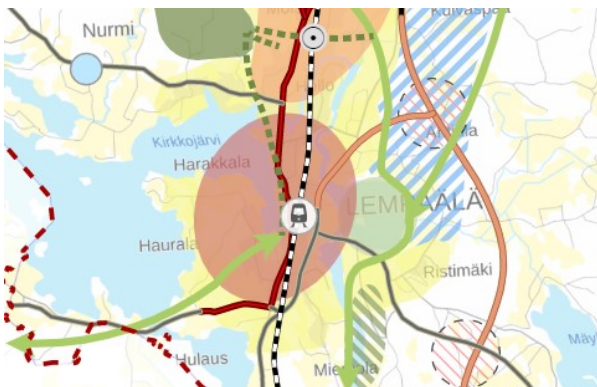
palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä. Intensiivisin täydennysrakentaminen kohdistetaan aseman vaikutus alueelle. Suunnittelussa huomioidaan alueen herkkä ja pienimittakaavainen kulttuuriympäristö. Helmen rakennuskanta on rohkeaa, tulevaisuuteen katsovaa.

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.

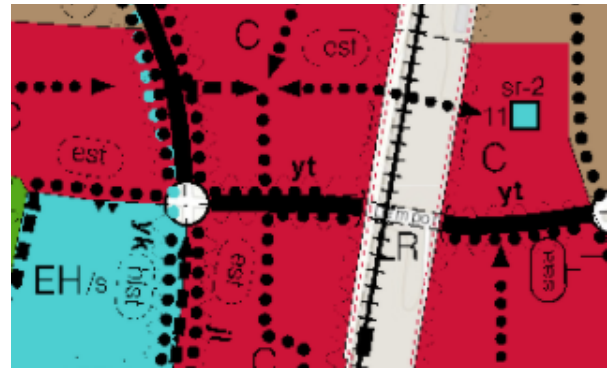
Lisätietoja: www.lempaala.fi/14002

Suunnittelualue sisältyy Lempäälän keskustan osayleiskaavaan, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 7.9.2011. Kunnanvaltuuston päätöksestä valittiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen 18.12.2012. Osayleiskaavan muutos tuli voimaan 28.1.2013.

Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C), jolle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaan asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä matkakäskuksen. 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 taa-
jamakuvaa ja viihtyisyyttä. Asemakaavoituksessa on annettava selkeät määräykset arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen alueen rakentamiseen.



Ote Lempäälän strategisesta yleiskaavasta



Ote keskustan osayleiskaavasta

Yleismääräyksessä edellytetään, että suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Myös melulle herkkät toiminnot on huomioitava sekä asemakaavoituksen yhteydessä selvittävä mahdollinen liikenteen aiheuttama ääriä. Asuinrakentamisessa on huomioitava radon.

Tampereentie on esitetty joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen ehtoilla kehitettäväksi yhteydeksi. Yhteyteen liittyvien alueiden rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota joukkoliikenteen toimivuuden tehostamiseen. Kevyen liikenteen ja liityntäliikenteen järjestelyt on selvittävä tarkemmin asemakaavoituksella.

Tampereentielle on osoitettu myös huolellisesti ympäristöön soveltamista vaativan katuosuuden merkintä sekä esteetön kevyen liikenteen merkintä. Lisätietoja: www.lempaala.fi/kaavayhdistelma

3.1.3 Asemakaava

Alueella ovat voimassa vanhat asemakaavat (rakennuskaavat) 4002, 4015, 4034 ja 5016, joiden mukaan alue on yksikerroksista omakotirakennusten korttelialuetta AO, kaksikerroksista asuntokerrostalojen korttelialuetta AK, hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta YH, kolmikerroksista toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-7), puisto-alue, rautatiealuetta (LR), rakennuskaavatietä: Lemponkatu.

Lisätietoja: www.lempaala.fi/kaavayhdistelma

3.2 Muut suunnitelmat, selvitykset ja selvitystarpeet

3.2.1 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

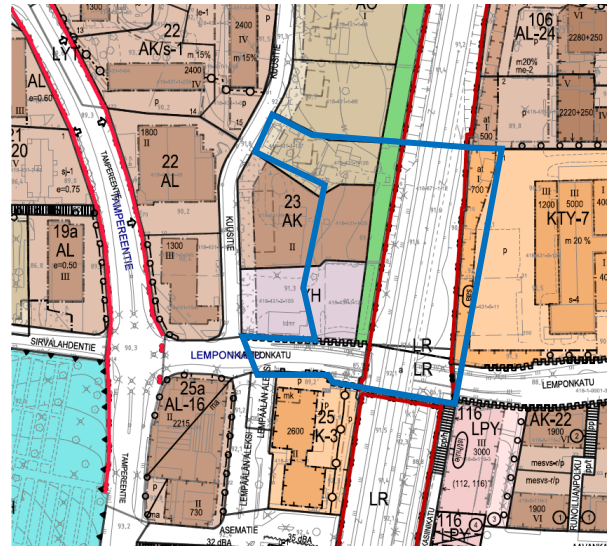
Seudun rakennesuunnitelma 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustoissa vuoden 2015 alussa. Lempäälän kunta on sitoutunut seutuyhteistyöhön. Rakennesuunnitelma on kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitystä pitkällä tähtäimellä ohjaava seudullinen suunnitelma.

Rakennesuunnitelmassa 2040 Lempäälän keskusta on merkittävästi kehitettävän asuinalueen seutukeskus (viininpunainen merkintä). Keskusta-alueelle on merkitty joukkoliikenteen solmupiste sekä juna-asema. Lempäälän keskustan asemanseudun väestön kasvutavoite on rakennesuunnitelmassa 10 000 henkeä, josta suurin kasvun määrä on ajoitettu 2020-luvulle. Lempäälän aseman ympäristö on seudullisesti merkittävä liityntäpysäköinnin kehittämiskohde. Uusia työpaikkoja keskusta-alueelle on mitoitettu 1 000 kpl.

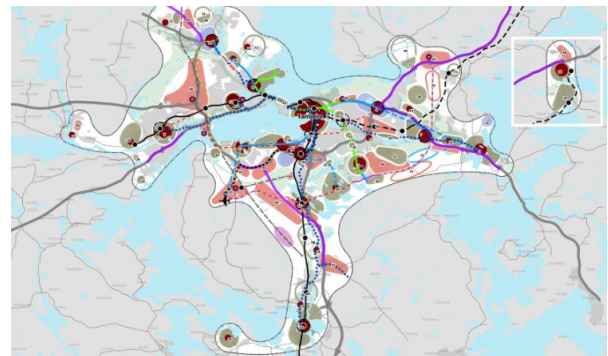
Lisätietoja: www.tampereenseutu.fi/tulevaisuus/rakennesuunnitelma-2040

3.2.2 MAL-sopimus 2020–2023

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL) ovat valtion ja Tampereen kaupunkiseudun kuntien välisiä yhteistyösopimuksia. MAL-sopimuksessa sovitaan kaupunkiseudun pitkäjänteisestä kehittämisestä ja rahoituksesta neljän vuoden ajaksi. Sisältö painottuu seudun yhteisten suunnitelmien toteutukseen (rakennesuunnitelma, asuntoliittinen ohjelma ja liikennejärjestelmäsuunnitelma). Sopimuksessa on sitouduttu toteuttamaan seudulle 13 400 asuntoa, joista 80 prosenttia sijoituu joukkoliikenne- ja keskustavyöhykkeille. Lisätietoja: www.tampereenseutu.fi/tulevaisuus/mal-sopimus



Ote asemakaavayhdistelmästä, jossa sinisellä likimääräinen suunnittelualueen rajaus.



Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmakartta 2040.

3.2.3 Kuntastrategia

Lempäälän kunnanvaltuuston yhdessä laatima kuntastrategia toimii vuoteen 2030 asti kunnan luottamushenkilöiden ja henkilöstön ohjenuorana. Strategia hyväksyttiin 25.5.2022 kunnanvaltuustossa.

Kuntastrategian visio on, että Lempäälän vetovoima koostuu sujuvasta arjesta sekä elämyksistä sen keskellä. Lempäälä tuntuu kodilta.

Strategian painopisteitä ovat esimerkiksi:

Kyllä. Asennetta ja aktiivisuutta.

Kasvavalla kaupunkiseudulla sijaitsevasta elinvoimaisesta Lempäälästä löytyy asuinpaikka jokaiselle asumismuodosta riippumatta sekä yritysille ja yhdistyksille monipuolisia toimitiloja. Tarjoamme

elämänlaatua. Kuntalaisten ulottuvilla on monipuoliset hyvän elämän edellytykset ikään ja elämäntilanteeseen katsomatta.

Rakennamme toimivat puitteet. Tarjoamme monipuolisia sijoittumispaikkoja ja toimitiloja yrityksille ja yhdistyksille. Kunnan maapolitiikka on hallittua ja mahdollistavaa. Hyödynnämme sijainnin ja kulkuyhteyksien tuomat mahdollisuudet. Esteettömät ja sisäilmaltaan terveet julkiset rakennuksemme ovat kuntalaisten, yhdistysten sekä yritysten monipuolisessa käytössä. Luomme edellytyksiä yritysten sijoittumiselle ja houkuttelemme osajia. Vahvistamme Lempäälän asemaa Pirkanmaan matkailukuntana.

Kyllä. Kestävää kasvua ja viihtyisyyttä.

Lempäälä kasvaa hallitusti. Kunta kasvaa asukkaiden, ympäristön ja kunnan talouden kannalta sopivalla vauhdilla. Rakennamme viihtyisää asuinympäristöä. Lempäälässä arvostetaan monimuotoisia ja laadukkaita asuinympäristöjä. Vahvistamme kestäviä työ- ja asiointiliikkumisen muotoja. Tuettaaan joukkoliikennettä erilaisilla suunnitteluratkaisuilla. Aktiivisiin liikkumismuotoihin perustuvia elämäntapoja vauhditetaan täydentämällä pyöräily- ja kävelyreitit. Kehitämme kuntakeskusta. Kuntakeskuksesta muodostuu merkittävä palvelukeskittymä. Asukasluvun hallittu kasvu vahvistaa myös kaupallisia palveluja. Kuntakeskustasta rakentuu viihtyisä, vihreä ja yhteisöllinen.

Kyllä. Yhdessä tekemistä Suomen suurimmassa kyläyhteisössä.

Kunnan uusi rooli. Huomioimme kunnan uuden roolin elinvoiman luojana.

Strategian tavoitteita ovat esimerkiksi:

Suhteellinen väestökasvu on Lempäälässä korkeampi kuin Tampereen seudulla keskimäärin ja väestönkasvun vuotuinen tavoite on yksi prosentti. Investioitiohjelmamme on talouden kantokykyyn nähden realistinen. Lempäälän työpaikkaomavaraisuusaste on korkea, yli 84 %. Vähennämme 80 % kasvihuonepäästöjä vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Kasvatamme asemaseutuja ja keskitämme kaavoitusta lähijuna-asemien sekä joukkoliikennereittien varteen. Kuntalaisten elinympäristö lähiliikuntapaikkoineen tukee hyvinvointia ja terveyttä edistävää liikkumista ja aktiivista elämää. Liikkumattomuuden kustannukset ovat strategiakaudella vähentyneet.

www.lempaala.fi/kuntastrategia

3.2.4 Lempäälän keskustan yleissuunnitelma

Lempäälän keskustan yleissuunnitelma on syntynyt eri tahojen yhteistyönä havainnollistamaan kunnan tavoitteita yleiskaavatason ja asemakaavatason välille. Yleissuunnitelman tavoitteena oli tutkia alueelle soveltuvaa mittakaavaa, kerrosalaa, kerroskorkeutta, asuntojen määrää, korttelirakennetta, autopaikkamäärää, palvelujen sijoittumista, liikennetarkeisuutta ja julkisen liikenteen reittejä.

Kunnanhallitus hyväksyi Lempäälän keskusta-alueen yleissuunnitelman 9.2.2015. Suunnittelualue sijoittuu yleissuunnitelma alueen läheisyyteen, mutta sen ulkopuolelle.



Keskustan yleissuunnitelma vuodelta 2015.

3.3 Selvitykset ja selvitystarpeet

Kuntakeskuksen alueelle on viime vuosina laadittu useita erillisiä liikennemelun ja -tärinän selvityksiä.

Mahdollisia lisäselvitystarpeita ovat hulevesi- ja rakennetun ympäristön selvitys.

4. Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 62 §). Osallisten listaa päivitetään tarvittaessa.

- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä
- Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennepalvelu Nysse
- Lempäälän viranomaislautakunta
- Lempäälän Kehitys oy
- Lempäälän Lämpö oy
- Lempäälän Energia oy
- Lempäälän Vesi oy
- Lempäälän Yrittäjät ry
- Lempäälä-seura
- Väylävirasto
- VR-Yhtymä oyj
- Elenia oy
- Elisa oyj
- Telia Finland oyj
- DNA oyj
- Cinia oy
- Eltel Networks oy
- FNE-Finland oy
- ICT Elmo oy
- alueen maanomistajat ja -haltijat
- alueen lähiseudun asukkaat ja yrittäjät

5. Tiedottaminen, osallistuminen ja yhteistyö

5.1 Tiedottamis- ja osallistumismenetelyt

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen sekä myöhemmin kaavaehdotuksen nähtävänä olosta ilmoitetaan

- Lempäälän-Vesilahden Sanomissa
- Lempäälän kunnan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla
- kunnan verkkosivuilla, www.lempaala.fi

Alueen maanomistajia tiedotetaan tavallisella kirjeellä.

5.2 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan viranomaisille tiedoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot. Erillisneuvotteluita järjestetään sektoriviranomaisten kanssa tarpeen mukaan.

5.3 Palautteen antaminen

Kaavaluonnoksesta voi antaa mielipiteen ja kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen kaavan nähtävillä olon aikana:

- sähköpostilla yhdyskunta@lempaala.fi
- postittamalla ne osoitteeseen
Lempäälä kunta
Yhdyskunnan palvelualue
PL 36
37501 Lempäälä
- toimittamalla kunnan palvelukäytävälle osoitteeseen Manttaalitie 15

Kaavaluonnokseen sekä myöhemmin kaavaehdotukseenvoi tutustua:

- kunnan palvelukäytävällä sen aukioloaikoina osoitteessa Manttaalitie 15
- kunnan verkkosivuilla, www.lempaala.fi/kaavoitus
www.lempaala.fi/4050-5025

6. Vaikutusten arviointi

6.1 Menetelmät

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on tunnistettu kaavaan olennaisesti liittyvät vaikutukset (li-havoituna). Kaavaselostuksessa arvioidaan vaikutukset:

- **ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;**
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- **alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;**
- **kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;**
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Arviointi tukeutuu olemassa olevaan ja työn aikana tuotettavaan materiaaliin. Arviointi tapahtuu kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenettelyiden kautta. Arvioinnin tulokset kootaan kaavaselostukseen. Kaavan vaikutusalue vaihtelee riippuen arvioitavasta vaikutuksesta. Pääosin kaavahankkeen vaikutukset kohdistuvat vai alueen välittömään läheisyyteen.

7. Aikataulu ja päätöksenteko

Lempäälän kunnan hallinnon ja toiminnan järjestämisessä sekä päätöksenteko- ja kokousmenettelyssä noudatetaan kunnan hallintosäännön määräyksiä, ellei laissa ole toisin säädetty.

Kaavan vaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavaluonnos	loppukestä 2023
Kaavaehdotus	kevät 2024
Kaavan hyväksymiskäsittely	kesä 2024

YHTEYSTIEDOT

Lempäälän kunta

Yhdyskunnan palvelualue

PL 36, 37501 LEMPÄÄLÄ

www.lempaala.fi

www.lempaala.fi/kaavoitus

Kehittämisarkkitehti

Maija Villanen

puh. 040 133 7764

maija.villanen@lempaala.fi

Kaavoitusarkkitehti

Hanna Ohtola

puh. 040 573 1527

hanna.ohtola@lempaala.fi

Kaavoituspäällikkö

Teija Mäkelä

puh. 044 486 3418

teija.makela@lempaala.fi