

Haljastennokan asemakaavan muutoksen lisääminen kaavoitusohjelmaan

Kunnanhallitus 03.03.2025 § 64
192/10.02.03/2025

Valmistelija yhdyskunnan palvelualue, kehittämisarkkitehti Maija Villanen

Yhdyskunnan palvelualue esittää kunnanhallitukselle asemakaavan muutoksen käynnistämistä Haljastennokan alueelle. Tavoitteena on esittää lisärakentamista alueelle siten, että rannan virkistys- ja luonnonympäristö säilyy julkisessa käytössä. Nykyinen Haljastennokan huvilarakennus ja sauna vaatisivat kunnostustoimenpiteitä, jotta vuokrauskäytön jatkaminen olisi mahdollista. Toisaalta nykyisen kaltaisesta vuokrauksesta saatavat tulot eivät riitä kattamaan korjauksen ja kunnossapidon kustannuksia. Asemakaavan muutoksen avulla huvilarakennuksen käyttötarkoitus muutettaisiin siten, että se on myytävissä. Rantasauna jäisi osaksi virkistysreitien aluetta ja sen vuokraustoiminnan jatkamista olisi mahdollista harkita. Samalla tutkitaan 1–2 pientalotontin kaavoittamista huvilarakennuksen viereen. Työssä voidaan myös tutkia huvilarakennuksen muuttamista yrityskäyttöön.

Haljastennokan vuokrattava päärakennus ja sauna

Haljastennokan huvila sijaitsee ainutlaatuisella paikalla Kirkkojärven rannalla, kävelymatkan päässä Lempäälän kuntakeskuksesta. Kohde sijaitsee kallioisella koillisrinteellä, joka viettää kohti Kirkkojärveä, juuri ennen Lempäälän kanavaa. Haljastennokan kesähuvilaksi rakennettu päärakennus on rakennettu vuonna 1905 muualta tuoduista vanhoista hirsistä. Päärakennus ja sauna ovat olleet vuodesta 1981 alkaen ensin vain Lempäälän kunnan työntekijöiden vuokrauskäytössä. Vuonna 2019 Haljastennokka avattiin kaikkien kuntalaisten vuokrattavaksi.

Kiinteistö- ja toimitilaohjelma sekä Lempäälän kunnan sopeuttamistoimet

Yhdyskuntalautakunta 11.3.2024 § 34 ja kunnanhallitus 8.4.2024 § 76 käsittelivät kunnan kiinteistö- ja toimitilaohjelmaa, jossa kohde oli ryhmitelty kehitettävien rakennusten joukkoon. Tuolloin keväällä kohteen tilannetta oli kuvattu sen hetkisen tilanteen mukaan: Ulos vuokrataan, sauna peruskorjattu. Muuttavana tavoitteena oli tuolloin, että aluetta kehitetään niin, että nokkaan saadaan retkeilyreitti.

Lempäälän kunnan sopeuttamistoimien yhteydessä loppuvuonna yhdyskunnan palvelualueelle annettiin tehtäväksi käynnistää asemakaavan muutoshanke, jossa selvitetään mahdollisuuksia 1–2 pientalotontin toteuttamiseen sekä huvilarakennuksen myyntiin. Rantareitti säilyisi julkisessa käytössä.

Nykyinen kaavatilanne ja strategiset tavoitteet

Kunnan strategisessa yleiskaavassa (14002, 18.8.2021) Haljastennokan kohdalla on tärkeä ekologinen yhteys kuntakeskuksesta Vesilahden suuntaan. Alue on kuntakeskuksen helmen aluetta, jota tiivistetään ja kehitetään vireänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä, kuitenkin herkkää ja pienimittakaavaista kulttuuriympäristöä huomioiden. Tavoitteena on korkea aluetehokkuus, mutta tilaa varataan myös yleisille alueille, toteuttaen laadukasta viherympäristöä ja varmistaen yhteydet läheisille virkistysalueille. Vapaat ranta-alueet varataan julkiseen käyttöön rantareitistöjä ja näkymäyhteyksiä kehittäen.

Osayleiskaavassa (12010, 17.12.2001) alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Nykyisissä asemakaavoissa (1964, 1980 ja 2002) Haljastennokan alue on merkitty kesäasuntoalueeksi, omakotirakennusten korttelialueeksi ja katualueeksi. Koko Haljastennokan aluetta ei kuitenkaan ole asemakaavoitettu.

Lempäälän kuntastrategian tavoitteena on kasvaa hallitusti. Ekologinen kasvu löytää paikkansa ja täydentää nykyistä nauhataajamaa rakentaen viihtyisää asuinympäristöä. Lähiluonto ja vesistöt ovat kaikkien saavutettavissa ja lisäävät kuntalaisten hyvinvointia. Aktiivisiin liikkumismuotoihin perustuvia elämäntapoja vauhditetaan täydentämällä pyöräily- ja kävelyreittejä.

Lempäälän väestökasvu on nopeampaa kuin Tampereen seudulla keskimäärin, ja vuotuinen väestönkasvun tavoite on yksi prosentti. Vähennämme 80 % kasvihuonepäästöjä vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Vaalimme kaava-alueiden suunnittelussa luonnon monimuotoisuutta.

Asemakaavahankkeen tavoitteet

Nykyisen osayleiskaavan, strategisen yleiskaavan sekä kuntastrategian tavoitteiden pohjalta esitetään, että aluetta pyritään kehittämään nykyistä tiiviimmälle rakentamiselle siten, että huomioidaan ulkoilun ja lähiluonnon tarpeet sekä säilytetään vapaat ranta-alueet. Samalla kehitetään sujuvia virkistysreittejä vesistöjen ja liikenneväylien esteellisessä ympäristössä. Suunnitteluratkaisussa tavoitellaan sopivaa tasapainoa lisärakentamisen ja virkistysalueiden välillä. Alueella on voimakkaita maastonmuotoja, jotka tuovat haastetta suunnitteluun. Tavoitteena on ensisijaisesti kehittää kunnan omistuksessa olevia alueita.

Ennakkovaikutusten arviointi

Asemakaavatyössä on mahdollista edistää kuntastrategian toteutumista. Käynnistettävä työ edellyttää suunnitteluresurssien käyttämistä sekä selvitysten tilaamista. Kaavan mahdollistama huvilarakennuksen ja mahdollisten tonttien myynti tuottavat tuloja kunnalle. Asemakaavatyö on lakisääteinen prosessi, jossa arvioidaan tehtävän muutoksen vaikutuksia. Tämä mahdollistaa kuntalaisten osallistumisen ja palautteen antamisen. Pienialainen asemakaavan muutos voi ohjata tilankäyttöön kompromisseihin, kun optimaaliset ratkaisut ovat rajallisia. Julkisluonteisessa käytössä olleen Haljastennokan muuttaminen asemakaavoituksessa yksityisalueeksi vähentää kuntalaisten kulttuurista yhteenkuuluvuutta. Jos Haljastennokan tontti muuttuu asuintontiksi, julkinen pääsy huvilalta avautuvan maiseman äärelle estyy, mutta vapaat ranta-alueet ja julkinen rantareitti mahdollistaa maiseman äärelle pääsemisen kaikille kuntalaisille. Suunnittelutyössä laadittavat luontoselvitykset mahdollistavat arvokkaiden kohteiden tai eläinten säilymisen alueella.

Lisätietoja ja toimivalta

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

Lempäälän kunnan hallintosäännön (29.1.2025) mukaan kunnanhallitus hyväksyy muutokset kaavoitusohjelmaan sekä vastaa kaavoituksesta ja asunto- ja maankäyttöpolitiikasta sekä hyväksyy asemakaavan, mikäli kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta asukasmäärään, elinkeinoelämään,

kaupunkikuvaan tai valtakunnallisiin ja maakunnallisiin ympäristön tai kulttuuriympäristön arvoihin.

Asiaan liittyy sijaintikarttaliite.

Lisätietoja: kehittämisarkkitehti Maija Villanen, puh. 040 133 7764

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää lisätä Haljastennokan asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelman B-koriin ja päättää tehdä asemakaavan laadinnan kunnan kustannuksella. Asemakaavan hyväksymisestä päättää myöhemmin kunnanhallitus.

Päätös

Kunnanhallitus päätti lisätä Haljastennokan asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelman B-koriin ja päättää tehdä asemakaavan laadinnan kunnan kustannuksella. Asemakaavan hyväksymisestä päättää myöhemmin kunnanhallitus.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa ja kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä saapuivat kokoukseen klo 15:36 tämän pykälän käsittelyn aikana.

Tiedoksi

Kehittämisarkkitehti, kaavoitusavustaja