

4051 Rypyntie asemakaavan muutos, ehdotus

Yhdyskuntalautakunta 09.04.2024 § 62

Asemakaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaihe

Valmistelija kehittämisarkkitehti vs. Melina Avelin

Kaavamuutosalue sijoittuu Rypyntien ja Tarikantien varrelle. Lempäälän keskustastaan matkaa on alle kilometri. Alueella sijaitsee Nuorisotalo Snadi ja Lempäälän helluntaiseurakunnan rakennus sekä omakotitaloja piharakennuksineen. Helluntaiseurakunnan tontin ja Tarikantie 4 osalta on tarkoituksena todeta toteutunut tilanne. Nuorisotalo Snadi ja kunnan omistamat asumattomat rakennukset osoitteissa Tarikantie 2 ja 3 on tarkoitus purkaa.

Nuorisotalo Snadin on tarkoitus poistua käytöstä ja tavoitteena on osoittaa paikalle tehokkaampaa maankäyttöä, sillä alue sijaitsee lähellä kuntakeskusta. Asemakaavan muutosta valmistellaan kerrostalojen ja asuinpientalojen rakentamiseksi. Samalla tarkistetaan asemakaavan tonttien rajat vastaamaan vakiintuneita kiinteistörajoja ja tonteilla sijaitsevia rakennuksia.

Kaava-alue on yleiskaavassa palveluiden ja hallinnon aluetta (P) sekä pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Snadin tontti on rakennuskaavassa yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK).

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

Lisätietoja:
Kehittämisarkkitehti vs. Melina Avelin

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää kuuluttaa asemakaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville kolmeksi kymmeneksi vuorokaudeksi.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunnan 2. varapuheenjohtaja Tuula Petäkoski-Hult ei esteellisenä (intressijäävi) osallistunut tämän pykälän käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Yhdyskuntalautakunta 04.02.2025 § 3

Asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen

Valmistelija yhdyskunnan palvelualue, kehittämisarkkitehti Maija Villanen

Kaavaluonnoksen ratkaisu

Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu kaksi uutta asuintonttia erillispientalojen tontti Tarikantien pohjoispuolelle, kortteliin nro 9 ja kerrostalotontti Tarikantien eteläpuolelle, kortteliin nro 11.

Helluntaiseurakunnan tontille ja Tarikantie 4:n tontille on todettu pääosin nykytilan mukainen asemakaava. Molempien tonttien tonttirajoja yhdessä kerrostalotontin kanssa on pyritty tarkastelemaan siten, että tonteille ajo ja tontin muoto paranisivat. Mainittujen tonttien pinta-alat ja rakennusoikeus pyritään pitämään ennallaan.

Kerrostalotontille on osoitettu kerrosluku viisi. Tämän lisäksi on sallittu pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakolle. Tontilla on lisäksi sallittu pihakansien toteuttaminen pysäköintiä varten sekä kaksikerroksinen talousrakennus tontin itäreunaan. Yleismääräyksessä on kuvattu rakennuksen ulkoasua ja sopeuttamista ympäristöön.

Erillispientalotontilla on pakotettu kerrosluku kaksi tehokkuusluku muodostaa tontin rakennusoikeudeksi 223 kerrosneliömetriä. Rakennus on sovitettava yleismääräyksen mukaisesti tarkasti ympäristöönsä ja viereiseen työväentaloon.

Rypyntien katualuetta on kavennettu itäreunastaan ja sen liittymien leveyttä on rajoitettu. Tarikantietä on pieneltä osin levennetty.

Luonnosvaiheessa laaditut selvitykset

Lepakkotarkastelun perusteella Rypyntie 10:ssa ja Tarikantie 2:ssa ei havaittu lepakoiden esiintymiseen viittaavia merkkejä. Tarikantie 3:ssa havaittiin vähäinen määrä merkkejä, mutta rakennusta ei voida pitää luontodirektiivin mukaisena lisääntymis- tai levähdyspaikkana.

Purettavien rakennusten kulttuurihistorialliset arvot menetetään. Tarikantie 2:n ja Tarikantien 3:n rakennusten purkaminen heikentää kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden integriteettiä ja kertovuutta. Rakennusten päätyminen heikkoon kuntoon on kuitenkin jo heikentänyt niiden säilymisen edellytyksiä ja niiden kunnostaminen edellyttäisi erityistä tahtotilaa ja rakennuksille sopivaa käyttäjää. Nuorisotalo Snadin rakennuksen säilyttäminen ei ole kulttuurihistorian arvojen säilymisen kannalta välttämätöntä. Rakennus ei ole osa Hiidentien historiallista pienasutusta vaan maisemallisesti ja arkkitehtonisesti vaatimaton 1970-luvun ajallinen kerros alueella.

Kaavaluonnoksen arvioidut alustavat vaikutukset

Suunnittelualue on jo nykyisin asemakaavoitettu pääosin rakentamiselle. Uuden pientalotontin kohdalla on nykyisin kuitenkin kapea, noin viiden metrin levyinen puistokaistale, joka muuttuu asuinrakentamiselle. Tällä osin viheralueen määrä vähenee noin 200 neliömetrin verran. Tätä on pyritty huomioimaan osoittamalla Tarikantien katualueelle puurivit.

Aiempaa suurempi rakentaminen voi hieman rajoittaa työväentalon näkymistä tiemaisemassa verrattuna nykytilanteeseen. Maisemallisesti kerrostalo yhdistyy vastapäisiin, rannan puoleisiin viisikerroksisiin kerrostaloihin.

Tarkempi vaikutusten arviointi on osana asemakaavan selostusta.

Toimivalta ja lisätiedot

Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.1.2025) 5 luvun 6 § mukaan yhdyskuntalautakunta vastaa kaavoituksen valmistelusta ja kohdan 37 mukaan päättää asemakaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville.

Esityslistan liitteenä on 8 liitettä.

Lisätietoja kehittämisarkkitehti Maija Villanen puh. 040 133 7764.

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
Päätös	<p>Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntalautakunnan 2. varapuheenjohtaja Tuula Petäkoski-Hult oli esteellisenä (yhteisöjäävi) poissa kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 16.03-16.18.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunnan varajäsen Kari Valakoski oli paikalla pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 16.03-16.19.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntalautakunnan jäsen Mikko Viitanen saapui kokoukseen pykälän käsittelyn aikana klo 16.11.</p>
Otteet	Maanomistajat
Tiedoksi	Kaavoitusavustaja
Kunnanhallitus 02.11.2026 16/10.02.03/2024	

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

Valmistelija yhdyskunnan palvelualue, kehittämisarkkitehti Maija Villanen

Kaavaehdotuksessa entisen nuorisotalo Snadin paikalle osoitetaan nelikerroksinen, arviolta noin 20 asuntoa käsittävä kerrostalo. Rakennukseen voidaan toteuttaa asuntoihin liittyviä tiloja myös ullakolle, ja rakennukselle osoitetaan ympäristöön sovitettava harjakatto. Luonnosvaiheeseen verrattuna rakentamisen määrää ja rakennuksen näkyvää korkeutta on vähennetty ja massoitteita tarkennettu ympäristöön paremmin soveltuvaksi.

Kaavaratkaisua on muutettu olennaisesti luonnosvaiheen palautteen ja jatkosuunnittelun perusteella. Luonnoksessa esitetystä rakenteellisesta pysäköinnistä on luovuttu ja kerrostalon autopaikat sijoitetaan erilliselle

maanpäälliselle pysäköintialueelle. Ratkaisu parantaa hankkeen toteuttamiskelpoisuutta ja vähentää rakennuksen näkyvää korkeutta. Samal-la kerrostalon rakennusoikeutta on vähennetty, rakennukselle on osoitettu harjakatto ja sen massoitteleva sekä julkisivujen jäsentelyä on tarkennettu ympäristöön paremmin sopeutuvaksi.

Kaavaehdotus on sovitettu pääosin nykyisiin kiinteistörajoihin, mikä vähentää maanvaihtojen ja muiden kiinteistöjärjestelyjen tarvetta. Tarikantien katualueita tarkistetaan vähäisesti ja Rypyntien eteläosa liitetään korttelialueisiin. Betelin kulkuyhteys turvataan kaavassa osoitetulla ajoyhteydellä.

Helluntaiseurakunnan Betel-rukoushuoneelle osoitetaan suojelumerkintä Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon pohjalta. Uuden kerrostalon sekä muun täydentävän rakentamisen sovittamista ympäristöön ohjataan kaavamääräyksillä. Ratkaisussa huomioidaan siten sekä uuden asumisen mahdollistaminen että alueen kulttuurihistoriallisten ja kau-punkikuvallisten arvojen säilyminen.

Selvitykset ja keskeiset vaikutukset

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa varten on laadittu hulevesiselvitys sekä täydennetty liito-orava- ja lepakkoselvityksiä. Selvityksissä ei ole todettu sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät kaavan toteuttamisen. Hulevesien hallintaa vahvistetaan tonttikohtaisella viivytyksellä ja hallitulla johtamisella.

Kaava tukee kuntakeskuksen tiivistämistä olemassa olevan palveluverkon, kunnallistekniikan ja kestävien liikenneyhteyksien äärellä. Ratkaisu vastaa maakuntakaavan sekä strategisen yleiskaavan tavoitteeseen kohdentaa kuntakeskuksen voimakkainta täydennysrakentamista aseman vaikutusalueelle. Se tukee myös MAL-sopimuksen ja kuntastrategian tavoitteita kasvun suuntaamisesta olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämisestä.

Kaavan toteuttaminen muuttaa paikallisesti kaupunkikuvaa ja vähentää viheraluetta noin 200 m². Haitallisia vaikutuksia lievennetään rakentamisen mittakaavaa, kattomuotoa, julkisivuja, pysäköintiä, istutuksia ja hulevesien hallintaa koskevilla määräyksillä.

Kokonaisuutena ehdotus mahdollistaa uuden asumisen toteuttamisen Lempäälän kuntakeskukseen paikassa, jossa palvelut ja infrastruktuuri ovat jo valmiina, samalla kun luonnosvaiheen ratkaisua on kevennetty ja tarkennettu palautteen perusteella toteuttamiskelpoisemmaksi ja ympäristöön paremmin sopivaksi.

Liitteet: kaavakartta, kaavaselostus ja selostuksen liitteet 1-9.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 21 §:n 13 kohdan mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville, ellei sen hyväksymistä ole delegoitu yhdyskuntalautakunnalle.

Lisätietoja: kehittämisarkkitehti Maija Villanen, puh. 040 133 7764, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös

Tiedoksi

hankejohtaja, rakennuttajapäällikkö