



Asemakaavan selostus
Kaava nro 17002
Ahtialan lämpölaitoksen asema-
kaava

3.10.2022





1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: 17002 Ahtialan lämpölaitoksen asemakaava	
Kunta: Lempäälä	
Sijaintialue: 418-413, 418-895, 418-406	
Kaava-alue: Ahtiala	
Asemakaava koskee: Kiinteistöä 418-413-2-22 ja osaa kiinteistöistä 418-413-1-68, 418-895-2-22 ja 418-406-3-57	
Asemakaavalla muodostuu: Toimitilarakennusten- ja energiahuollon korttelialuetta, suojaviheraluetta, katualueita sekä yleisen tien aluetta.	
Vireilletulosta ilmoitettu: 22.1.2020, yhdyskuntalautakunta 14.1.2020 § 6	
Kaavan vaiheet Luonnos nähtävillä 17.3.–15.4.2021 Ehdotus nähtävillä 25.5.–23.6.2022	
Hyväksyminen: Kunnanhallitus: 3.10.2022/ § 233 Kunnanvaltuusto: 26.10.2022/ § 58	
Kunnan kaavoittaja Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. 044 486 3418 sähköposti: teija.makela@lempaala.fi	Asemakaavan suunnittelija Elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen puh. 044 486 3614 sähköposti: pekka.seppanen@lempaala.fi
Lempäälän kunta PL 36 (Manttaalitie 15), 37501 Lempäälä puh. 03-565 51 000	

1.2 Sisällys

1.	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Sisällys.....	3
1.3	Kaava-alueen sijainti.....	5
1.4	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	5
1.5	Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2.	Tiivistelmä.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.1.1	Valmisteluvaihe / Luonnosvaihe.....	7
2.1.2	Ehdotusvaihe.....	7
2.1.3	Hyväksyminen	7
2.2	Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3.	Lähtökohdat.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.2	Luonnonympäristö.....	9
3.2.1	Luontoselvitys.....	9
3.2.2	Liito-oravaselvitys	9
3.2.3	Maaperä ja rakennettavuus.....	10
3.3	Rakennettu ympäristö.....	10
3.3.1	Arkeologia	10
3.3.2	Taajamakuva.....	10
3.3.3	Liikenne.....	11
3.4	Maanomistus	11
3.5	Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
3.5.1	Maakuntakaava	11
3.5.2	Osayleiskaava	12
3.5.3	Asemakaava.....	12
3.5.4	Lempäälän kunnan rakennusjärjestys	12
3.5.1	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri.....	12
4.	Asemakaavan kuvaus.....	13
4.1	Kaavan rakenne	13

4.1.1	Mitoitus.....	13
4.1.1	Asukasmäärä.....	13
4.1.1	Palvelut	13
4.2	Aluevaraukset.....	14
4.2.1	Korttelialueet.....	14
4.2.2	Muut alueet.....	15
4.2.3	Kaavan nimistö	15
5.	Kaavan vaikutukset.....	16
5.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonoloihin	16
5.2	Vaikutukset taajamakuvaan	16
5.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	17
5.4	Vaikutukset palveluihin	17
5.5	Vaikutukset ihmisiin	17
5.6	Vaikutukset virkistykseen	17
5.7	Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin.....	17
5.8	Vaikutukset talouteen	17
5.9	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	18
5.10	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenteen järjestämiseen ja saavutettavuuteen.....	18
5.11	Vaikutukset kuntastrategian toteutumiseen	18
5.12	Vaikutukset ilmastoon.....	18
5.13	Vaikutukset elinvoimaan, ja yrittäjyyteen	18
6.	Pienennös asemakaavasta	19



Kuva. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ahtialassa, Turuntien varrella, Katepalintien risteysalueella. Kaava-alueen koko on noin 7,8 hehtaaria. Pääosa alueesta, noin 4,5 hehtaaria, on kunnan omistamaa metsä- ja peltoaluetta, Turuntien yleistä teialuetta on noin 2,5 ha ja alle hehtaari on yksityisessä omistuksessa.

1.4 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa lämpövoimalan sijoittamisen alueelle ja tehdä riittävät tilavaraukset Katepalintien ja Turuntien risteykseen

mahdollistaen liittymän parantamisen tulevaisuudessa sekä osoittaa katu- ja kevyenliikenteen reitit alueella. Energiahuollolle tarkoitetulle alueelle on tavoitteena osoittaa rakennuspaikka luonnonkaasua tai geolämpöä polttoaineena käyttävälle lämpölaitokselle. Energiantuotantoalueen yhteyteen pyritään osoittamaan myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa, kuten esimerkiksi toimittarakentamista mahdollistavaa korttelialuetta.

Aikataulutavoite on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä.

1.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä.

1.6 Luettelo selostuksen liitteasiakirjoista

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.1.2020, päivitetty 9.3.2021
- Liite 2 Seurantalomake
- Liite 3 Luontoselvitys (FCG, 2020)
- Liite 4 Liito-oravaselvitys (Lumotron 2020)
- Liite 5 Havainnekuva
- Liite 6 Arkeologinen inventointi (Mikroliitti 2021)
- Liite 7 Liikenneselvitys (Ramboll 2021)
- Liite 8 Vaara-arvioni (AX-Suunnittelu 2022)
- Liite 9 Luonnosvaiheen vastineraportti
- Liite 10 Rautakautisen löytöpaikan tarkastusinventointi (Mikroliitti 2022)
- Liite 11 Ehdotusvaiheen vastineraportti

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Valmisteluvaihe / Luonnosvaihe

Lempäälän kunnan yhdyskuntalautakunta päätti 14.1.2020 kokouksessaan (§ 6) kuuluttaa Ahtialan lämpölaitoksen asemakaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisesti nähtäville.

OAS oli yleisesti nähtävillä 22.1. - 28.2.2020 välisen ajan, jolloin osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä mielipiteitä. Useiden maanomistajien kanssa pidettiin heidän aloitteestaan yhteinen neuvottelu, jossa keskusteltiin kaavan tavoitteista ja sisällöstä.

Asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 17.3.-15.4.2021 välisenä aikana, jolloin osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä mielipiteitä.

2.1.2 Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavasta saatujen viranoamislauseuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaa varten laaditutettiin lisäselvityksinä arkeologinen selvitys sekä liittymäselvitys.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa järjestettiin viranomaistyöneuvottelu 24.8.2021, missä yhdessä viranomaisten kanssa tarkasteltiin kaava-aineiston riittävyttä ja ratkaisuja. Neuvottelussa todettiin mm. päivitystarve liittymäselvitykseen ja lämpölaitoksen alueelle sijoittamisen vaara-arviointi. Täydennettyjen selvityksien perusteella järjestettiin ylimääräinen työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 7.4.2022.

Ennen asemakaavan ehdotusvaiheen käsittelyä kunnan päätöksentekoaikana järjestettiin asemakaavan esittely- ja keskustelutilaisuus 13.4.2022, missä oli kaavan esittelyn jälkeen mahdollisuus keskustella asemakaavaan liittyvistä asioista.

Asemakaavaehdotus käsitellään yhdyskuntalautakunnan jälkeen kunnanhallituksessa, joka asettaa asemakaavan ehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

Ehdotusvaiheessa tehdyt olennaisimmat muutokset kaavaan:

- Energiahuollon alueen kaavamääräystä on tarkennettu rajaamalla nesteytetyn kaasun varastoimismahdollisuus tontilla

pois, jolloin kaasun toimittaminen alueelle tapahtuu putkiverkoston kautta. Lisäksi lämmöntuotantovaihtoehdoksi on lisätty geolämpö.

- Toimitilarakennusten korttelialueelle sallitun myymälä- ja muita siihen verrattavien tilojen rakennusoikeuden määrään on laskettu 50 prosentista 10 prosenttiin, jolloin myymälätoiminta on selkeästi tehtaanmyymälätyyppistä.
- Alueen katujärjestelyt on muutettu siten, että kulku alueelle tapahtuu Ahtialantien kautta, eikä uutta liittymää Turuntielle osoiteta. Uusi katualue on muutettu nimeltään Viljaheimosenkujaksi. Turuntien ja Katepalintien liittymäalueelle on jätetty tilaa liittymän kehittämiseksi.
- Kevyen liikenteen väyliä ei osoiteta kaavassa erikseen. Katu- ja liikennealueille on jätetty tilavaraukset kevyen liikenteen väylille ja niiden tarkka sijainti päätetään tie- ja katusuunnitelmien yhteydessä.
- Liikennealuetta on kavennettu ja kaava-alueen kokonaispinta-ala laskee alle 8 hehtaariin.
- Turuntien varteen on osoitettu ekologinen yhteys liito-oravan liikkumismahdollisuuksien turvaamiseksi. Lisäksi EV-5 -aluesiin on tehty muutoksia kasvattamalla niitä ja kaventamalla hulevesien käsittelyyn osoitettujen alueiden kokoa, joilla tähdätään ekologisten yhteyksien paranemiseen tulevaisuudessa puuston istuttamisen myötä.
- Birgitan polun reitti on merkitty kaavaan ulkoilureittimerkinnällä.

2.1.3 Hyväksyminen

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehtyjä toimenpiteitä ja muutoksia:

- rautakautisen löytöpaikan tarkastusinventointi
- sm-1 -merkintää ja määräystä muutettu Pirkanmaan maakuntamuseon suosituksen mukaisesti
- suojaviheralueen EV-5 -määräystä tarkennettu siten, että se viittaa liito-oravan kulkureittiin.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue käsittää pääosin Turuntien varrella sijaitsevan metsäalueen ja sen lisäksi tie- ja liikennealueita. Metsäalue on rakentamatonta.



Kuva. Ortokuva. Kaava-alueen likimääräinen raja on merkitty punaisella.



Kuva. Kaava-alue alueen lounaisosasta, Turuntien varrelta kuvattuna.



Kuva. Ahtialantie Turuntien risteyksestä kuvattuna.



Kuva. Ahtialantien varrella sijaitseva jätekeräyspiste.



Kuva. Kaava-alueen ulkopuolella, yksityisessä omistuksessa olevalla kiinteistöllä oleva nanhan Turuntien osuus, jota käytetään yleisenä kevyen liikenteen reittinä.

3.2 Luonnonympäristö

Alueelle on vuonna 2020 tehty luontoselvitys sekä liito-oravaselvitys. Tässä selostuksessa on lyhennelmät näistä tämän selostuksen liitteinä 4 ja 5 olevista selvityksistä.

3.2.1 Luontoselvitys

LIITE 4: Ahtialan lämpövoimalaitoksen asemakaavan luontoselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy 2020).

Luontoselvityksessä on tutkittu noin 9,7 hehtaarin suuruinen alue ja maastossa on myös tarkasteltu selvitysalueeseen rajautuvaa maastoa.



Kuva. Selvitysalueen rajaus.

Turuntien luoteispuoleinen alue koostuu suurimmaksi osaksi nuoresta mäntykankaasta ja varttuvasta, kuusivaltaisesta talouskankaasta, mutta sillä sijaitsee myös rehevää tienvarsiniittyä ja kesantopeltoa. Turuntien kaakkoispuolella sijaitseva alue koostuu tuoreen ja lehtomaisen kankaan nuoresta ja varttuneesta talousmetsästä sekä heinäpellosta.

Metsää on paikoitellen harvennettu. Selvitysalueen itäreunassa sijaitsee vanha asuinsija.

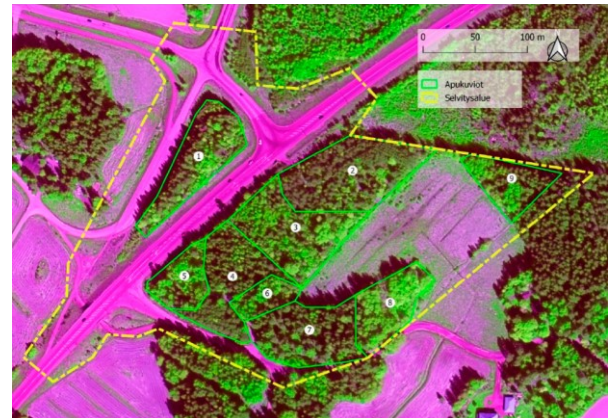
Johtopäätökset

Selvitysalueen luonnonympäristöä luonnehtivat nuorehkot-varttuvan tuoreen ja lehtomaisen kankaan taloussekametsät. Alueella esiintyy rehevää niittyä, vanha asuinsija ja kasvatusmännikköä. Lähtötietojen (Hertta-tietokanta, Lajitietokeskus 2020) ja maastohavaintojen perusteella alueella ei esiinny uhanalaista kasvilajistoa.

Alueelle ei maastoinventoinnin tulosten perusteella sijoitu luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, uhanalaisia tai erityisen arvokkaita luontotyyppisiä, huomionarvoisen lajiston esiintymisalueita tai muita luontokohteita, jotka pitäisi erityisesti huomioida alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

3.2.2 Liito-oravaselvitys

LIITE 5: Ahtialan liito-oravaselvitys 2020 (Lumotron 2020).



Kuva. Selvitysalueen rajaus (keltaisella).

Johtopäätökset

Havaintojen perusteella selvitysalueella ei sijaitse liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, jotka tulisi luonnonsuojelulain mukaisesti säästää. Selvitysalue soveltuu kuitenkin lähes kauttaaltaan liito-oravan elinympäristöksi ja sillä sijaitsee myös hyvin lisääntymis- ja levähdyspaikaksi soveltuvia kohteita. Nykyisellä puustolla parhaiten sellaiseksi soveltuu alueen koillis-kulma, joka suositellaan jätettävän voimakkaasti alueen omaispiirteitä muokkaavan maankäytön ulkopuolelle.

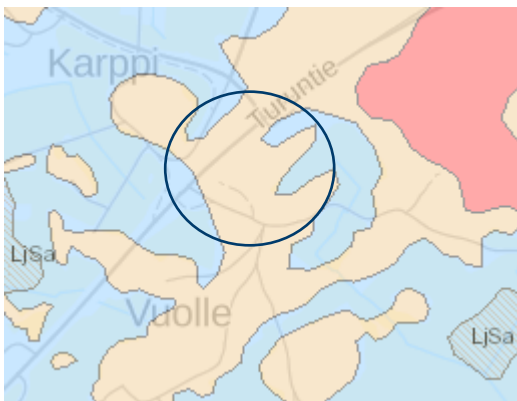
Järeät haavat alueen keskiosassa pellon tuntu-massa yhdessä eteläosan korkeapuustoisien osan kanssa muodostavat myös potentiaalisen elinympäristön osan tai lisääntymispaikaksi kehittyvän

kohteen. Näiden alueiden säästäminen kokonaisuutena olisi liito-oravan kannalta edullista.

Selvitysalue yhdistää Ahtialanjärven pohjoispuolella sijaitsevan vuonna 2012 havaitun esiintymän ympäröiviin metsäalueisiin. Vaihtoehtoisten reittien muutosherkkyyden vuoksi myös selvitysalueen läpi kulkeva yhteys tulisi pyrkiä säästämään.

3.2.3 Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen määperä on pääosin moreenipi-toista ja osittain saviperäistä.



Kuva. Maaperä 1:20 000. Ruskea alue on moreeniperäistä, sininen saviperäistä ja punainen kallioperäistä aluetta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

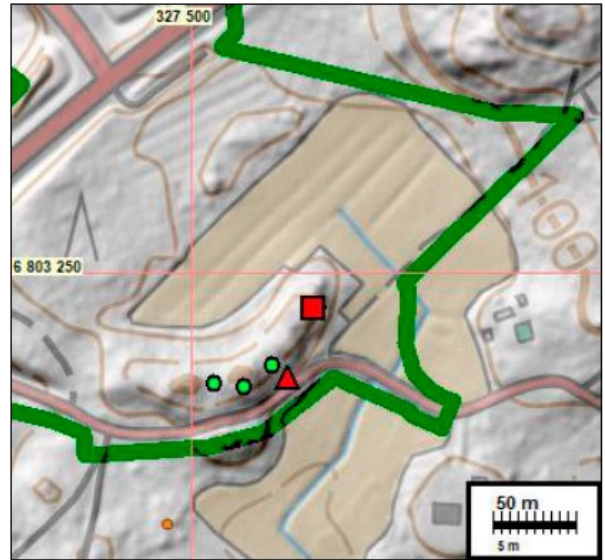
3.3 Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamatonta.

3.3.1 Arkeologia

Alueelle suoritettiin arkeologinen inventointi syksyllä 2021 (liite 6). Maastotöissä todettiin yksi talonjäännös, historiallisen ajan talonpaikka, jota ei luokitella kiinteäksi muinaisjäännökseksi (muu kohde).

Alueelta ei todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita, suojeltavaksi katsottavia arkeologisia jäännöksiä. Pirkanmaan maakuntamuseo on rekisteröinyt löytyneen taonpaikan rakenteet muinaisjäännösrekisteriin nimellä Ketunkallio (mj-tunnus 1000042630) kohteena muu kulttuuriperintökohde ja on esittänyt rakenteisiin kuuluvaa kivikellaria asemakaavalla suojeltavaksi.

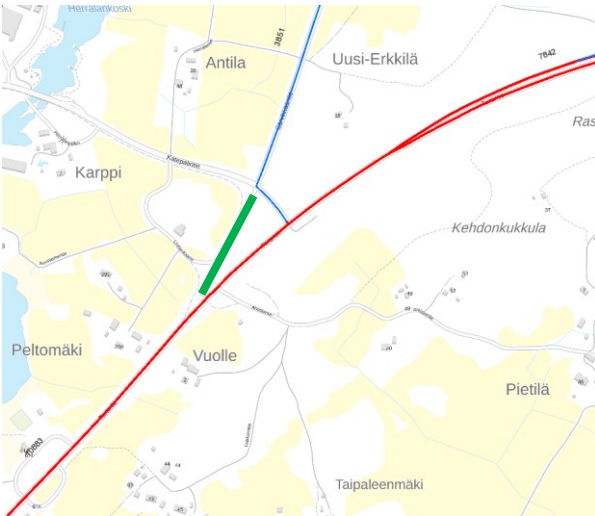


Kuva. Punaisella neliöllä on osoitettu talon jäännökset, kellarikuoppa punaisella kolmiolla ja raivausröykkiöt vihreillä ympyröillä.

Alueelle on tehty metallinilmaisinharrastajan löydökseen perustuva täydennysinventointi v. 2022 (Mikroliitti Oy, kaavaselostuksen liite 10). Inventoinnin perusteella löytöön ei liity kiinteää muinaisjäännöstä.

3.3.2 Taajamakuva

Kaava-alue on osa Lempäälän keskustan VT3 sisääntuloväylää, joka kulkee alueen lävitse. Alueen tieympäristö on melko nuorta ja valmistunut VT3 liittymän rakentamisen yhteydessä. Vanha Turuntien linjaus kulkee kaava-alueen ja keskustan välillä vanhalla paikallaan. Vanha Turuntien linjaus kulkee pohjoisen suuntaan nykyisin Sarvikkaantienä ja kaava-alueen itäosassa on pieni osuus vanhaa tieosuutta, joka ei ole enää yleisessä käytössä. Kaava-alueen tieympäristö on siis melko nuorta, aivan lähimenneisyydessä muokattua tieympäristöä.



Kuva. Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta 2019. Punaisella on merkittyä Turuntie, Sinisellä Sarvikkaantie. Vihreä viiva osoittaa käytöstä poistuneen vanhan Turuntien linjauksen mukaisen osuuden.

3.3.3 Liikenne

Kaava-alueen lävitse kulkevalla Turuntielle kulkee päivittäin 10883 ajoneuvoa keskustan ja Katepalintien välisellä osuudella (Väylävirasto 2019). Katepalintien ja VT3 välisellä osuudella kulkee 7842 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ajoneuvoliikenne painottuu työmatkaliikenneaikoihin, jolloin Turuntien ja Katepalintien liittymäalueen toimintakyky heikkenee reilusti. Etenkin aamuliikenteessä Katepalintieltä liittymisen VT3 suuntaan on hankalaa. Liittymistä hankaloittaa liikennemäärän lisäksi korkea ajonopeus (80 km/h).

Luonnosvaiheen jälkeen laadittiin Katepalintien ja Turuntien liittymän liikenneselvitys (liite 7). Selvityksessä tutkittiin eri liittymävaihtoehtoja nykyisen sekä ennustettujen liikennemäärien perusteella. Liikenneselvityksen perusteella liittymä on nykytilanteessa ongelmallinen iltahuipputunnin liikenteessä ja vaatii liittymämuutosta toimivuuden ylläpitämiseksi ja parantamiseksi tulevaisuudessa.

3.4 Maanomistus

Lempäälän kunta omistaa noin 5 hehtaarin kokoisin kiinteistön kaava-alueelta (kiinteistötunnus: 418-413-2-22). Tämän lisäksi kaava-alue käsittää osia yksityisistä kiinteistöistä sekä yleisestä teialueesta.



Kuva. Punaisella ja sinisellä värjätty alueet ovat kunnan omistuksessa.

3.5 Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.5.1 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Suunnittelualueetta koskee osittain merkintä kasvutaajamien kehittämisvyöhyke ja osittain maaseutualue. Alueen lävitse on merkitty kulkeväksi myös ulkoilureitti - Birgitan polku.

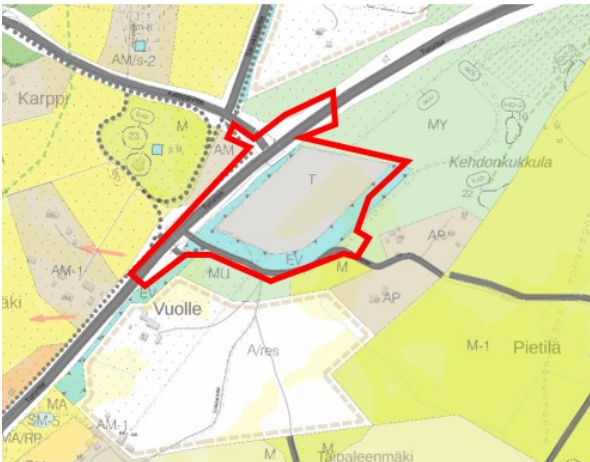
Lisätietoja: <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/>



Kuva. Ote maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

3.5.2 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri osayleiskaavaa: Kuljun - Marjamäen - Moisin . Keskustan osayleiskaava (kval 23.10.1996 / § 105) ja Kuokkalan - Hakkarin - Herralan osayleiskaava (kval 26.11.2014 / § 91). Osayleiskaavoissa alueille on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta T, maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja MY ja suojaviheraluetta EV.



Kuva. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. Kaava-alueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella.

3.5.3 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

3.5.4 Lempäälän kunnan rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on astunut voimaan 19.6.2019 ja sillä kumottiin 3.6.2002 voimaan astunut rakennusjärjestys ja 26.10.2012 voimaan astunut Lempäälän kunnan suunnittelutarvealueet.

3.5.1 Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmitausasetuksen 1284/1999 määräykset. Suunnittelualueen kiinteistöt kuuluvat valtion kiinteistörekisteriin.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan toimitilarakennusten ja energihuollon korttelialueita, suojaviheraluetta, yleisen tien aluetta sekä katualuetta.

4.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennus-oikeus (kem ²)
KTY-15	Toimitilarakennusten korttelialue	1,85	9237
EN-2	Energihuollon korttelialue	0,58	2900
EV	Suojaviheralue	0,11	0
EV-5	Suojaviheralue, jolle puustoa säilytetään tai istutetaan	1,68	0
LT	Yleisen tien alue	2,40	0
Kadut		1,02	0
Aluetehokkuus e=0.16		Yhteensä	7,78
			12 137

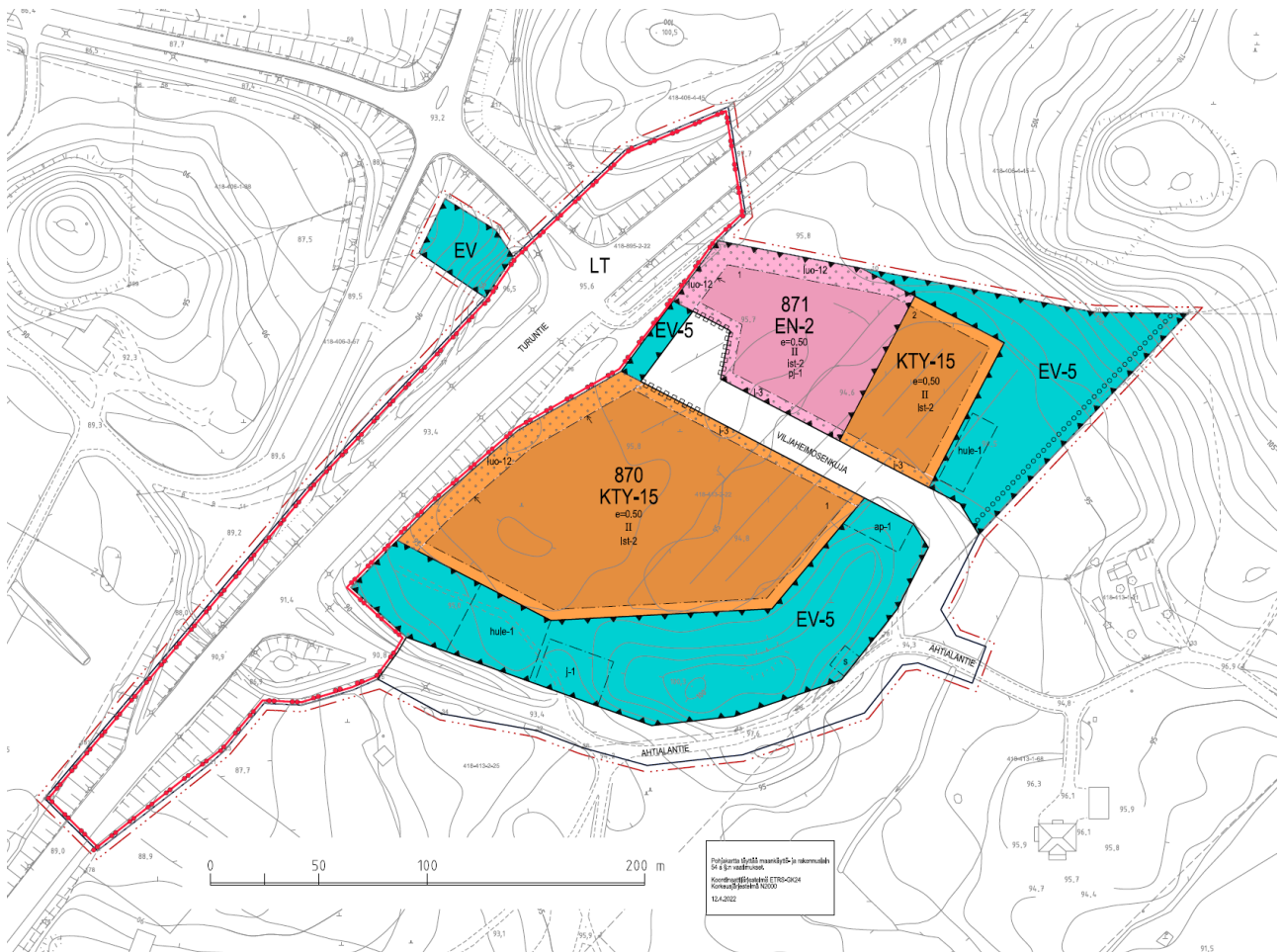
Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeesta, joka on selostuksen liitteenä.

4.1.1 Asukasmäärä

Asemakaavalla ei osoiteta uutta asumista.

4.1.1 Palvelut

Asemakaavan KTY-15 korttelialueille voi sijoittua erityyppisiä toimitiloja, joiden yhteydessä voi sijaita pieni ns. tehtaanmyymälä. Elintarvikemyymälän tai julkisten palvelujen sijoittaminen alueelle ei ole mahdollista.



Kuva. Asemakaava.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

KTY-15

Asemakaavassa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta KTY-15. Kaavamerkintä mahdollistaa sellaisen toiminnan sijoittamisen alueelle, joka ei aiheuta ympäristölle melua, tärinää eikä ilman tai pohjaveden pilaantumista. Rakennushankkeen lupaharkinnassa tulee erityisesti ottaa huomioon lähiasutukseen kohdistuvat vaikutukset. Korttelialueille kulkevan liikenteen määrän vaikutuksia tulee arvioida huolellisesti, koska kulku Kehdonkukulantielle tapahtuu Ahtialantien kautta.

Korttelialueen rakennusoikeudesta saa enintään 10 % käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Rakennuslupaharkinnassa tulee ottaa huomioon korttelialueelle sijoitettavien toimintojen luonne ja kuinka toteutuneet liikenneyhteydet tukevat alueelle saapumista, etenkin kevyen liikenteen osalta.

Korttelialueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin näkökohtiin. Alue sijaitsee tärkeällä Lempäälän keskustan sisäänajovälillä ja rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukasta. Rakennuksen arkkitehtisuunnitteluun ja käytettäviin materiaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

EN-2

Asemakaavassa on osoitettu energiahuollon korttelialue EN-2. Alueelle saa sijoittaa lämpölaitoksen, jonka lämmöntuotanto toteutetaan luonnonkaasulla tai geolämmöllä. Korttelialueella ei saa varastoida nesteytettyä kaasua.

Laitoksen rakentaminen tulee perustua valtioneuvoston asetukseen keski suurten energiatuotantoyksiköiden ja -laitosten ympäristönsuojeluvaatimuksista.

Korttelialueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin näkökohtiin. Alue sijaitsee tärkeällä Lempäälän keskustan sisäänajoväylällä ja rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukasta. Rakennuksen arkkitehtisuunnitteluun ja käytettäviin materiaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

4.2.2 Muut alueet

Asemakaavassa on osoitettu suojaviheraluetta EV-5, jolle puustoa säilytetään tai istutetaan. Suojaviheralueen rooli on ensisijaisesti tarjota näkösuojaa asutuksen suuntaan. Alueella suoritettavat metsänhoitotoimenpiteet tulee olla luonteeltaan harventavia, jotta alueen suojaava vaikutus säilyy. Alueille on osoitettu ohjeelliset hulevesien viivytysalueet, joiden kautta asemakaava-alueen korttelien hulevesiä voidaan johtaa.

Turuntie on osoitettu yleisen tien alueeksi, jonka lisäksi alueelle on osoitettu katualueet sekä kevyenliikenteen reitit.

4.2.3 Kaavan nimistö

Asemakaavalla osoitetaan yksi uusi katualue: Viljaheimosenkuja.

5. Kaavan vaikutukset

5.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonoloihin sekä muinaismuistoihin

Kaavan toteuttamisen myötä kaava-alueelta poistuu metsäaluetta korttelialueiden sekä katualueen osalta noin 3 ha. Alueelle tehtyjen luontoselvityksien perusteella toimenpiteet eivät kohdistu arvokkaaseen luontoympäristöön. Asemakaavan koillis-kulmaan on liito-oravaselvityksen suositusten mukaan jätetty suojaviheraluetta siellä liito-oravalle sopivan puuston säilyttämiseksi. Lisäksi samassa yhteydessä olevaa istutettavaa aluetta on kasvatettu, jotta ekologiset yhteydet paranevat tulevaisuudessa. Kaava-alueelle osoitettujen suojaviheralueiden myötä kaava-alueen läpi kulkee puustoinen vyöhyke, jota liito-orava voi käyttää kulkureittinä.



Kuva. Vihreällä nuolella on osoitettu puustoinen yhteys kaava-alueen lävitse.

Kaava-alueen läheisyydessä, noin 500 metrin etäisyydellä sijaitsee Ahtialanjärvi, joka on Natura 2000 -aluetta. Asemakaavassa osoitetuille korttelialueille ei sijoitu mitään sellaista toimintaa, joka aiheuttaisiin nykyistä ympäröivää maankäyttöä suurempaa vaikutusta Ahtialanjärveen. Energiahuollon korttelialueelle on mahdollista sijoittaa luonnonkaasulla ja/tai geolämmöllä toimiva lämpölaitos, jotka ovat ympäristövaikutusten osalta kevyitä rat-

kaisuja, eikä niistä aiheudu mitään sellaisia päästöjä tms., jotka voisivat vaikuttaa haitallisesti Ahtialanjärven Natura 2000-alueeseen.

KTY-15 kortteleihin sijoittuvaa toimintaa rajoitetaan kaavamääräyksillä, jolloin sinne ei voi sijoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä haittaavia vaikutuksia. Mikäli alueelle sijoittuu sellaista toimintaa, josta voi aiheutua esimerkiksi ajoneuvojen öljypäästöjä, tulee ne kaavamääräyksiensä perusteella erotella tontilla siten, että ne eivät päädy tontilta eteenpäin.

Asemakaavamääräyksillä ohjataan rakentamaan ympäristön kannalta edullisesti, joka myös ohjaa kuntaa luovuttamaan tontit sellaista toimintaa varten, joihin ei liity riskejä haitallisten ympäristövaikutusten aiheutumiseen.

Kaava-alueelle on osoitettu asutushistoriallisen muistomerkin alue, joka on osoitettu EV-5 -alueelle. Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu muistomerkkiä haittaavia vaikutuksia.

5.2 Vaikutukset taajamakuvaan

Taajamakuva muuttuu Turuntien tieympäristössä, joka kaava-alueen kohdalta suhteellisen nuorta, VT3 rakentamisen yhteydessä rakennettua Lemppälän keskustan sisääntuloväylää. Kaava-alueelle osoitettava rakentaminen muuttaa metsäisen alueen luonnetta olennaisesti, mutta muutokset eivät kohdistu mihinkään sellaiseen arvokkaaseen ympäristöön, jolloin rakentamisen voitaisiin todeta aiheuttavan haittaa taajamakuvaan.

Alueelle sallittu lämpövoimalatyyppi (kaasulaitos tai geolämpölaitos) ei vaadi esimerkiksi korkeaa piippua (kaasulaitoksen piipun tulee olla 20 m korkea). Asemakaavava määräyksillä vaaditaan täysikasvuisen puuston säilyttämisen Turuntien vastaisella osuudella korttelialueilla ja suojaviheralueilla (EV-5) tulee puusto lähtökohtaisesti säilyttää, joten korttelialueiden maisemalliset vaikutukset jäävät hyvin rajalliseksi ja koskevat pääasiassa lähiympäristöä. Puuston suojaavuuden vuoksi vaikutukset esimerkiksi Turuntien länsipuolella sijaitseviin osayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaisiin peltoalueisiin jää hyvin pieniksi.

5.3 Vaikutukset yhdykuntarakenteeseen

Asemakaavalla osoitetaan toimitilarakennusten korttelialuetta, joka tällä paikalla sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien äärelle ja sijoittuu näin yhdyskuntarakenteessa oikealle paikalle. Lempäälän keskusta on lisäksi kävelyetäisyydellä (vaikkakin ainakin toistaiseksi Turuntien yhteydessä ei kulje kevyen liikenteen reittiä) ja siellä olevat palvelut sekä joukkoliikenneyhteydet ovat saavutettavissa.

5.4 Vaikutukset palveluihin

Ei olennaisia vaikutuksia. Alueelle mahdollisesti sijoittuvat kaupalliset palvelut tulevat olemaan ns. tehtaanmyymälä -tyyppisiä, liittyen todennäköisesti jonkinlaisiin paikan päällä valmistettaviin erikoistuotteisiin, joilla on rajallinen kysyntä.

5.5 Vaikutukset ihmisiin

Uudet korttelialueet sijoittuvat olemassa olevan asutuksen läheisyyteen, jolloin asuinympäristöön kohdistuu asemakaavan toteuttamisella muutoksia. Asemakaavanmääräyksillä ja suojaviheralueiden osoittamisella kyetään vähentämään vaikutuksia, jolloin ne eivät ole asumisen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja terveellisuutta oleellisesti heikentäviä.

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu arviointi miten kaasulaitoksen sijoittaminen vaikuttaa lähiympäristöön. Luonnonkaasukäyttöinen lämpökeskus, jossa polttoaine syötetään ns. putkikaasuna, ei aiheuta vaaraa lähiympäristöönsä.

Asemakaavamääräyksillä ohjataan rakentamaan ympäröivän asutuksen kannalta edullisesti, joka myös ohjaa kuntaa luovuttamaan tontit sellaista toimintaa varten, joihin ei liity riskejä haitallisten asutusta koskevien vaikutusten aiheutumiseen.

5.6 Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavalla ei ole käytännön vaikutusta virkistytymismahdollisuuksiin. Rakennettavien aluevarausten alle ei jää mitään aktiivisessa virkistyskäytössä olevia alueita tai reittejä. Alueen lävitse kulkeva Birgitan reitti jää nykyiselle sijainnilleen, joka kulkee asemakaavassa kortteliun 871 viereisen EV-5 alueen asemakaava-alueen rajan vastaista

reunaa pitkin. Reitti on merkitty ulkoilureitti-merkinnällä asemakaavaan, joka tukee sen säilymistä nykyisellä sijainnillaan.



Kuva. Birgitan reitin linjaus kaava-alueen läpi.

5.7 Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin

Korttelialueille sijoituvalla toiminnalla on asetettu laatuvaatimuksia kaavamääräyksiin, jolla rajataan ympäristölle häiriöllisen toiminnan sijoittamista alueelle. Kaavamääräykset ohjaavat valitsemaan tontinluovutuksessa alueelle sellaista toimintaa, joka ei aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia.

Energiahuollon alueelle saa sijoittaa vain luonnonkaasua polttoaineenaan käyttävän lämpölaitoksen. Laitoksen kokoa ei ole asemakaavalla erikseen määritelty, vaan sen on määrätty perustumaan Valtioneuvoston asetukseen keskisuurten (5-50 MW) energiatuotantoyksiköiden ja -laitosten ympäristönsuojeluväestönsuojeluvaatimuksiin. Luonnonkaasulla toimivan laitoksen ympäristövaikutukset ovat hyvin lievät, eikä mainitussa keskisuudessa kokoluokassa ole ympäristövaikutuksien osalta merkityksellistä määrätä voimalan kokoa asemakaavassa Valtioneuvoston asetuksen lisäksi.

Laitoksen polttoaineeksi on määritelty luonnonkaasu (maakaasu tai biokaasu) ja/tai geolämpö, joiden käyttämisestä syntyy hiilidioksidia ja vesihöyryä. Laitoksen toiminta ei aiheuta lähiympäristöön melu- tai hajuhaittoja.

5.8 Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla on osoitettu korttelialueita, joista Lempäälän kunta saa myyntituloa ja niille sijoittuva toiminta tuottaa mm. kiinteistöveroja ja työpaikkoja.

Alueen rakentaminen vaatii kadun ja muun teknisen verkon rakentamista alueelle. Asemakaavassa osoitetaan katualuetta yhteensä noin 500 metriä, joka sijoittuu osan matkaa nykyisen Ahtialantien paikalle. Katuvaraus sisältää ajoneuvoliikenneväylän sekä kevyen liikenteen väylän, joiden rakentamisen kustannusarvio on noin 450 – 500 000 (noin 900 € - 1000 € / metri).

Vesi- ja viemäriinjat tuodaan alueelle Katepalintieltä Turuntien alitse. Johtolinjojen alustava kustannusarvio on 300 – 400 000 €.

Asemakaavalla muodostuu myytävää työpaikka-aluetta noin 2 hehtaaria, jonka neliöhinta-arvio esirakentamattomana on 20 €, jolloin maan myyntitulot ovat arviolta 400 000 €. Lisäksi alueelle rakennettavat kiinteistöt ja sinne sijoittuvat työpaikat tuovat kunnalle verotuloa, jonka suuruuteen on mahdollista vaikuttaa tontin luovutusehdoilla.

5.9 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Energiahuollon korttelialueelle sijoittuva lämpölaitos tulee palvelemaan kehittyvää ja kasvavaa Lempäälää tarjoamalla lämmöntuotantoa. Alueella ei ole ennestään kunnallisteknistä verkostoa ja sen rakentaminen tulee kyseeseen asemakaavan myötä. Energiahuollon korttelialue antaa kuitenkin mahdollisuuden siirtää nykyisin Lempäälän keskustassa toimiva kaasulaitos pois rajoittamasta asumisen kehittymistä siellä missä sille on eniten edellytyksiä ja tarvetta.

5.10 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenteen järjestämiseen ja saavutettavuuteen

Asemakaavan mukaiset liikennetarkaisut sujuvoittavat alueen nykyistä liikennettä. Nykyinen Turuntien ja Katepalintien risteys on sujuvuudeltaan heikko ja asemakaavassa on yleisen tien alueelle varattu tilaa esimerkiksi kiertoliittymän rakentamiseen. Kiertoliittymän tilanvaraus on hahmoteltu havainnekuvaan, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Parannettava liittymä sujuvoittaisi nykyistä liikennettä. Kulku uudelle Kehdonkukulantielle tapahtuu nykyisen Ahtialantien kautta. Ahtialantien osuus Viljaheimosenkujalle muuttuu kaduksi, jonka tilanvaraus mahdollistaa erillisen kevyenliikenteen väylän rakentamisen kadun yhteyteen. Kevyenliikenteen reitti kulkee Turuntien alitse, josta se jatkuu vanhaa Turuntien pohjaa pitkin yksityisen kiinteistön lävitse.

Asemakaavan muutos mahdollistaa liikenneyhteyksien parantamisen, joilla sujuvoitetaan liikennettä ja parannetaan liikenneturvallisuutta.

5.11 Vaikutukset kuntastrategian toteutumiseen

Asemakaavan myötä kunnan yritystonttivaranto kehittyä ja toteutuessaan tuottavat kuntaan uusia työpaikkoja, palveluja ja veroja. Lisäksi kaavamääräyksillä edistetään energiatehokasta ja vähän kasvihuonekaasupäästöjä aiheuttavaa rakentamista.

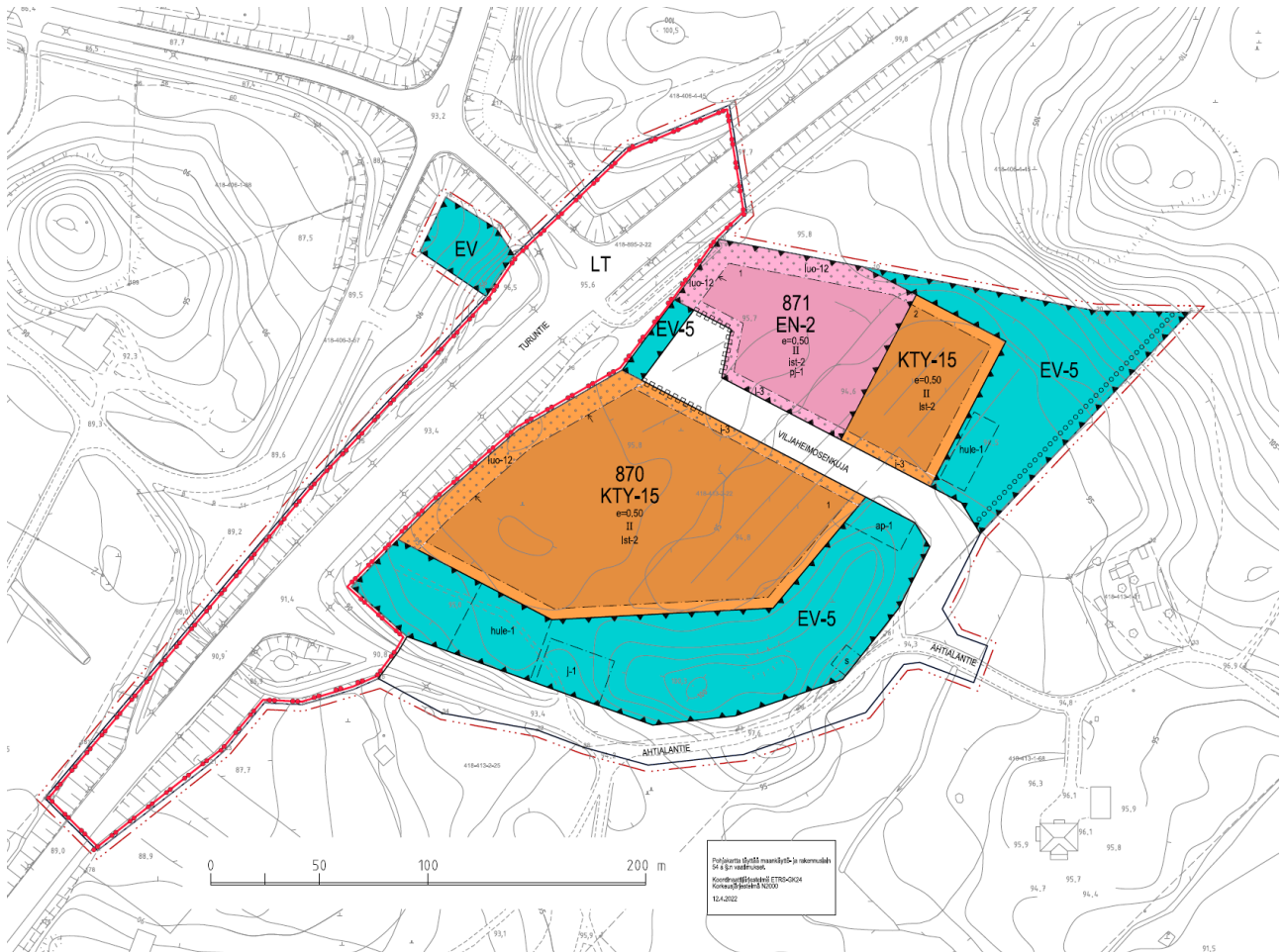
5.12 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavamääräyksissä vaaditaan, että rakentamisessa pyritään energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja varaudutaan uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Rakennustavan ja energiaratkaisuden vaaditaan edistävän kasvihuonekaasupäästöjen vähenemistä ja kestävää kehitystä.

5.13 Vaikutukset elinvoimaan, ja yrittäjyyteen

Kaava-alue on hyvin saavutettavalla ja näkyvällä paikalla Lempäälän keskustan sisääntuloväylän varrella, joka vetovoimainen paikka yritysten sijainnille. Asemakaavan kaupunkikuvalliset vaatimukset takaavat alueen laadukkaan toteutumisen ja alue toimii edustavana porttina Lempäälän keskustaan. Uusille toimitilarakennusten korttelialueille sijoittuva toiminta tuo kuntaan uusia työpaikkoja.

6. Pienennös asemakaavasta



17002 AHTIALAN ASEMAKAAVA, LÄMPÖLAITOS

Kaava-alue: Ahtiala

Sijaintialue: 418-413, 418-695, 418-406

Asemakaava koskee: Kinnelistö 418-413-0-22 ja osaa kinnelistöä 418-413-0-25, 418-413-1-88,

418-895-2-22 ja 418-406-3-57

Asemakaavalla muodostuvat: Toimintarakennusten- ja energialuonon korttelialuetta, suojaveraluetta, katualueita sekä yleisen tien aluetta.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

KTY-15

Toimintarakennusten korttelialue.
Alueella saa rakentaa tiloja vain sellaista toimintaa varten, joka ei aiheuta ympäristölle melua, lämpöä eikä ilman tai pohjaveden pilaantumista. Alueen rakennuskohteesta saa enintään 10 % käyttää myymälä- ja muuta siihen varattua tilaa varten. Alueella ei saa sijoittaa elintarvikemyymälää. Korttelialueella rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin näkökohtiin, Turunlin vastaisiin julkisivuihin ja käytettävissä oleviin rakennusmateriaaleihin.
Ulkovarastointi alueella tulee suojata kaupunkikuvallisesti laadukkailla aitauksilla tai katoksilla.

EN-2

Energialuonon korttelialue.
Alueella saa rakentaa lämpölaitoksen, jonka lämmöntuotanto toteutetaan luonnonkaasulla tai geotermillä. Korttelialueella ei saa varastoida nesteytettyä kaasua.
Korttelialueella rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin näkökohtiin, Turunlin vastaisiin julkisivuihin ja käytettävissä oleviin rakennusmateriaaleihin.

Laitoksen rakentaminen tulee perustua Valvoneuvoston asetuksen keskiluonon energiatuotantokäytön ja -laitosten ympäristönsuojeluvaatimuksiin.

EV

Suojaveralue.

EV-5

Suojaveralue, jolle puustoa sijoitetaan tai istutetaan. Alueen lävitys kulkee ekologinen yhteyksien välialueiden välillä. Alueen kautta on säilytettävä puustoinen läpisyntyys.

LT

Yleisen tien alue.

871

Korttelin numero.

3 metrin kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Osa-alueen raja.

Ohjeellisen alueen tai osa-alueen raja.

1

Ohjeellisen toimintarakennuspalkan numero.

AHTIALANTE

Kadun, tien, katuaukon, toidin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde toimintarakennuspalkan pintalaan.

[---]

Rakennusala.

[---]

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

[---]

Istutettava alueen osa.

[---]

Katu.

Ist-2

Pihamaa autopakkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja vihmestellävä korkeatasoisesti.

I-3

Istutettava alueen osa, joka on istutettava kaupunkikuvallisesti laadukkaasti.

oj-1

Alue, jolle saa sijoittaa luonnonkaasun jakeluaseman.

luo-12

Ekologinen yhteyksien väli- tai o-alueen välialue. Alueen kautta on säilytettävä puustoinen läpisyntyys.

[---]

Jäteiden keräystä varten varattu alueen osa (jätteenkeräys), joka on alustalla tai istutuksella erotettava muusta alueesta.

[---]

Ohjeellisen hulevesien johtamisen ja viivytämiseen varattu alueen osa.

[---]

Muu kulttuurihistoriallinen kohde (asutushistoriallinen kohde); Alueella oleva asutushistoriallinen rakenne on säilytettävä. Suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuunsaajien (Pirkanmaan maakuntamuseo) kanssa.

[---]

Auton säilytyspaikan ohjeellinen rakennusala.

[---]

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoiltoja.

o o o o o

Ulkoreitti.

Yleismääräykset

Liike-, työ- ja toimistotiloja rakennettaessa tulee rakentaa käyttötarkoituksen edellyttämää määrää autopakkoja. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä selvitys autopakkojen toteutuksesta ja niiden mitoitusperusteista. Pysäköinnin järjestämisessä tulee vähintään varautua sähköautojen latauslaitteiden rakentamiseen. Pokkupyörille tulee rakentaa katettuja säilytyspaikkoja.

Uudisrakennukset tulee rakentaa korttelialueiden yhteensopivaa rakennustapaa noudattaen. Rakennuksessa suoritettavat laajennus- ja muutostyöt tulee tehdä muodottaen ja materiaaleiltaan alkuperäisluonnon mukaisesti.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selkeä piirros julkisivusta, joka osoittaa rakennusten ja istutusten sopeutumisen ympäristönsä.

Rakentamisessa on pyrittävä energiatehokkaiden ratkaisujen ja varauduttava uuslujan energian hyödyntämiseen. Rakennustavan ja toteutettavien energiaratkaisujen tulee edistää kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistä ja kestävästi kehitettyä. Rakennuslupahakemuksessa on laadittava selvitys siitä millä toimenpiteillä odotettavien ilmajäteiden tuottoon saavutetaan.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että viivytyspatentojen, -alaiden tai -sillien mukautettavuuden tulee olla 0,5 m³ jokaiselta sadasta vedeltä lämpöenergian pintaenergian kohden niillä alueilla, jotka ovat keskittynyt viivytysrakenteiden pihalla sekä 1 m³ jokaiselta sadasta vedeltä lämpöenergian pintaenergian kohden niillä alueilla, joiden hulevedet johdetaan hajutettuihin maastoon. Niillä alueilla tuleva toiminta on luonteeltaan sellaista, että öljy-, öljy-, kemikaalien päästöt ovat mahdollisia. tulee toimittajasta selvitettävä viivytystarve. Hulevesien viivytys- ja käsittely tulee estää rakennuslupahakemuksessa erilliseen hulevesisuunnitelmaan perustuen.

Tämän asemakaavan on Lempäälän kunnanvaltuusto hyväksynyt xx.xx.xxxx.

Todetaan Lempäälässä xx.xx.xxxx, virallisesti

Riina Kivistö, hallintojohtaja

Tämä asemakaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

17002 AHTIALAN ASEMAKAAVA, LÄMPÖLAITOS		1:1000	
LEMPÄÄLÄN KUNTA		Korttelipiiri ja korttelinnumero	RTK/024 ja N2000
Yhdyskunnan palvelualue		Kaavavuosik	17002
		Maailmanvuosi	43/2022
		Seurakunta	Pirkka-Sipoon
Yhtymä	Yhtymä	Yhtymä	Yhtymä
17002/17002	17002/17002	17002/17002	17002/17002
17002/17002	17002/17002	17002/17002	17002/17002