



Asemakaavan selostus
Kaava nro 2096

Mäkiniemen asemakaavan muutos

EHDOTUS 5.11.2024





1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: 2096 Mäkiniemen asemakaavan muutos	
Kunta: Lempäälä	
Sijaintialue: 418 / 425	
Kaava-alue: Moisio-Hakkari	
Asemakaavan muutos koskee: Korttelin 220 tonttia 3	
Asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelin 220 tontti 3	
Vireilletulosta ilmoitettu: 25.8.2021, yhdyskuntalautakunta 20.05.2021 84 §	
Kaavan vaiheet OAS nähtävillä 25.8.-27.9.2021 Luonnos nähtävillä 20.3.-19.4.2024 Ehdotus nähtävillä XX.X.-XX.X.XXXX	
Hyväksyminen:	
Kunnan kaavoittaja Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. 044 486 3418 sähköposti: teija.makela@lempaala.fi	Asemakaavan suunnittelija Kaavoitusarkkitehti Soili Lampinen Kaavasuunnittelija Pinja Hakonen puh. 050 3839 656 sähköposti: pinja.hakonen@lempaala.fi
Lempäälän kunta PL 36 (Manttaalitie 15), 37501 Lempäälä puh. 03-565 51 000	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kiviahon asuntoalueen itäosassa lähellä Vanattarantietä.

1.3 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on osoittaa asuntoalueen keskellä sijaitseva teollisuustontti pientaloasumiseen. Uusi käyttötarkoitus poikkeaa yleiskaavasta ja siksi asemakaavasta laaditaan yleiskaavallinen tarkastelu.

Kunnan tavoite on kehittää aluetta strategisen yleiskaavan mukaisena asumisen ja päivittäispalvelujen alueena, jossa rakentaminen on keskitehokasta ja yhteydet läheisille virkistysalueille varmistetaan. Kunnan tavoitteena on varmistaa, että tontit ja rakentaminen sopivat alueelle.

Kaavan tavoitteena on osoittaa alueelle kaksikerroksista rivitaloasumista. Samalla varmistetaan, että teollisuuskäytön muuttuessa asuinkäyttöön maaperään ei jää pilaantuneita maa-aineita ja jätteitä.

1.4 Sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	3
1.4	Sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaavan sisältö.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4.	Kaavaprosessin vaiheet	15
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.2.1	Osalliset	15
4.2.2	Vireilletulo.....	16
4.2.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	16
4.2.4	Luonnosvaihe	16

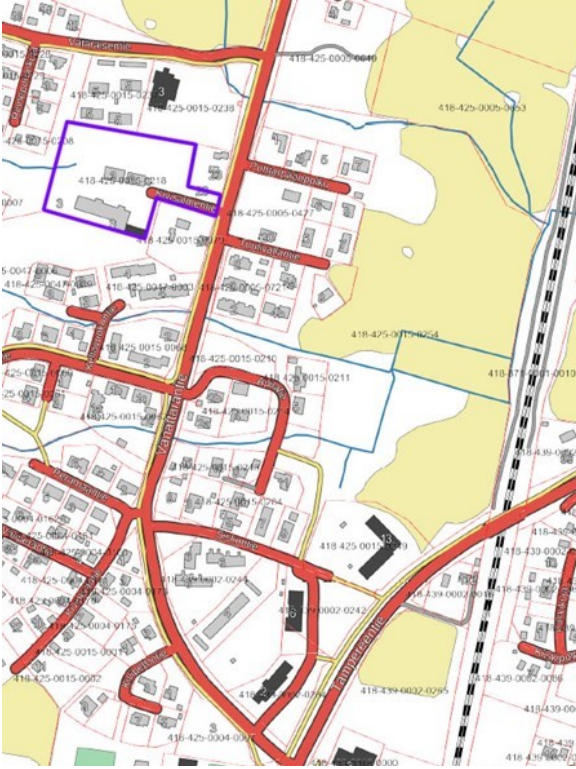
5.	Asemakaavan kuvaus	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus.....	17
5.1.1	Palvelut	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset.....	17
6.	Yleiskaavallinen tarkastelu	20
7.	Kaavan vaikutukset.....	21
7.1.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	18
7.1.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	18
7.1.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	18
7.1.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	19
7.1.5	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	19
7.1.6	Muut vaikutukset.....	19
7.2	Ympäristön häiriötekijät.....	17
7.3	Asemakaavan toteutus	19
8.	Pienennös asemakaavasta	22

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 5.11.2024)
- Seurantalomake (5.11.2024)
- Palautekoonti (5.11.2024)
- Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta (Taratest Oy 23.12.2019)
- Liito-oravaselvitys (Enviro Oy 30.4.2024)
- Hulevesiselvitys (Taratest Oy 31.7.2024)
- Lepakkotarkastelu (Lempäälän kunta 12.9.2024)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vanattaran Tuulivallan luontoselvitys (Laamanen 2009)
- Humalamäen asemakaava-alueen liito-oravaselvitys (FCG 18.4.2019)



Kuva 1 Sijaintikartta. Suunnittelualan likimääräinen raja-alue merkitty violetilla viivalla.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty Steel Vision Oy:n vuonna 2020 jättämän hakemuksen perusteella. Kaava on lisätty kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen kokouksessa 15.02.2021 48 §. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu vuonna 2021.

Kaava on tullut vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 25.08.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide.

Kaavaluonnosta pidettiin julkisesti nähtävillä 20.3.–19.4.2024. Luonnoksesta lausuiivat Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus sekä Lempäälän viranomaislautakunta. Mielipiteitä ei jätetty. Kaavaehdotusta ja siihen liittyviä selvityksiä on täydennetty luonnosvaiheen palautteen perusteella. Liito-orvaselvityksen lisäksi suunnittelualueelle on toteutettu lepakkotarkastelu. Suunnittelualueen hulevesiselvitys on valmistunut ja liitetty kaavaselostukseen. Valmistuneiden selvitysten perusteella kaavakartan määräyksiä on täydennetty ja tarkennettu. Kaavakartan ohjeellista tonttijakoa on muutettu viranomaislautakunnan lausunnon mukaisesti. Lisäksi purettavien rakennuksien tietoja on täydennetty kaavaselostukseen.

2.2 Asemakaavan sisältö

Kaavalla muutetaan teollisuuskorttelialue asuinpientalorakentamisen korttelialueeksi. Rakentamisen tehokkuus on noin $e=0,25$ ja kerrosluku II.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella on yritystontti, jolla on toiminut metallialan yritys. Tontilla on kaksi varastohallirakennusta ja niihin liittyvät toimistosivut. Asvaltoitu piha-alue on aidattu. Tontin laidoilla on kasvillisuutta. Tontti on kapealta osalta yhteydessä Vanattarantiehen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä ja rakennettavuus



Kuva 2 Suunnittelualueen maaperä on savea (sininen) ja moreenia (ruskea).

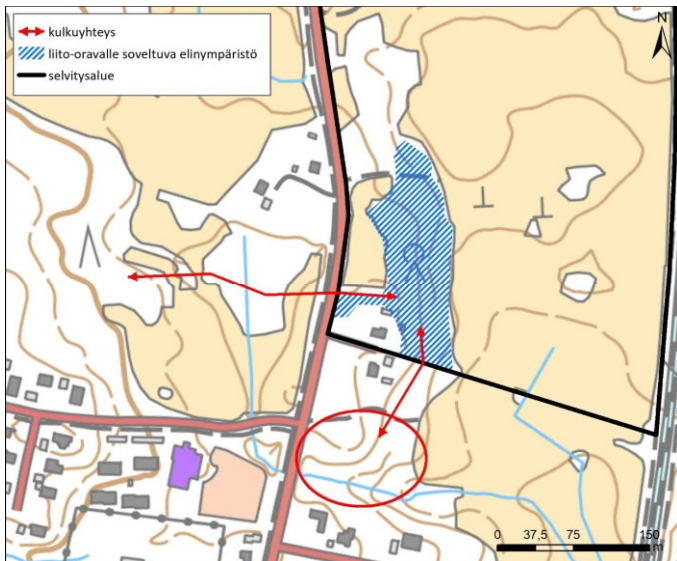
Alue on jo rakennettua aluetta. Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan maaperä on savea ja hiekkamoreenia (kuva 2).

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maasto on melko tasaista ja korkeuserot ovat pieniä. Suunnittelualue on korkeimmillaan pohjoisreunalla tasolla +100,3 ja alimmillaan eteläreunalla tasolla +97,5.

Hakija on teettänyt selvityksen maaperän pilaantumisesta. Selvityksessä (Taratest 23.12.2019) suoritettiin näytteenottoja kymmenessä eri tutkimuspisteessä 29.11.2019. Näytteissä ei todettu Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnys- tai ohjearvojen ylittäviä pitoisuuksia tutkittujen haitta-aineiden osalta. Laboratoriotutkimusten perusteella tutkimuspisteiden ympäristössä ei ole alueen aiemmasta toiminnasta aiheutuneita kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Selvityksessä ei todettu haitta-aineista johtuvaa puhdistustarvetta tai rajoitetta maankäyttöä. Maarakennustöiden yhteydessä on kuitenkin kiinnitettävä huomiota kaivettavien maa-ainesten puhtauteen. Yhdessä koekuopassa todettiin purkujätettä. Maaperässä mahdollisesti olevien purkujätteiden määrä ja laatu tulee selvittää ja maa-aineksia käsiteltäessä tulee suorittaa lajittelevaa kaivua ja erotella purkujätteet. Maa-ainekset ja purkujätteet tulee arvioida ja poistaa asianmukaisesti. Lattiarakenteiden kautta maaperään mahdollisesti päätyneitä haitta-aineita ei selvitetty.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue on pääosin pinnoitettua tonttimaata. Tontin reunoilla on jonkin verran puustoa: Kiinteistön eteläreunalla kasvaa aidan sisäpuolella nuorta ja osin varttunutta puustoa (kuusta, koivua, raitaa, pihlajaa ja yksimänty). Länsireunan puusto on pääosin nuorta mäntyä; lisäksi tavataan harmaaleppää, raitaa ja kiiltopajua. Kiinteistön luoteiskulmassa kasvaa pienellä alueella varttunutta kuusta ja haapaa sekä nuorta koivua. Aidan ulkopuolisella puistoalueella kasvaa iäkstä kuusta ja haapaa, johon asemakaavan muutos ei vaikuta. (Enviro Oy 30.4.2024.)



Kuva 3 Liito-oravan tiedossa oleva elinympäristö (punainen ympyrä) (Laamanen 2009). (Humalamäen asemakaava-alueen liito-oravaselvitys, FCG 18.4.2019)

Lajitietokeskuksen havaintojärjestelmän tietojen mukaan kiinteistöltä tai sen läheisyydestä ei ole tehty lepakkohavainnoja. Lähimmät lepakkohavainnot n. 2 km etelään (lepakko sp. 2020) ja n. 4 km itään (viiksisiippa 2014). Suunnittelualueella toteutettiin lepakkotarkastelu 18.6.2024 päiväaikaan. Kattavasta tarkastelusta huolimatta suunnittelualueen rakennuksissa ei havaittu merkkejä lepakoista (jälkiä, papanoita jne.). Rakennukset eivät todennäköisesti ole tällä hetkellä lepakoiden levähdys-, lisääntymis- tai talvehtimispaikkoja eivätkä sellaiseksi sovellukaan.

Suunnittelualueen itäpuolella, Vanattarantien toisella puolella, on Vanattaran Tuulivallan luontoselvityksessä (Laamanen 2009) todettu liito-oravan elinympäristö. Samalla alueella havaittiin myös vuonna 2019 kartoituksessa (FCG 18.4.2019) liito-oravan papanoita. Suunnittelualueelta tai sen välittömästä lähiympäristöstä ei löydetty liito-oravan jätöksiä tai muita merkkejä lajin esiintymisestä kevään 2024 inventoinnissa (Enviro Oy 30.4.2024). Vuoden 2024 tulosten ja aiempien tietojen perusteella Mäkiniemen kiinteistön alueella ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, lajin ydin- tai elinalueita eikä liito-oravalle tärkeitä puustoisia kulkuyhteysreittejä.

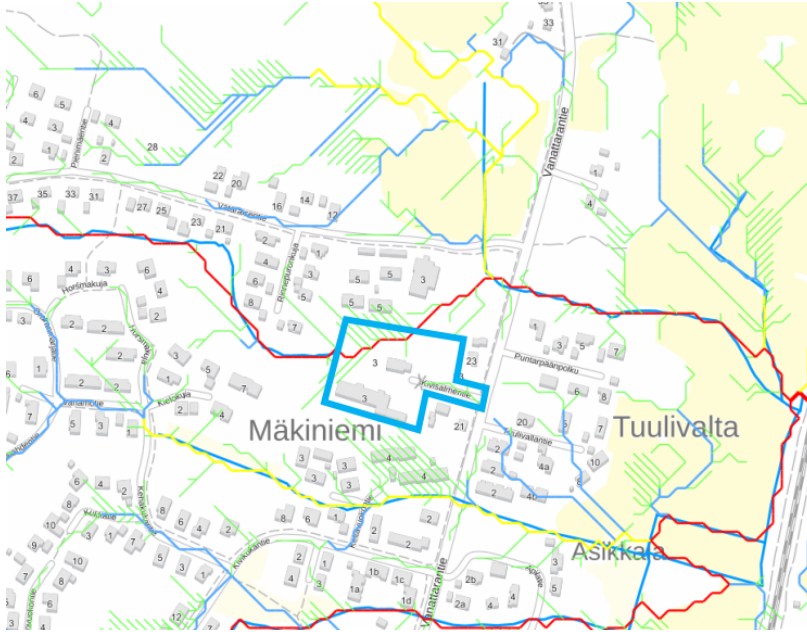
Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Moisionjoen valuma-alueeseen. Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.

Nykyisellään suunnittelualueen pintavesien valunta on suurehkoa, sillä alue on pääosin vettä läpäisemätöntä asfalttikenttää ja alueella sijaitsee suuria teollisuushalleja. Pintavedet virtaavat pääosin koilliseen. Luoteesta päin saapuvat vedet ohjataan suunnittelualueen läpi rumpuputken kautta koilliseen (kuva 4). Alueen maaperä on savea, johon hulevedet eivät imeydy tehokkaasti, sekä hiekkamoreenia, joka on kunnan alueella lähtökohteisesti huonosti vettä läpäisevää (Pöyry Oyj 2019).

Nykytilanne					
Pinta	Valumakerroin	Ala [m ²]	Painotettu pinta-ala [m ²]	pinta-	%-osuus
Katot	0,9	1350	1215		8
Asfaltti	0	9930	3480		62
Sora	0,35	0	0		0
Viheralueet	0,2	4830	970		30

Taulukko 1 Nykytilanteen pintavaluntakertoimet (Taratest 31.7.2024)



Kuva 4 Pintavesien virtausmallit. Paikkatietoikkuna 22.5.2023.

Pintavesien virtausmallit on esitetty kuvassa 4 ja nykytilanteen pintavaluntakertoimet on esitetty taulukossa 1.

Hakijan toimittamassa hulevesiselityksessä esitetty liitospaikka hulevesiviemäriin ei ole mahdollinen, sillä hulevesiviemäriin kapasiteetti ei riitä. Liitospaikkana tulee käyttää samaa liitospaikkaa kuin nykyisin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualue sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle, jonka tehokkuus on pääosin $e=0,20 \dots 0,30$. Nykyinen teollisuusrakentaminen poikkeaa alueen muusta rakenteesta ja käyttötarkoituksesta.



Kuva 5 Naapuriinteistön talousrakennus.

Rakennukset

Suunnittelualueella on kaksi varasto- ja teollisuusrakennusta. Molemmassa rakennuksissa on halliosia ja matalmampi toimisto-osa. Rakennukset on valokuvattu maastokäynnin yhteydessä 13.5.2024.

Pohjoisempi rakennus on kuntarekisterin mukaan yksikerroksinen koneistamo, jonka laajuus on 185 kem². Rakennus on teräsrakenteinen ja siinä on metallijulkisivut ja harjakatto. Halliossa on vanhojen karttojen ja ilmakuvienv perusteella rakennettu 1980-1990-luvulla. Vihreä, matala yksikerroksinen toimistosiiپی on todennäköisesti myöhäisempi lisäys 2000-luvun alusta.

Eteläisempi rakennus on yksikerroksinen teollisuushalli, jonka laajuus on 1164 kem². Halli on teräsrakenteinen. Se on rakennettu 1980-luvulla. Toimistosiiپی on samalta ajalta.

Rakennuksissa on käsitelty kemikaaleja teollisuustoiminnan yhteydessä. Eteläisemmässä rakennuksessa tästä on merkinä syövytysallas.

Kiinteistöllä on myös sijainnut pressuhalleja, mutta nämä on purettu teollisuustoiminnan loppuessa alueella.

Lähiympäristön rakennukset ovat 1-2-kerroksisia pientaloja ja ne on rakennettu 1990- ja 2000-luvuilla. Poikkeuksena ovat kaksi naapurirakennusta, jotka ovat peräisin 1940-1950-luvuilla. Lisäksi naapurissa sijaitsee Lempäälän rauhanyhdistyksen toimitalo.



Kuva 6 Pohjoisempi hallirakennus ja toimistosiiپی.



Kuva 7 Pohjoisemman hallin sisätilaa. Rakennuksessa ei ole ullakotilaa.



Kuva 8 Pohjoisemman toimistosiiiven sisättilä.



Kuva 9 Eteläisempi hallirakennus.



Kuva 10 Eteläisempi hallirakennus ja toimistosipi.



Kuva 11 Syövytysallas.



Kuva 12 Eteläisemmän hallin sisätilä.



Kuva 14. Eteläisemmän toimistosiiiven sisätiloja.



Kuva 15 Toimisto eteläisemmässä toimistosiiivessä.



Kuva 13 Asfalttikorotusten päällä on sijainnut pressuhalleja.

Tekninen huolto

Alueella on valmiit teknisen huollon verkostot.

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueelta on ajoliittymä Vanattarantielle.

Vanattarantien varressa on pyöräilyn ja jalankulun väylä, jonka kautta on yhteys Lempäälän keskusta, Ideaparki ja Tampereelle saakka. Vanattarantietä kulkee arkisin Lempäälän ja Tampereen välisiä busseja noin kerran tunnissa kumpaankin suuntaan.

Ympäristön häiriötekijät

Vanattarantien liikennemelu ylittää ohjearvot osalla suunnittelualueella. Ohjearvot ovat saavutettavissa rakennusten sijoitteluun ja teknisiin ratkaisuihin perustuvilla toimenpiteillä.

Palvelut

Moision koulu, päiväkoti ja päivittäistavarakauppa ovat vajaan kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta. Hakkarin yläkouluun ja liikuntakeskukseen on matkaa vajaat kaksi kilometriä. Lempäälän keskusta on matkaa noin viisi kilometriä ja Ideaparki noin kolme ja puoli kilometriä.

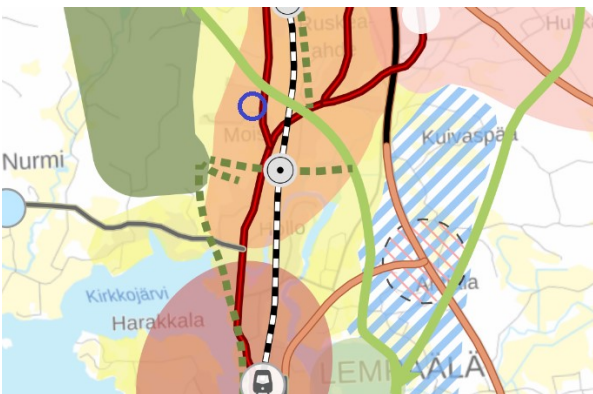
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne



Kuva 16 Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle sinisellä ympyrällä.



Kuva 17 Ote strategisen yleiskaavan kaavakartasta 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle sinisellä ympyrällä.

3.2.1 Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017.

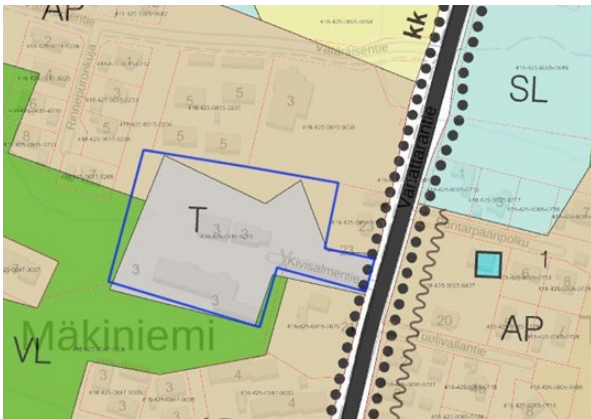
Maakuntakaavan mukaan suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (ruskea väri). Se kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (musta palloviiva). Vanattarantien varressa on siirtoviemäriin yhteystarve (punainen katkoviiva).

Strateginen yleiskaava

Strateginen yleiskaava (tullut voimaan 18.8.2021) on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla on ratkaistu tavoitellun kehityksen periaatteet. Se ohjaa osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimista. Suunnittelualue on strategisen yleiskaavan mukaista taajamahelmien aluetta, jota kehitetään asumisen ja päivittäispalvelujen keskittymänä. Alueella rakennuskanta on melko tiivistä suosien keskitehokkaita ratkaisuja.

Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (tullut voimaan 17.12.2001). Osayleiskaavan mukaan suunnittelualue on pääosin teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja osin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL).



Kuva 18 Ote Kuljun-Marjamäen-Moisio-Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalle sinisellä viivalla.



Kuva 19 Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä viivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Moisio-Hakkarin asemakaava ja asemakaavan muutos (tullut voimaan 5.4.2007). Suunnittelualue on toimitilarakennusten korttelialuetta KTY-4. Merkinnän mukaan alueelle saa rakentaa tiloja vain sellaista toimintaa varten, joka ei aiheuta ympäristölle melua, tärinää, ilman eikä pohjaveden pilaantumista. Alueelle saa rakentaa yhden asunnon/rakennuspaikka kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Aluetta ei saa käyttää ulkovarastointiin. Jätehuoltoalueet on varustettava vähintään 1,5 m korkealla umpiaidalla.

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.

Suunnittelualue on rakennesuunnitelmassa toiminnallisesti ja rakennustyypeiltään monimuotoisesti kehitettävää merkittävän kasvun vyöhykettä.

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on astunut voimaan 19.6.2019.

Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

Kaavoituksen pohjakartta on tarkistettu 9.5.2024 siten, että se täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 määräykset. Suunnittelualueen kiinteistöt kuuluvat valtion kiinteistörekisteriin.

4. Kaavaprosessin vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty Steel Vision Oy:n vuonna 2020 jättämän hakemuksen perusteella. Kaavoitushakemuksen liitteenä oli alustava havainnekuva hankkeesta (kuva 20).

Kaava on lisätty kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen päätöksellä 15.02.2021 48 §. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu vuonna 2021.

Kaavahankkeeseen liittyy sopimus kaavoituksen kustannusten perimisestä kaavamuutoksen hakijalta. Hankkeeseen liittyvä maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavan hyväksymistä.



VE 8

LEMPÄÄLÄ_VANATTARA_KORTTELI 220/ LUONNOS 1/500

10_10_2019 ARKKITEHTIHUONE NIEMINEN

Kuva 20 Kaavoitushakemuksen havainnekuva.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavan osalliset on kuvattu erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on tämän selostuksen liitteenä 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa.

4.2.2 Vireilletulo

Kaava on tullut vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 20.5.2021 84 §. Vireilletulosta kuulutettiin 25.8.2021 ja maanomistajia sekä rajanaapureita tiedotettiin kirjeitse.

4.2.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidettiin julkisesti nähtävillä 25.8.-27.9.2021. Nähtävilläolosta kuulutettiin Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, Lempäälän kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä kunnan kotisivuilla. Alueen rajanaapureita ja maanomistajia tiedotettiin kirjeitse.

Suunnitelmasta jätettiin yksi mielipide 28.9.2021. Mielipide koski melu- ja näkösuojan antavan, mahdollisimman korkean aidan rakentamista suunnittelualueen ja naapurin rajalle. Yhteinen raja kulkee ajoyhteyden vieressä. Kaavamuutoksen mukainen käyttö ei aiheuta sellaista meluhaittaa, joka edellyttäisi erityistä melusuojausta. Kiinteistönomistajalla on oikeus aidata tonttinsa, sillä asemakaava ei toisin määrää.

4.2.4 Luonnosvaihe

Kaavaluonnosta pidettiin julkisesti nähtävillä 20.3.–19.4.2024. Nähtävilläolosta kuulutettiin Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä kunnan kotisivuilla. Alueen rajanaapureita ja maanomistajia tiedotettiin kirjeitse.

Kaavaluonnoksesta jätettiin kolme lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty. Lausunnonantajina olivat viranomaislautakunta, ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo. Lausuntojen perusteella on tehty täydennyksiä ja muutoksia kaavan selvityksiin, kaavaselostukseen ja kaavakarttaan. Selvityksiin on täydennetty liito-oravaselvitys ja hulevesiselvitys. Lisäksi kiinteistölle on tehty lepakkokatselmus. Kaavakarttaan on tehty muutoksia tonttijakoon ja täydennetty määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen. Kaavaselostukseen on täydennetty tiedot purettavista rakennuksista sekä uusien selvitysten mukaiset tiedot. Lausunnot ja niiden vastineet ja tehdyt toimenpiteet on kuvattu kokonaisuudessaan palauteraportissa, joka on selostuksen liitteenä.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavamuutoksen hakija on toimittanut uuden viitesuunnitelman, jonka perusteella rakennusoikeuden määrää on tarkistettu. Alueen tehokkuudeksi muodostuu noin $e=0,25$.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennus-oikeus (kem ²)
AP	Asuinpienalojen korttelialue	1,6111	4100
Aluetehokkuus noin e=0.25		Yhteensä	1,6111
			4100

Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeesta, joka on selostuksen liitteenä.

5.1.1 Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varrelle lyhyen etäisyyden päähän palveluista. Alueella on olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Kaava-alue rajautuu lähivirkistysalueeseen.

Maaperän pilaantumisen selvittämisestä ja asianmukaisesta käsittelystä määrätään kaavamääräyksellä.

Asuinkorttelin leviäminen puistoalueelle estetään tonttien aitaamista koskevalla määräyksellä.

Hulevesien käsittelystä määrätään kaavamääräyksellä.

5.3 Aluevaraukset

Kaavassa muodostuu asuinpienalojen korttelialuetta AP.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Teollisuusrakennusten alapuolisten maa-ainesten pilaantuneisuutta ei ole selvitetty. Maaperässä on myös purkujätettä. Kaava määrää, että mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset ja purkujätteet tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa ympäristöviranomaisen määräämällä tavalla ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asumiskäyttö lisää asukkaita ja liikennettä alueella. Liikennemäärän kasvu aiheuttaa melu- ja hiukkaspäästöjä. Alueen halki ei kulje läpikulkuliikennettä.

5.5 Kaavan vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset sekä taloudelliset, liikenteelliset, kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset.

Arvioinnissa verrataan nykytilannetta ja kaavassa suunniteltua tilannetta, sekä tunnistetaan juuri tähän kaavaan liittyvien muutosten vaikutukset. Arviointi tukeutuu jo olemassa oleviin selvityksiin, työn aikana laadittaviin selvityksiin sekä muuhun lähtötietomateriaaliin.

Osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenettelyiden kautta. Arvioinnissa hyödynnetään sidosryhmien kanssa käytävää vuorovaikutusta, kuten kaavasta saatuja mielipiteitä ja muistutuksia sekä viranomaispalautetta.

5.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ihmisten elinympäristöön rajoittuvat suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen. Kaavamutoksella suunnittelualue muuttuu asumiskäyttöön, mikä tekee alueesta viihtyisemmän asukkaille ja naapureille. Teollisuuskäyttöön liittyvät vaikutukset kuten melu poistuvat. Kaavamääräyksiin varmistetaan, että käyttötarkoituksen muuttuessa mahdolliset pilaantuneet maa-aineet ja jätteet puhdistetaan ja käsitellään asianmukaisesti.

Asemakaavan muutoksella ei ole suurta vaikutusta virkistysympäristöön. Virkistysalueen määrä ei muutu, mutta olemassa olevien virkistysalueiden käyttö voi lisääntyä asukasmäärän kasvaessa. Asukkaiden pihalueiden leviäminen lähivirkistysalueelle estetään tonttien aitaamista koskevalla määräyksellä.

5.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavamutoksella teollisuustontti muuttuu asumiskäyttöön. Lämpimien ja heikosti lämpimien alueiden (katot, asfaltti ja laatoitus) pinta-ala vähenee kaavan toteutumisen myötä. Lisäksi kasvillisuuspeitteisyys lisääntyy. Siten myös suunnittelualueella muodostuvan pintavalunnan määrä vähenee ja hulevesien imeytyminen niiden syntypaikalle paranee uudisrakentamisen myötä. Hulevesien laskennallinen määrä laskee 160 kuutiometristä 100 kuutiometriin.

Hulevesiselvityksessä (Taratest 31.7.2024) tulevan maankäyttösuunnitelmien mitoituksen perusteena on käytetty hakijan suunnitelmaluonnoksia.

Alueelta muodostuvaa pintavaluntaa arvioidaan määrittämällä valumakerroin, joka on esitetty taulukossa 2. Hulevesien laskennallinen määrä suunnittelualueella on esitetty taulukossa 3.

	Valumakerroin	Pinta-ala	Muodostuvien hulevesien laskennallinen määrä [m ³] kaavan toteutumisen jälkeen 1/20 vuodessa tapahtuvan rankkasadetapahtuman aikana	Laskennallinen virtaama [l/s] 1/20 vuodessa tapahtuvan rankkasadetapahtuman aikana
Teollisuustontti	0,75	1,6	160	535
AP-tontti	0,47	1,6	100	335

Taulukko 3 Valumakerroin ja hulevesien laskennallinen määrä kaavan toteutumisen jälkeen.

Alueen hulevesien hallintaan vaikuttaa suunnittelualueen läpi kulkevan rummun poistuminen nykyiseltä paikaltaan. Selvityksessä on esitetty liittymistä Lempäälän Veden hulevesiviemäriin kiinteistön luoteiskulmassa, mutta tässä kohtaa hulevesiviemäriin kapasiteetti ei riitä vastaanottamaan kyseisiä hulevesiä. Lempäälän Vesi Oy on osoittanut sopivan liittymiskohdan suunnittelualueen pohjoisreunalta. Kaavakarttaan on varattu kuuden metrin levyinen johtoalue hulevesiviemäriin sijoittamiseksi kiinteistön länsi- ja pohjoislaitaan nykyisellään kiinteistön halki kulkevien hulevesien uudeksi linjaukseksi. Kuuden metrin leveys mahdollistaa linjan huoltotienpitteet ja ylläpidon.

Koska hulevesiselvityksen mukainen ratkaisu ei tältä osin ole mahdollinen, edellytetään kaavamääräyksissä rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien viivytys- ja johtamissuunnitelma, jossa huomioidaan kiinteistön läpi kulkevan rumpuputken poistuminen.

5.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavaehdotus kaventaa istutettavaa aluetta nykytilanteeseen verrattuna alueen pohjoislaidalla ja lisää istutettavaa alaa muilla alueen laidoilla.

Liito-oravaselvityksen (Enviro Oy 30.4.2024) mukaan asemakaavan muutos ei käytössä olevien tietojen perusteella hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai vaikuta muilla tavoin epäedullisesti lajin elinympäristöihin, elinmahdollisuuksiin tai kulkuyhteyksiin. Asemakaavan muutos ei myöskään vaikuta kiinteistön ulkopuolella oleviin liito-oravalle soveltuihin metsäalueisiin tai mahdollisiin kulkuyhteyksiin.

Purettavat rakennukset eivät lepakkotarkastelun perusteella ole lepakoiden käytössä eivätkä ne siihen soveltuisikaan. Rakennusten purkaminen ei siten ole luontodirektiivin mukaista estettä.

5.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutos tiivistää Kiviahon alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä asutusta Lempäälän nauha-
taajamassa. Kaava-alueella on valmiit teknisen huollon verkostot. Alueen läpi kulkevan hulevesirumpuputken
poistuminen on ratkaistu siirtämällä alueen läpi kulkevien hulevesien linjausta kiinteistön laidalle.

Aiemmin asumattomalle kiinteistölle osoitetaan asumista. Sen myötä asukkaiden määrä kasvaa alueella. Ker-
rosalaperusteinen uusien asukkaiden laskennallinen määrä alueella on 114 asukasta. Laskennalliset väestön
osuudet on kuvattu taulukossa (Lempäälän keskiarvo 2021).

Lempäälän ka.luvut (9/2021)			
ikäryhmä	osuus	lukumäärä	
0-5	7 %	8	
6-12	12 %	13	
13-15	5 %	6	
muut	76 %	87	
	100 %	114	

Asukasmäärän kasvamisen myötä liikenteen määrä lisääntyy Vanattarantiellä, mikä puolestaan lisää liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriöitä, kuten melua ja hiukkaspäästöjä.

Työpaikkakiinteistö osoitetaan asumiselle, jolloin elinkeinotoiminta loppuu alueelta. Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää ja voi siten vaikuttaa kunnan elinkeinotoimintaan.

5.5.5 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos sijoittuu jo rakennetulle alueelle. Aiheutuvien muutosten näkyvyys rajautuu pienelle alueelle. Muutosten näkyvyyttä naapureiden suuntaan rajoitetaan istutettavalla alueella ja säilytettävällä/istutettavalla puurivillä siellä, missä se on teknisesti mahdollista. Asemakaavan muutoksella teollisuustontti muuttuu asuinkortteliksi, jolloin alueen ilme muuttuu todennäköisesti siistimmäksi. Muutosten näkyvyys rajautuu melko pienelle alueelle, koska rakennukset eivät sijaitse aivan Vanattarantien varressa vaan olemassa olevien rakennusten ja puuston keskellä.

Alueella ei ole erityisiä kulttuuriympäristön arvoja. Asemakaavan muutoksen toteutuessa alueelta puretaan tavanomaiset teollisuusrakennukset. Kaava-alueella ei ole muinaismuistoja.

5.5.6 Muut vaikutukset

Yksityinen maanomistaja maksaa kunnalle kaavan laatimisesta ja saa tuloja maan myynnistä.

Kunta saa tuloja maankäyttömaksuna, kaavoituskorvauksena ja kasvavina verotuloina. Asukasmäärän kasvu lisää julkisten palvelujen kysyntää.

Kaavan myötä tulee voimaan ohjeellinen tonttijako.

5.6 Asemakaavan toteutus

Lempäälän kunta valvoo asemakaavan toteutumista lupamenettelyjen yhteydessä.

6. Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska asemakaava poikkeaa yleiskaavassa esitetystä ratkaisusta, tarvitaan yleiskaavallinen tarkastelu. Siinä käydään läpi alueen ominaisuudet sekä asemakaavan sisältö, verraten niitä MRL:n mukaisiin yleiskaavan sisältövaatimuksiin. Yleiskaavalla määritetään alueen pitkän aikavälin yhdyskuntarakenteelliset ja maankäytölliset tavoitteet, jotka ovat osa laajempia seudullisia tavoitteita. Niiden pohjalta sovitetaan yleispiirteisesti eri toiminnot yhteen ja arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia. Näin varmistetaan, että alueen tai sen lähiympäristön laajempien tavoitteiden toteuttaminen ei vaikeudu tarpeettomasti asemakaavoituksen seurauksena.

Mäkiniemen asemakaavan muutoksen suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevien asuntoalueiden keskellä. Asemakaavan muutos korvaa alueen toimitilarakentamisen asuinrakentamisella ja täydentää ja tiivistää näin nauhataajaman taajamarakennetta ja on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävä. Alueella on valmiit teknisen huollon verkostot. Alueen liikenne tukeutuu Vanattarantiehen, joka on myös joukkoliikenneväylä. Asemakaavan muutos ei siis aiheuta suuria infrarakennuskustannuksia.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavassa esitetty rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Vanattaran alueella. Mäkiniemen alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin sekä liikenteen ja teknisen huollon verkostoihin.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Suunnittelualueelta kävely- ja pyöräilyetäisyydellä sijaitsevat päivittäistavarakauppa, Moisio koulu, Siskonlinnan ja Aurinkolinnan päiväkodit sekä Hakkarin koulu ja Ideapark. Lempäälän keskustaan on matkaa noin viisi kilometriä ja Tampereen keskustaan noin 20 km.

Mäkiniemen alueelta on mahdollista kulkea palveluihin kevyellä tai julkisella liikenteellä. Osalle käyttäjistä, joiden liikkumiskyky on rajoittunut, etäisyys palveluihin voi kuitenkin muodostua liian pitkäksi. Hyvät yhteydet sekä palveluihin että julkisen liikenteen pysäkeille ja toimiva julkisen liikenteen verkosto voivat kannustaa asukkaita vähentämään yksityisautoilua.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

Mäkiniemen alue on olemassa olevan julkisen liikenteen reitin varrella. Nykyisin Lempäälän keskustan ja Tampereen väliset linja-autot kulkevat Vanattarantietä maanantaista perjantaihin kerran tunnissa ja viikonloppuisin kerran kahdessa tunnissa. Asutuksen lisääntyminen parantaa julkisen liikenteen kysyntää ja toimintaedellytyksiä alueella.

Vanattarantien varressa on erillinen kevyen liikenteen väylä. Yhtenäinen kevyen liikenteen verkosto ulottuu mm. Moisio ja Hakkarin kautta Lempäälän keskustaan sekä Kuljun ja Sääksjärven kautta Tampereelle.

Alueella on olemassa teknisen huollon verkostot.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Teollisuuskiinteistöjen muuttuessa asuinkäyttöön tulee varmistua maaperän pilaantumattomuudesta. Laadussa pilaantuneisuus selvityksessä ei ilmennyt raja-arvoja ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Selvitys tulee rakennusvaiheessa täydennettäväksi rakennusten alapuolisten maa-ainesten osalta. Mahdolliset jätteet ja pilaantuneet maa-ainekset käsitellään rakentamisvaiheessa.

Liikenneturvallisuuden kannalta ei ole erityisiä riskitekijöitä. Asuntoalueella ei ole läpikulkuliikennettä, mikä vähentää liikenteen aiheuttamia häiriöitä ja parantaa liikenneturvallisuutta. Monet palvelut ovat saavutettavissa polkupyörällä. Linja-autolla pääsee Lempäälän ja Tampereen keskustoihin, mikä parantaa myös lasten ja nuorten itsenäisen liikkumisen mahdollisuuksia.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaavamuutosalueen rakentuminen lisää Lempäälän asukaslukua ja samalla palvelujen kysyntää. Samalla työvoiman tarjonta voi kasvaa. Yritysalueiden riittävyys on turvattu toisaalla alueilla, jotka eivät ole ristiriidassa asumisen kanssa, kuten Marjamäen pohjoisosassa.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Teollisuustoiminnan muuttuminen asumiseksi vähentää alueen ympäristöhaittoja. Mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset käsitellään rakentamisvaiheessa.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Suunnittelualueella ei ole rakennetun ympäristön arvoja.

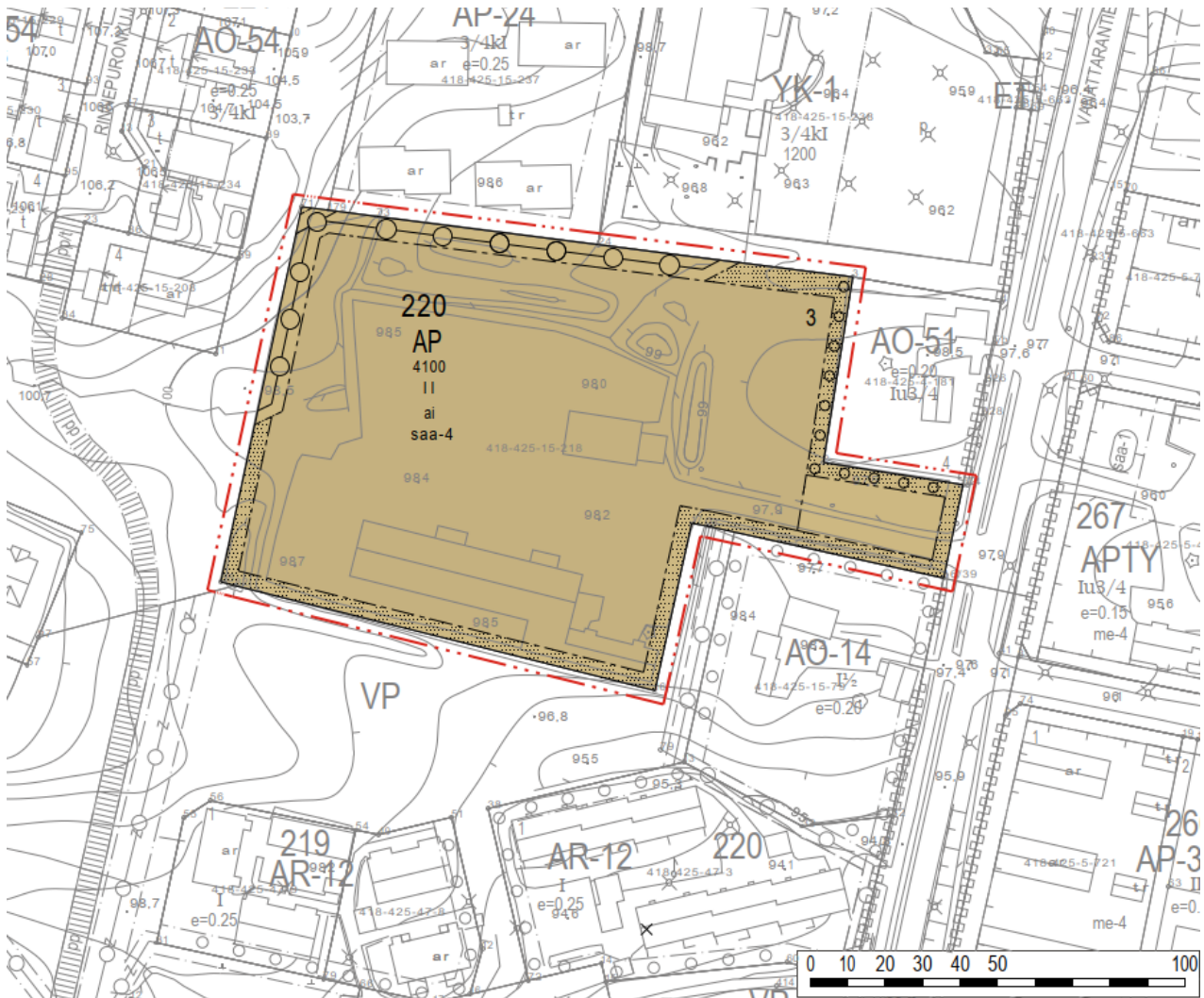
Kaavamuutoksella ei ole laajaa vaikutusta maisemaan. Rakentaminen sijoittuu etäälle Vanattarantiestä. Se ei sijoitu avoimeen maisematilaan tai näkyvälle paikalle. Teollisuuskiinteistö muuttuu asuin ympäristöksi, joka soveltuu paremmin ympäröivään alueeseen. Korttelin reunoille osoitetaan istutettavaa aluetta.

Alueella ei ole todettu erityisiä luonnon arvoja, joita tulisi suojella. Suunnittelualue on tarkasteltu lepakoiden ja liito-oravan esiintymisen varalta, mutta kummastakaan ei tehty havaintoja. Rakennusten purkaminen tai alueen kasvillisuuden muokkaaminen ei siis aiheuta haittaa näiden lajien elinympäristölle.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaava ei muuta virkistysalueen kokoa, mutta alueen asukasmäärä kasvaessa läheisten virkistysalueiden käytöstä kasvaa.

7. Pienennös asemakaavasta






2096 Mäkiniemen asemakaavan muutos

Kaava-alue: Moisio-Hakkari
Sijaintialue: 418-425

Asemakaavan muutos koskee: Korttelin 220 tonttia 3.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelin 220 tontti 3.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP	Asuinpienalojen korttelialue.
— · · · · —	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—————	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
220	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
4100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
ai	Korttelin tontit tulee aidata virkistysalueen suuntaan.
saa-4	Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueen nykyisen käyttötarkoituksen muuttuessa maaperässä mahdollisesti olevien purkujätteiden määrä ja laatu sekä alueen (ml. rakennusten lattiarakenteiden alapuolinen maaperä) mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä. Mahdolliset purkujätteet tulee poistaa asianmukaisesti ja tarvittaessa alue tulee puhdistaa ympäristöviranomaisten määräämällä tavalla ennen rakentamiseen ryhtymistä.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
○ ○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puurivi.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa alueille, joilla päiväajan melutaso 55 dB ja yöajan melutaso 50 dB alittuvat. Oleskeluterassit ja parvekkeet tulee lasittaa, mikäli ne sijoittuvat alueille, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB tai yöajan keskiäänitaso ylittää 50 dB.

Autopaikkoja on varattava yksi käytetyn rakennusoikeuden 80 m² kohti.

Hulevesien hallinta

Kiinteistökohtaisia hulevesiä tulee viivyttaa alueen vettä läpäisemättömillä pinnoilla siten, että viivytyspainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pinta-ala kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella ylivuoto.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien viivytys- ja johtamissuunnitelma. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon kiinteistön läpi kulkevan rumpuputken poistuminen ja suunnitella alueen länsipuolelta tulevien ulkopuolisten vesien johtaminen (esteetön kulku).

Tämän asemakaavan on Lempäälän kunnanhallitus hyväksynyt ____.202. § ___.

Todistaa Lempäälässä ____.2024, virallisesti

hallintojohtaja

Tämä asemakaavan muutos on tullut voimaan ____.202. § ___.

2096 Mäkiniemen asemakaavan muutos		ehdotus 1:1000	
LEMPÄÄLÄN KUNTA Yhdyskunnan palvelualue		Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK24 ja N2000	
		Kaavanumero: 2096	
		Suunnittelija: Pinja Hakonen	
Päivämäärä: 5.11.2024	Teija Mäkelä kaavoituspäällikkö	Piirtäjä: Pinja Hakonen	
yhdltk 11.3.2024 § 38	yhdltk 12.11.2024 § XX	Nähtävillä MRL 85 § XX.XX-XXXXXXX	khall