



Asemakaavan selostus

Kaava nro 2111

# Saikan asemakaavan muutos

9.11.2022





# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Asemakaavan nimi:</b> 2111 Saikan asemakaavan muutos	
<b>Kunta:</b> Lempäälä	
<b>Sijaintialue:</b> 418 / 439	
<b>Kaava-alue:</b> Moisio-Hakkari	
<b>Asemakaavan muutos koskee:</b> Moisio-Hakkarin korttelin 243 osana olevaa pientalojen korttelialuetta (AP) sekä sen vieressä olevaa suojaviheraluetta (EV)	
<b>Asemakaavan muutoksella muodostuu:</b> Osa korttelista 243	
<b>Vireilletulosta ilmoitettu:</b> 21.9.2022, Yhdyskuntalautakunta 13.9.2022 § 128	
<b>Kaavan vaiheet</b> OAS nähtävillä 21.9.-21.10.2022 Ehdotus nähtävillä XX.XX – XX.XX.2022	
<b>Hyväksyminen:</b> Kunnanhallitus: XX.XX.2022	
<b>Kunnan kaavoittaja</b> Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. 044 486 3418 sähköposti: teija.makela@lempaala.fi	<b>Asemakaavan suunnittelija</b> Elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen puh. 044-486 3614 sähköposti: pekka.seppanen@lempaala.fi
<b>Lempäälän kunta</b> PL 36 (Manttaalitie 15), 37500 Lempäälä puh. 03-565 51 000	

## 1.2 Sisällys

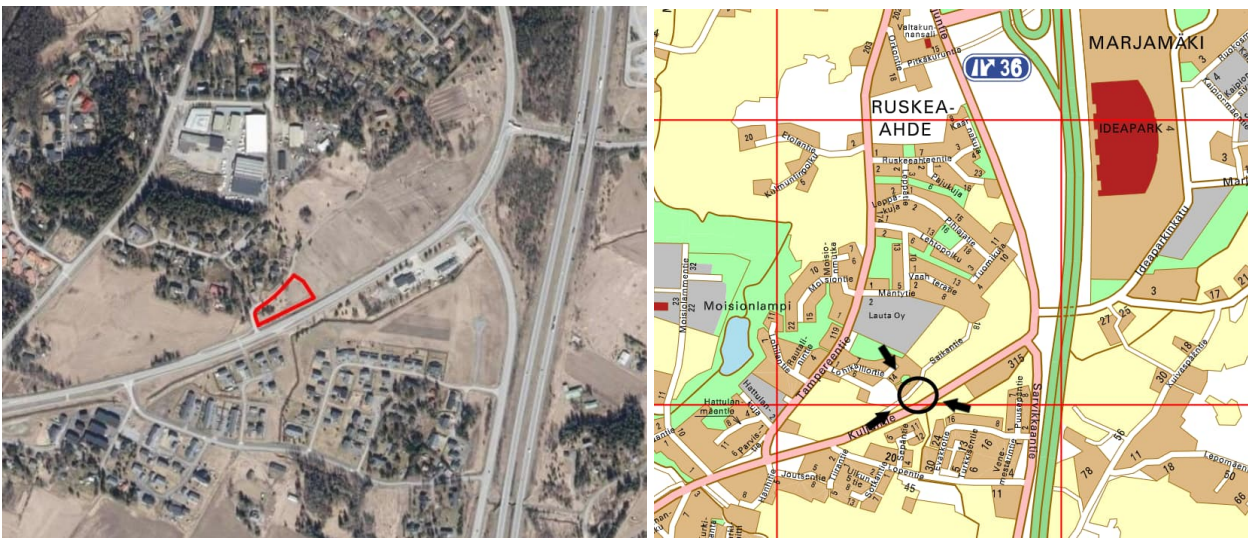
1.	Perus- ja tunnistetiedot .....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Sisällys.....	3
2.	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaava-alueen sijainti.....	4
2.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	4
2.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	5
2.4	Luetteko selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2.5	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.5.1	Valmisteluvaihe .....	5
2.5.2	Ehdotusvaihe.....	5
2.5.3	Hyväksyminen .....	5
2.6	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3.	Lähtötiedot.....	6
3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat.....	6
3.1.1	Maakuntakaava .....	6
3.1.2	Osayleiskaava .....	7
3.1.3	Strateginen yleiskaava 2040 .....	7
3.1.4	Lempäälän kunnan rakennusjärjestys .....	8
3.1.5	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri.....	8
3.1.6	Maanomistus .....	8
3.2	Kaava-alueen kuvaus .....	9
4.	Asemakaavan kuvaus.....	11
5.	Kaavan vaikutukset.....	12
5.1	Vaikutukset taajamakuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen .....	12
5.2	Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen.....	12
5.3	Vaikutukset ihmisiin ja asumiseen.....	12
5.4	Vaikutukset asuntomessuhankkeeseen .....	13
5.5	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	13
5.6	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenteen järjestämiseen ja saavutettavuuteen.....	<b>Virhe.</b>
	<b>Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>	
5.7	Vaikutukset kuntastrategian toteutumiseen .....	13
5.8	Vaikutukset ilmastoon.....	13
6.	Pienennös asemakaavasta .....	14



## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lempäälässä Moision ja Marjamäen välisellä Saikan alueella. Kaava-alue sijaitsee lyhyen matkan päässä Helsingin ja Tampereen välillä kulkevasta moottoritiestä. Kaava-alue on nykytilassaan rakentamatonta niittymaata.



**Kuvat.** Kaava-alueen sijainti ortokuvassa ja opaskartalla.

### 2.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavahankkeen tavoitteena on muuttaa kaava-alueella oleva asuinpientalojen korttelialue (AP) julkisten lähipalvelujen korttelialueeksi (YL) sekä muuttaa pieni osa suojaviheralueesta (EV-5) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alueeksi (ET).

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kasvattaa Saikan yhtenäistä julkisten palveluiden keskittymää. Toinen samaan aikaan vireillä oleva asemakaavan muutos, 2110 Saikan asemakaavan muutos, korvaa julkisille palveluille tarkoitettua korttelialueen erillispientalotontteilla. Vastaavasti tämän asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kasvattaa Kuljuntien varressa olevaa julkisille palveluille varattua aluetta. Suuressa mittakaavassa näiden muutosten tarkoitus on hyödyttää Saikan alueelle suunniteltujen asuntomessujen järjestelyjä tuottamalla alueelle lisää erillispientalotontteja.

## 2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

## 2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.9.2022, päivitetty 9.11.2022
- Liite 2 Seurantalomake
- Liite 3 Vastineraportti OAS

## 2.5 Kaavaprosessin vaiheet

### 2.5.1 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa asemakaavamuutos asetettiin yhdyskuntalautakunnassa virelle ja OAS kuulutettiin julkisesti nähtäville.

### 2.5.2 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa yhdyskuntalautakunta kuuluttaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.

### 2.5.3 Hyväksyminen

Yhdyskuntalautakunta hyväksyy asemakaavat (Hallintosääntö luku 5, 7 §).

## 2.6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutokset voidaan toteuttaa niiden saatua lainvoiman.

## 3. Lähtötiedot

### 3.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

#### 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.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu kolmeen kehittämisvyöhykkeeseen: Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (mustat helmet), tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen (ruskea ruuturasteri) sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen (musta poikkiviivanauha, ei näy kaavaotteessa).

Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeestä on maakuntakaavassa määrätty seuraavasti: ”Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävänä liikenteellisinä solmukohtina.”

Lisäksi kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeen kohdalla on määrätty myös seuraavasti:

”Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä”

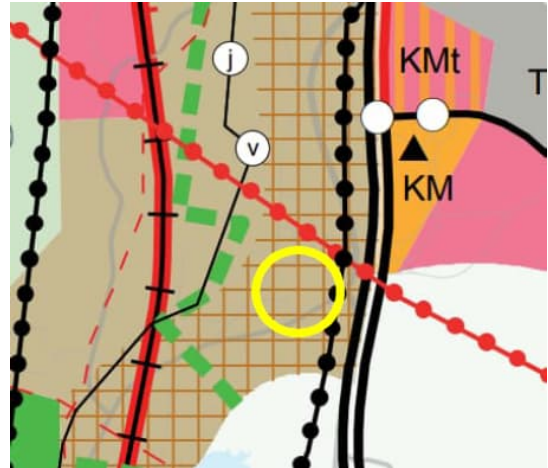
Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeestä kaavassa suositetaan seuraavasti:

”Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.”

Tiiville joukkoliikennevyöhykkeelle maakuntakaavassa on annettu seuraava suunnittelumääräys:

”Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.”



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Keltainen ympyrä osoittaa suunnittelualueen sijainnin kaavakartalla.

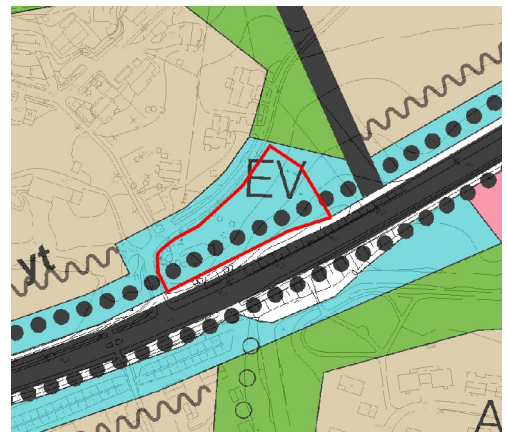
Kaava-alueen aluevaraus maakuntakaavassa on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Kaavassa merkintää käytetään osoittamaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueita. Taajamatoimintojen alueesta kaavassa määrätään seuraavasti:

”Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.”

### 3.1.2 Osayleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 21013 Kuljun-Marjamäen-Moision-(Keskustan) osayleiskaavan muutos ja laajennus. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty suojaviheralueeksi (EV).



Kuva: Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. Suunnittelualue korostettu punaisella.

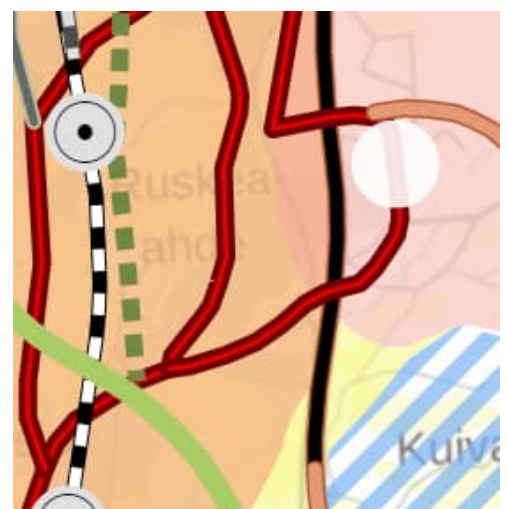
### 3.1.3 Strateginen yleiskaava 2040

Strateginen yleiskaava on koko kunnan kattava yleiskaava, joka ohjaa osayleiskaavoitusta, asemakaavoitusta sekä muuta maankäytön suunnittelua. Lempäälän kunnan Strateginen yleiskaava on astunut voimaan 18.8.2021. Strateginen yleiskaava vaikuttaa koko kunnan alueella.

Strategisen yleiskaavan kartta 1:ssä suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi taajamahelmien alueelle (kartassa oranssi alue). Aluetta kehitetään erityisesti asumisen ja päivittäispalvelujen keskittymänä. Alueen rakennuskanta on tiivistä suosien keskitehokkaita ratkaisuja. Intensiivisin rakentaminen kohdistetaan joukkoliikennereittien varrelle, joiden varrella myös suunnittelualue on. Alueelta varmistetaan yhteydet läheisille virkistysalueille.

Suunnittelualueen vieressä kulkeva Kuljuntie on merkitty taajamarakenteen runkoyhteydeksi strategisessa yleiskaavassa,

Strategisen yleiskaavan kartta 2:ssa ei ole suunnittelualueita koskevia merkintöjä.



Kuva: Ote strategisen yleiskaavan kartta 1:stä

### 3.1.4 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.

### 3.1.5 Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

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

### 3.1.6 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Lempäälän kunnan omistuksessa. Koko kaava-alue kuuluu yhteen kiinteistöön. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta.



### 3.2 Kaava-alueen kuvaus

Kaava-alue on kooltaan 3850 m<sup>2</sup>. Kaava-alue koostuu pienestä ostasta valtavaa Saikka-nimistä kiinteistöä. Kiinteistö on Lempäälän kunnan omistuksessa. Kaava-alue on rakentamaton, tasainen alue, joka on aiemmin toiminut viljelyskäytössä.

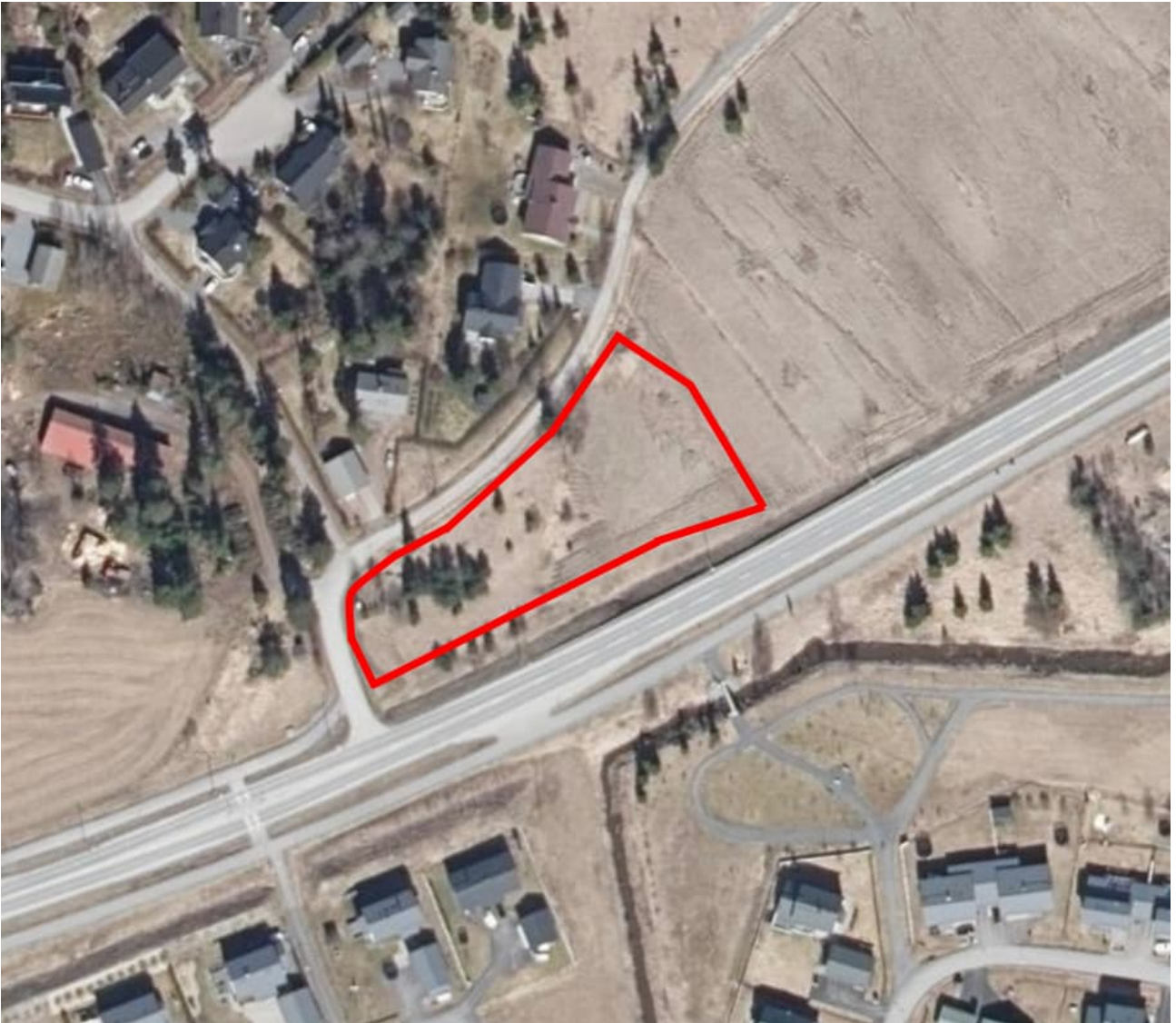


*Kuva: Näkymä Saikan asuntomessualueelle suunnittelualueelta.*



*Kuva: Näkymä Saikan asuntomessualueelle Saikantien suunnasta.*





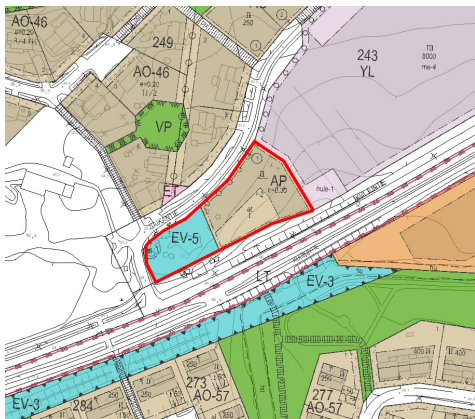
*Kuva: Kaava-alueen ilmakekuva*

## 4. Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (kem <sup>2</sup> )
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue	0,2598	779
EV-5	Suojaviheralue, jolla puustoa säilytetään tai istutetaan.	0,1252	0
<b>Aluetehokkuus e ≈ 0.202</b>		<b>Yhteensä</b>	<b>779</b>

### Poistuva asemakaava

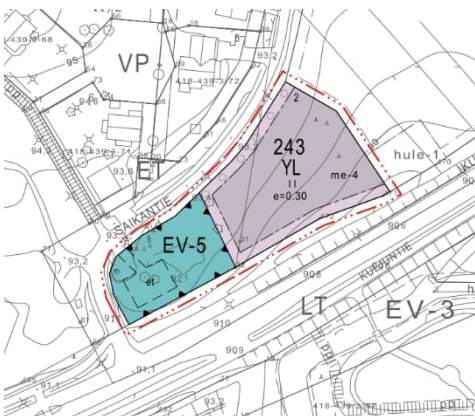


2093 Moisio-Hakkarin asemakaava ja asemakaavan muutos, Saikan alue

- Suunnittelualue koostuu asuinpienalojen korttelialueesta (AP) ja suojaviheralueesta, jolla puustoa säilytetään tai istutetaan (EV-5).
- Suunnittelualue kuuluu Moisio-Hakkarin kortteliin 243
- Yksi suuri asuinpienalo-ontti
- Kerroskorkeus kaikille asuinrakennuksille II
- Rakennusoikeus e=0.30 asuinpienalojen korttelialueilla
- Aluetehokkuus e≈0.202, rakennusoikeutta yhteensä 3850m<sup>2</sup>

Kuvassa suunnittelualue korostettu punaisella viivalla

### Uusi asemakaava



- Suunnittelualue kuuluu edelleen kortteliin 243
- Kortteli on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) ja suojaviheralueeksi, jolla puustoa säilytetään tai istutetaan (EV-5)
- Kerroskorkeus säilyy samana (II)
- YL-alueen rakennusoikeus e=0.30, sama kuin AP:llä ennen
- YL-alueella melumerkintä, EV-5 alueella olevan et-alueen ohjeellista aluetta kasvatetaan
- Rakennusoikeutta yhteensä 779 kem<sup>2</sup>
- **Rakennusoikeuden määrä ei muutu**

Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeista, jotka ovat selostuksen liitteenä.

## 5. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksella alueelle suunniteltu asuinrakentamisen aluevaraus korvautuu julkisten lähipalveluiden aluevarauksella. Asemakaava on vaikutuksiltaan pieni.

Asemakaavan muutoksella ei synny merkittäviä tai todettavia vaikutuksia:

- yksityisiin palveluihin
- talouteen
- virkistykseen
- liikenteen järjestämiseen tai liikenneturvallisuuteen
- saavutettavuuteen
- ympäristön häiriötekijöihin

### 5.1 Vaikutukset taajamakuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alueen rakentaminen lähtötilanteeseen – tyhjään peltoalueeseen – nähden muuttaa alueen identiteettiä valtavasti. Kaava-alue on tällä hetkellä rakentamaton niittyalue Saikantien ja Kuljuntien välisellä alueella. Alueesta on tarkoitus tulla julkisten lähipalveluiden rakennusten aluetta, joka käytännössä laajentaisi aivan kaava-alueen vieressä olevaa suurempaa julkisten lähipalveluiden rakennusten aluetta entisestään. Koska tätäkään aluetta ei ole vielä rakennettu, on muutos nykyhetkeen huomattava, kun alue viimein rakennetaan. Mutta varsinaisesti alueen identiteetti ei kuitenkaan toteutuisi paljoakaan erilaisena, mikäli kaavamuuotos ei toteutuisi, tällöin suojaviheralueen ja laajemman julkisten rakennusten alueen väliin jäisi vain pieni asumiskeskittymä.

Aiempaan asemakaavaan nähden alueen taajamakuva muuttuu uuden kaavan myötä yhtenäisemmäksi, sillä muut Saikan asuatomessujen yhteydessä rakennettavat asuinrakennuksen sijaitsevat yhtenäisemmillä alueilla, joilla on useita rakennuspaikkoja.

### 5.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen

Nykytilassaan kaava-alue on rakentamatonta peltoaluetta. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen osalta tilanne ei tule pysymään entisenlaisena. Tälle alueelle olisi kuitenkin joka tapauksessa tulossa rakentamista, kaavamuuotos vain muuttaa tuon rakentamisen tyyppin asuinrakentamisesta julkiseksi rakentamiseksi.

Kaava-alueella sijaitse suojaviheralue pysyy saman suuruisena kuin aiemmin. Suojaviheralueen sisälle merkitty ohjeellinen et-alue on merkitty aiempaa suuremmaksi, jolloin alueelle voisi pystyttää esimerkiksi linkkimaston.

### 5.3 Vaikutukset ihmisiin ja asumiseen

Kaavamuutoksen myötä asumista ei olisi enää luvassa kaava-alueen sisälle, asuinrakennuksille varatun alueen väistyessä julkisten lähipalveluiden tieltä. Samaan aikaan on vireillä myös toinen asemakaavan muutos kaavanumerolla 2110, jonka tarkoituksena on korvata toisaalla Saikassa sijaitseva julkisen rakentamisen alue asuinrakentamisalueella. Mikäli kumpikin kaavamuuotos toteutuu, säilyy Saikassa entisenkaltainen tasapaino julkisen rakentamisen ja asuinrakentamisen kesken – alueet vain ovat hieman eheämpinä kokonaisuuksina.



## 5.4 Vaikutukset asuntomessuhankkeeseen

Useammilla pienillä, samanaikaisesti vireillä olevilla asemakaavamuutoksilla, tavoitellaan asuntomessualueen erillispientalontien määrän kasvattamista. Koska 2110 Saikan asemakaavan muutos toteutuessaan poistaisi yhden julkiselle rakentamiselle varatun alueen käytöstä tälle tarkoitukselle, on hyvä saada jostain korvaava paikka menetetyille aluevaraukselle. Tämä asemakaavan muutos ratkaisisi toteutuessaan tämän ongelman. Kummankin asemakaavan muutoksen kokonaisyhteisvaikutus edistää asuntomessuhankkeen tavoitteiden toteutumista.

## 5.5 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaava-alueella olevalla suojaviheralueella sijaitsee teknisen huollon ratkaisuja, mutta koska asemakaavan muutoksessa suojaviheralue säilyy, ei synny myöskään tekniseen huoltoon liittyviä vaikutuksia.

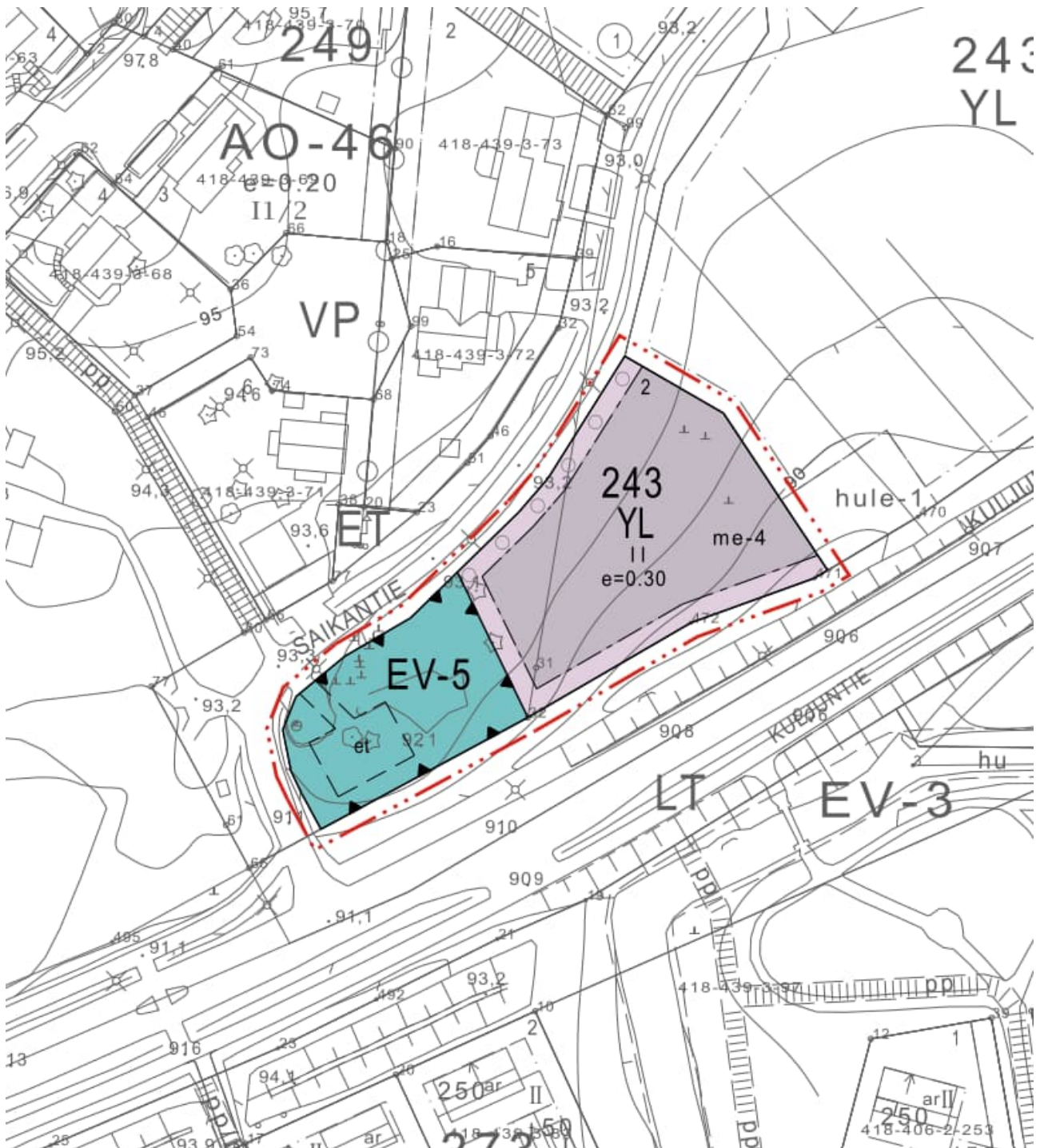
## 5.6 Vaikutukset kuntastrategian toteutumiseen

Asemakaavan muutos tukee Lempäälän kuntastrategian toteutumista, sillä kuntastrategiassa todetaan, että palveluiden on pysyttävä väestön kasvua vastaavana. Koska Saikan alueen rakentamisen seurauksena lähtökohtaisesti alueen väestömäärä kasvaa, on tärkeää alueelle varmistaa myös julkisten palveluiden saataavuus, missä kaavamuuos auttaa.

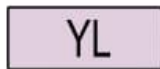
## 5.7 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavan muutoksella ei ole juurikaan vaikutuksia ilmastoon. Alueelle on joka tapauksessa suunnitteilla rakentamista, asemakaavan muutos vain muuttaa hieman sen tyyppiä. Alue on myös hyvien joukkoliikenneyhteisyyksien varrella, mikä tukee alueen rakentamista ilmastonäkökulmasta.

## 6. Pienennös asemakaavasta



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.



Suojaviheralue, jolla puustoa säilytetään tai istutetaan.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

243

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

II

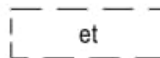
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Kunnallistekniselle laitteelle varattu alueen osa.

me-4

Rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen melulta.



Istutettava puurivi.

### YLEISMÄÄRÄYKSET

Tämän asemakaavan alueella on noudatettava sille laadittua rakentamistapaohjetta.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Terassit ja parvekkeet tulee lasittaa, jos ne sijaitsevat julkisivulla, jolla keskiäänitaso on yli 55dB. Yksinkertaisin lasiseinin varustettua parvekettä tai terassia ei lueta rakennusoikeuteen.

Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Julkisten rakennusten pihoilla, katualueilla sekä liikunta- ja leikkipaikoilla tulee pyrkiä SuRaKu -ohjekorttien mukaiseen esteettömään rakentamiseen.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää tontin käyttö- ja istutussuunnitelma.

Autopaikkoja tulee rakentaa YL-tonteilla 1 autopaikka / 100 m<sup>2</sup>