



Asemakaavan selostus

Kaava nro 1102
Tampereentie 447
asemakaavan muutos
12.12.2022





1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: 1102 Tampereentie 447 asemakaavan muutos	
Kunta: Lempäälä	
Sijaintialue: 418 / 444	
Kaava-alue: Sääksjärvi	
Asemakaavan muutos koskee: Kiinteistön Huoltamopiha läheisyydessä olevaa yksityisessä omistuksessa olevaa rautatiealuetta (RT) sekä liikennealuetta (LT).	
Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kortteli 180	
Vireilletulosta ilmoitettu: 20.10.2021, Yhdyskuntalautakunta 12.10.2021 § 149	
Kaavan vaiheet OAS nähtävillä 20.10.-18.11.2021 Luonnos nähtävillä 20.4 - 19.5.2022 Ehdotus nähtävillä 21.9 – 21.10.2022	
Hyväksyminen: Kunnanhallitus: XX.XX.2022	
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), 37500 Lempäälä puh. 03-565 51 000	

1.2 Sisällys

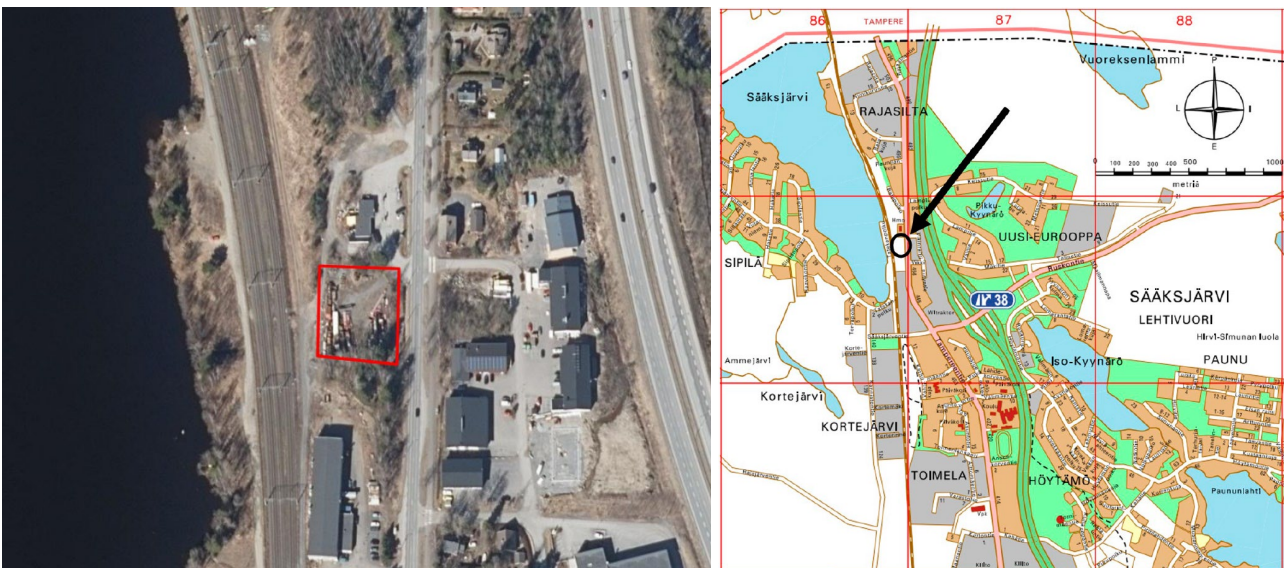
1.	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Sisällys.....	3
2.	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaava-alueen sijainti.....	4
2.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	4
2.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	5
2.4	Luetteko selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2.5	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.5.1	Valmisteluvaihe	6
2.5.1	Luonnosvaihe	6
2.5.2	Ehdotusvaihe.....	6
2.5.3	Hyväksyminen	6
2.6	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3.	Lähtötiedot.....	6
3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat.....	6
3.1.1	Maakuntakaava	6
3.1.2	Osayleiskaava	8
3.1.3	Strateginen yleiskaava 2040	9
3.1.4	Lempäälän kunnan rakennusjärjestys	9
3.1.5	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri.....	9
3.1.6	Maanomistus	9
3.1.7	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö	10
3.2	Kaava-alueen kuvaus	10
4.	Asemakaavan kuvaus.....	13
5.	Kaavan vaikutukset.....	14
5.1	Vaikutukset taajamakuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen.....	14
5.2	Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen.....	14
5.3	Vaikutukset palveluihin	15
5.4	Vaikutukset talouteen	15
5.5	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	16
5.6	Vaikutukset rautatiehen ja sen kehittämiseen.....	16
5.7	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenteen järjestämiseen ja saavutettavuuteen.....	16

5.8	Vaikutukset kulttuuriympäristöön.....	16
5.9	Vaikutukset kunta- ja elinkeinostrategian toteutumiseen.....	17
5.10	Vaikutukset ilmastoon.....	17
6.	Pienennös asemakaavasta	18

2. Tiivistelmä

2.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lempäälän Sääksjärvellä, Tampereentien ja rautatien välisellä alueella, osoitteessa Tampereentie 477. Kaava-alueen ympäristössä on huoltoasema sekä teollisuusrakennuksia. Kaava-alueen viereisen rautatien toisella puolella sijaitsee järvi. Kaava-alue on kokonaisuudessaan 0,36 ha suuruinen.



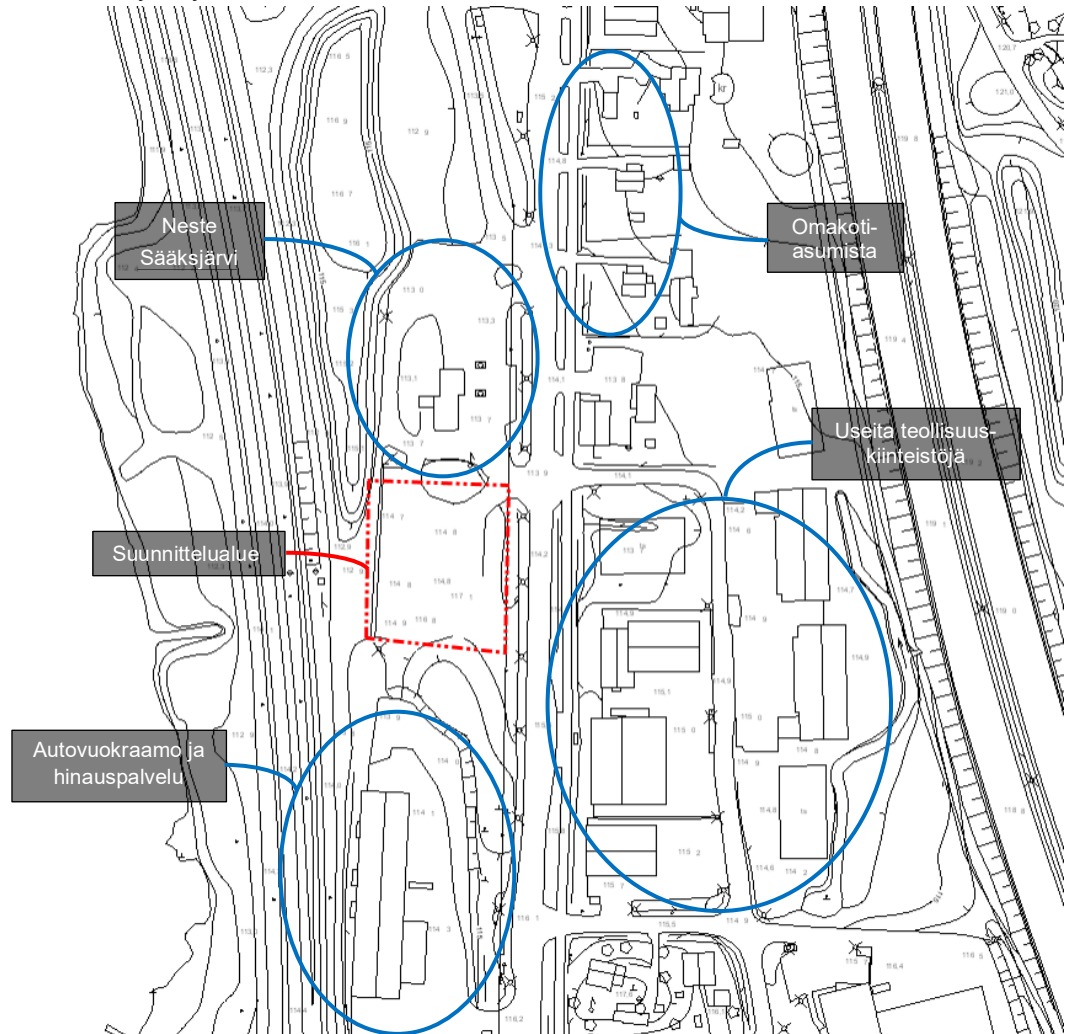
Kuvat. Kaava-alueen sijainti ortokuvassa ja opaskartalla.

2.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavahankkeen tavoitteena on osoittaa kiinteistön 2597 m² suuruiselle osalle liike-, toimisto-, toimitilarakennusten tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuusrakennusten korttelialuetta. Kaavahankkeen tavoitteena on osoittaa nykyisin joutomaana oleva alue teollisuustoiminnan mahdollistaen yritystoiminnan laajentamista tai uutta yritystoimintaa suunnittelualueella.

Yritystoiminnan lisääntyminen suunnittelualueella luo mahdollisuuksia uusien työpaikkojen syntyemiselle ja alueen elinvoiman vahvistumiselle.

Kaava-alue sijaitsee Sääksjärven Neste-huoltoaseman eteläpuolisella rakentamattomalla alueella. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa



Kuva. Kaava-alue ja sen ympäristö.

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 20.10.2021, päivitetty 12.4.2022
- Liite 2 Seurantalomakkeet
- Liite 3 Vastineraportti OAS
- Liite 4 Vastineraportti kaavaluonnos
- Liite 5 Vastineraportti kaavaehdotus

2.5 Kaavaprosessin vaiheet

2.5.1 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa asemakaavamuutos asetettiin yhdyskuntalautakunnassa virelle ja OAS kuulutettiin julkisesti nähtäville.

2.5.1 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa yhdyskuntalautakunta kuulutti asemaluonnokset nähtäville 20.4.-19.5.2022 väliseksi ajaksi.

2.5.2 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa yhdyskuntalautakunta kuulutti asemakaavaehdotuksen nähtäville 21.9. – 20.10.2022 väliseksi ajaksi.

2.5.3 Hyväksyminen

Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavat (Hallintosäntö luku 5, 1 §).

Hyväksymisvaiheessa tehdyt tekniset muutokset:

- yleismääräykseen on lisätty määräys kiinteistökohtaisesta jätevedenpumppaamosta
- kaava-alueeseen on otettu korttelin kohdalta yleistä tiealuetta mukaan 0,1 ha, jotta korttelialueelle on voitu osoittaa liittymänuoli tiealueelta. Samalla tarpeeton liittymäkielto on poistettu.

2.6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutokset voidaan toteuttaa niiden saatua lainvoiman.

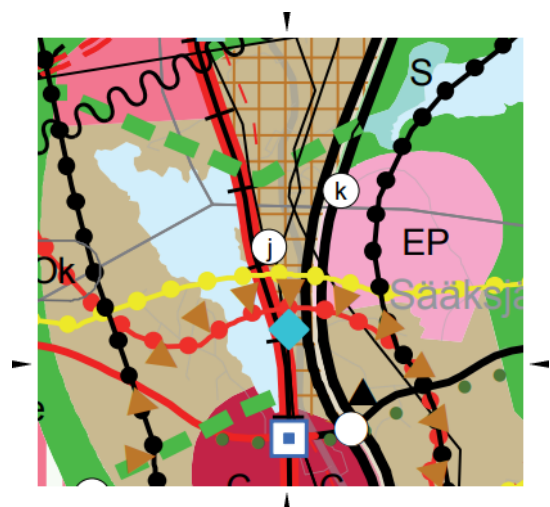
3. Lähtötiedot

3.1 Kaava-aluetta 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 neljään kehittämisvyöhykkeeseen: Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (mustat helmet), kaupunkiseudun läntiseen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeeseen (punaiset helmet), 2-kehän kehittämisvyöhykkeeseen (keltaiset helmet) 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 keskittymisenä sekä seudullisesti merkittävänä liikenteellisinä solmu-kohtina."

Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Kuvan reunolla sijaitsevilla nuolilla on osoitettu suunnittelualan sijainti kaavakartalla.

Kaupunkiseudun läntiselle yritysalueiden kehittämisvyöhykkeelle on maakuntakaavassa suositettu, että aluekonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysalueena. 2-kehän kehittämisvyöhykkeelle on kaavassa suositettu, että aluetta kehitetään tiivistyvän taajamarakenteen ja monipuolisen yritys- ja tutkimustoiminnan vyöhykkeenä. Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeestä kaavassa suositetaan seuraavasti: " Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin."

Kaikkien edellämainittujen kehittämisvyöhykkeiden kohdalla on mainittu seuraavasti: "Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoitunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä."

Kaava-alueen aluevaraus maakuntakaavassa on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Kaavassa merkintää käytetään osoittamaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisaluetta. 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 sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistys-alueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon."

Kaava-alueen osalta erityisen merkittävä merkintä maakuntakaavassa on aivan suunnittelualan vieressä oleva punamusta viiva, joka kuvaa merkittävästi parannettavaa päärataa. Merkinnän osalta määrätään, että "Rataosalla Tampere–eteläinen maakunnan raja on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varauduttava yhteensä neljään raiteeseen", mikä koskee myös suunnittelualan vierestä kulkevaa päärataa.

Muita suunnittelualan kannalta huomioitavia merkintöjä maakuntakaavassa on tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen merkintä, tiivistettävän asemaseudun merkintä sekä merkintä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöstä. Valtakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöllä viitataan vanhaan Sääksjärven rautatieasemaan, joka sijaitsee melko lähellä suunnittelualuetta, mutta ei suunnittelualueella. Tiivistettävällä asemaseudulla viitataan Sääksjärvelle tulevaan uuteen rautatieseisakkeeseen.

3.1.2 Osayleiskaava

Kaava-alueita koskevat seuraavat yleiskaavat:

- 12008 Sääksjärvi-Kuljun pohjoisosa, osayleiskaava (astunut voimaan 1995)
- 12020 Sääksjärven osayleiskaava (vireillä)

12008 Sääksjärvi-Kuljun pohjoisosan osayleiskaava

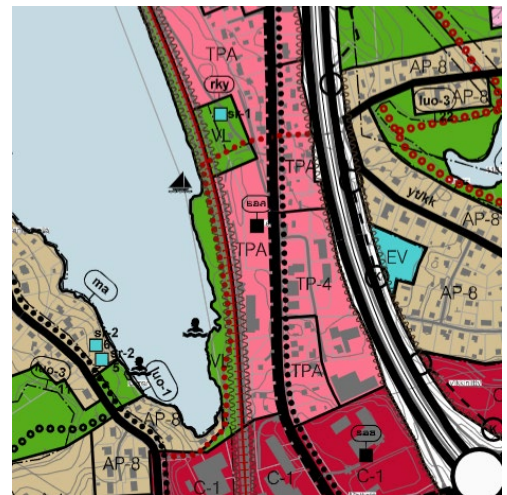
Sääksjärvi-Kuljun pohjoisosan osayleiskaava on kaava-alueella tällä hetkellä voimassa oleva osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Osayleiskaavassa myös muut lähialueen yrittäjäalueet ovat pääsääntöisesti P tai TY-alueita.



Kuva: Ote Sääksjärvi-Kuljun pohjoisosan osayleiskaavasta. Suunnittelualue korostettu punaisella.

12020 Sääksjärven osayleiskaava

Vireillä olevassa Sääksjärven osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TPA). Merkinnästä sanotaan seuraavasti: ”Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet. Alueelle voi sijoittaa työtiloja, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja niihin liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Alueella sijaitsevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa.”



Kuva: Ote vireillä olevasta osayleiskaavasta

Rautatien puoleiselle rajalle suunnittelualueita on merkitty osayleiskaavassa meluntorjuntatarve. Meluntorjuntatarpeesta kerrotaan kaavassa seuraavasti: ”Alueelle laadittavassa asemakaavassa tai muussa tarkemmassa suunnittelussa on ratkaistava rakennusten ja pihojen riittävä suojaus melulta. Suunnittelun yhteydessä on huomioitava, että melualueille ei saa rakentaa melulle herkkiä toimintoja ilman tarkemmassa suunnittelussa osoitettua teknistä toimenpidettä kohteelle.”

Nesteen huoltoaseman kohdalle on vireillä olevassa yleiskaavassa merkitty myös puhdistettavan/kunnostettavan maa-alueen merkintä. Kaavassa merkinnästä kerrotaan seuraavasti: ”Alueella maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

Vireillä olevassa osayleiskaavassa on maakuntakaavan tavoin nostettu esiin suunnittelualueen kannalta olennainen merkittävästi parannettava päärata. Kaavassa merkintää täsmennetään seuraavasti:

”Radalla on varauduttava yhteensä neljään raiteeseen. Radan varren maankäyttöä suunniteltaessa ja toteuttaessa on rata-alueen leveneminen otettava huomioon. Radan läheisyydessä on voimassa MRL 43§:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen.

Rautatien melualueelle rakennettaessa tulee asianmukainen melusuojaus sisätiloissa ja pihalueilla ottaa huomioon. Rautatien tärinäalueelle rakennettaessa tulee huomioida asianmukainen rakenteiden tärinäsuojaus.”

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 Sääksjärven helmeen. Sääksjärven helmen aluetta tiivistetään ja kehitetään vireänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä. Alueen rakennuskanta on rohkeaa, tulevaisuuteen katsovaa.

Kartta 1:ssä suunnittelualueen vierestä kulkeva Tampereentie on merkitty taajamarakenteen runkoyhteydeksi.

Strategisen yleiskaavan kartta 2:ssa on nostettu suunnittelualueen läheinen Sääksjärven vanha asema esille suojeltavana kohteena. Muita suunnittelualueetta koskevia merkintöjä kartta 2:ssa ei ole.



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 yksityisessä omistuksessa. Koko kaava-alue kuuluu yhteen kiinteistöön. Kiinteistön omistajan kanssa laaditaan kaavoitus- ja maankäyttösopimus.

3.1.7 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue on osa vuonna 2017 laadittua Sääksjärven rakennetun kulttuuriympäristön selvitysaluetta (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2017).

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Sääksjärven vanhan aseman valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Museoviraston kuvauksen mukaisesti Sääksjärven rautatiepysäkki on harvinaisen V luokan pysäkkityypin edustaja 1910-luvun alusta (oheisessa kartassa merkittynä kohde k1). Vanha asemarakennus on arvoitettu selvityksessä paikallishistoriallisesti erittäin tärkeäksi.

Selvityksen kohde k2 on Tampereentien varrella sijaitseva 1900-luvun alkupuolella rakennettu omakotitalo, joka on selvityksessä arvoitettu tavanomaiseksi. Talo sijaitsee noin 200 metriä kaava-alueelta koilliseen.

Selvityksen kohde k3, Sääksjärvitalo on purettu



Kuva: Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen arvoaluekartasta. Kaava-alue on merkitty kuvaan sinisellä.

Kaava-alueen ohi kulkeva Tampereentie on osa historiallista Hämeenlinnasta Akaan kautta Tammerkoskelle johtanutta Hiidentietä.

3.2 Kaava-alueen kuvaus

Kaava-alue on muuttuvalta osaltaan kooltaan 2597 m². Kaava-alueen muuttuva osa kuuluu Huoltamopihanimiseen kiinteistöön, jonka alueella sijaitsee Neste huoltoasema. Kaava-alue on rakentamaton, tasainen alue, jota on käytetty aiemmin ulkovalvostointiin.



Kuvat. Vasemmalla suunnittelualue ja oikealla Nesteen huoltoasema Tampereentien toiselta puolelta katsottuna.



Kuvat. Käynti suunnittelualueelle ja suunnittelualueen näyttäytyminen Tampereentien suuntaan.



Kuva. Kaava-alueen edustalla on vuonna 2021 valmistunut toimitarakennus sekä puretun Sääksjärvitalon tilalle rakenteilla oleva toimitilarakennus, jotka ovat kummatkin sisätiloiltaan korkeita ja rinnastettavissa 2-kerroksiseen rakentamiseen (rakenteilla olevan toimitilarakennuksen räystäskorkeus on noin 10 metriä maanpinnasta).



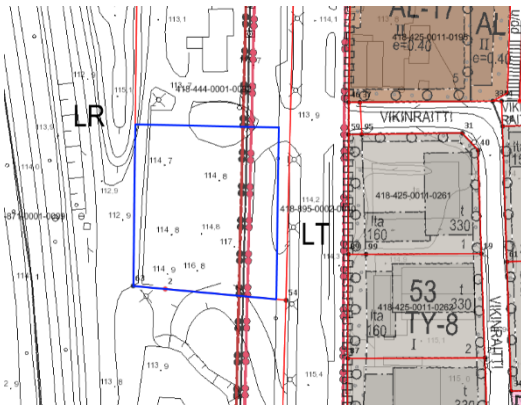
Kuva: Kaava-alueen ilmakuva. Kaavamuutoksen myötä muuttuva alue on merkittynä punaisella.

4. Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (kem ²)
TY-28	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.	0,2597	1000
LT	Yleinen tiealue.	0,1048	0
Aluetehokkuus e ≈ 0.27		Yhteensä	0,3646
			1000

Poistuva asemakaava

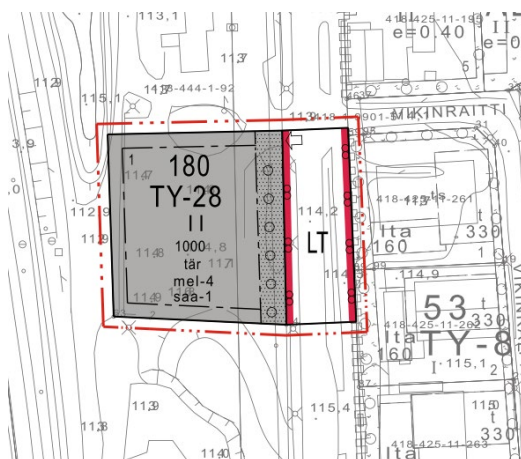


Sääksjärven rakennuskaava, kaava nro 1001

- Suunnittelualue on osoitettu rautatiealueeksi LR ja liikennealueeksi LT
- Suunnittelualue ei sijaitse aiemmin millään korttelialueella
- Rakennusoikeutta ei ole aiemmin asemakaavassa määritetty suunnittelualueelle

Kuvassa kaavalla muutettava alue on korostettu sinisellä

Uusi asemakaava



- Suunnittelualue muodostaa uuden korttelin 180
- Kortteli on osoitettu teollisuusrakentamiselle
- Koko korttelialue koostuu yhdestä tontista
- Rakennusoikeutta 1000 kem² (e≈0.39)
- Kerroskorkeus on II
- Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei tule nimistöön muutoksia.
- **Rakennusoikeuden määrä lisääntyy 1000 kem²**

Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeista, jotka ovat selostuksen liitteenä

5. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta ja on vaikutuksiltaan pieni.

Asemakaavan muutoksella ei synny merkittäviä tai todettavia vaikutuksia:

- luonnonoloihin ja luontoon
- virkistykseen
- ympäristön häiriötekijöihin
- asumiseen

5.1 Vaikutukset taajamakuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavojen muutos täydentävää sekä tiivistää yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueelle on osoitettu kaavassa teollisuusrakentamista, jonka laadulle sijainti asettaa erityisiä vaatimuksia. Ympäröivä taajama-alue koostuu pääsääntöisesti teollisuusalan yrityksistä. Kaava-aluetta vastapäätä on vuonna 2021 valmistunut toimitilarakennus ja rakenteilla oleva toimitilarakennus, joista etenkin rakenteilla oleva rakennus vastaan korkeudeltaan 2-kerroksista rakennusta. Asemakaavamuutos toteutuessaan tiivistäisi ja eheyttäisi tätä yritysalueita ja ottaisi nykyisellään vähäisellä käytöllä olevan huoltoaseman ja teollisuushallin välissä sijaitsevan maa-kaistaleen käyttöön.

5.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen

Suunnittelualue ei ole erityisellä tavalla kytkeytynyt lähialueen virkistysreitteihin eikä sen kautta kulje virkistysreittejä. Suunnittelualue ei ole myöskään kovinkaan luonnontilaisessa olomuodossa nykyhetkellä aluetta kiertäviä pensaikkoja ja puurivejä lukuun ottamatta. Asemakaavamuutoksessa pyritään säilyttämään näkymää Tampereentien suuntaan luonnollisena edellyttämällä, että tontin tien vastaiselle puolella oleva puurivi on säilytettävä tai vaihtoehtoisesti tälle puolelle on istutettava puurivi, mikäli säilyttäminen ei onnistu.

Maiseman osalta kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia. Kaava-alue sijaitsee lähellä Sääksjärven rantaa, tosin rannan ja kaava-alueen välissä sijaitsee rautatie ja viherkaistale. Koska Sääksjärven rannassa sijaitsevan lähivirkistysalueen puut peittävät kaava-alueen näkyvyyttä järveltä katsottuna, ei merkittävää muutosta maisemaan synny. Alla olevasta vastarannan uimarannalta otetusta kuvasta selviää rannassa olevan puuston vahva maisemallisesti suojaava vaikutus. Kuvassa oikealla näkyy kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva korkeahko teollisuusrakennus, joka jää sekin hyvin selvästi puuston suojiin. Kaavassa osoitettu 2-kerroksinen toimitilarakennus ei esiinny rantamaisemassa merkittävällä tavalla.



Kiinteistölle, jossa kaava-alue sijaitsee, on vireillä olevassa yleiskaavassa merkitty mahdollisen saastuneen maaperän merkintä. Merkintä johtuu suunnittelualueen kanssa samalla kiinteistöllä olevasta huoltoasemasta. Suunnittelualueella ei ole kuitenkaan ollut mitään sellaista tiedossa olevaa toimintaa, jonka perusteella voisi maan pilaantuneisuutta epäillä.

5.3 Vaikutukset palveluihin

Kaava-alue on osoitettu teollisuusrakentamiselle, mutta rakennettavasta alasta maksimissaan 25% voi olla toimisto tai liiketila. On siis mahdollista, että kiinteistöllä voidaan alkaa tarjota jonkinlaisia teollisuuteen liittyviä palveluita, esimerkiksi tehtaanmyymälän muodossa. Yleisesti vaikutukset palveluihin ovat kuitenkin vähäisiä.

5.4 Vaikutukset talouteen

Uuden yritys/teollisuustontin myötä alue kykenee tarjoamaan paikan uudelle yritykselle tai vaihtoehtoisesti laajentumismahdollisuuden jollekin kaava-alueen läheisyydessä toimivista yrityksistä. Kasvava yritystoiminta luo mahdollisuuksia uusien työpaikkojen syntymiselle alueelle ja parantaa siltä osin alueen elinvoimaa. Koska suunnittelualueen ympäristössä on jo valmiiksi kattava infrastruktuuri, kaavamuutoksesta ei synny kunnalle merkittävää investointitarvetta. Sen sijaan mahdollinen uusi yritys voisi tuoda Lempäälän kuntaan lisää verotuloja toiminnallaan. Nettovaikutukset talouteen ovat siis todennäköisesti positiivisia.

5.5 Vaikutukset tekniseen huoltoon

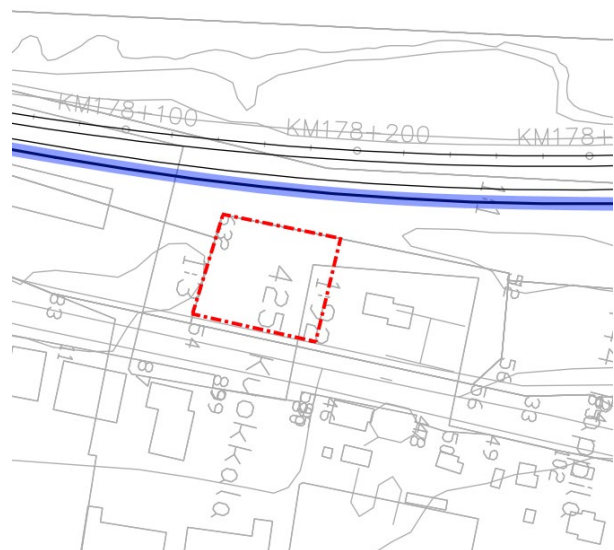
Uudella rakennuspaikalla on mahdollisuus liittyä olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon, eikä kunnan ole tarvetta tehdä niitä koskevia investointeja. Tampereentien alla kulkee kattava kunnallistekninen verkosto. Verkosto haarautuu suunnittelualueen kulman kohdalla siten, että toinen haara kääntyy kulkemaan suoraan suunnittelualueen ja huoltoaseman kiinteistön kulmaa kohti. Tampereentietä ei tarvitse siis avata suunnittelualueen kunnallistekniikan liitosten toteuttamista varten.

5.6 Vaikutukset rautatiehen ja sen kehittämiseen

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän pääradan välittömässä läheisyydessä. Sekä maakunta-kaavassa että vireillä olevassa yleiskaavassa on korostettu päärataa merkittävästi parannettavana. Tästä johtuen on myös vaikutukset pääradan parantamiseen arvioitava.

Pirkanmaan liiton ja Liikenneviraston tilaamassa ja VR Trackin toimittamassa esiselvitysvaiheessa olevassa lisäraiteiden aluevaraussuunnitelmassa on osoitettu yksi uusi lisäraide suunnittelualueen puolelle päärataa.

Nykyisten raiteiden leveyden sekä nykyisen rautatien huoltoreitin vaatiman tilankäytön perusteella voi olettaa, ettei suunnittelualueen rakentaminen aiheuta haasteita uuden lisäraiteen toteuttamiselle. Lisäraiteen toteuttamista tukee myös se, että kaava-alueelle toteutettava rakennus ei saa olla neljää metriä lähempänä suunnittelualueen rajaa.



Kuva: Ote lisäraiteiden aluevaraussuunnittelun esiselvityksestä. Punaisella korostettu kaava-alue ja sinisellä korostettu uusi raide.

5.7 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenteen järjestämiseen ja saavutettavuuteen

Liittymä suunnittelualueelta Tampereentielle toteutetaan suunnittelualueen koilliskulmasta, josta jo nykyisellään on Nesteen huoltoaseman ja suunnittelualueen yhteinen liittymä. Muilta kohdista suunnittelualueelta ei saa toteuttaa liittymää Tampereentielle. Liikenneturvallisuuden kannalta liittymä on hyvä, sillä liittymästä on pitkä näkymäetäisyys vilkkaasti liikennöidyn Tampereentien kumpaankin suuntaan. Kevyen liikenteen osalta alueelle on hyvät ja turvalliset yhteydet, sillä Tampereentien toisella puolella sijaitsee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Suojatietä tien ylittämistä varten ei suunnittelualueen kohdalla ole vähäisen liikennemäärän vuoksi. Suunnittelualue sijaitsee vilkkaan joukkoliikennereitin varrella ja on hyvin saavutettavissa autottomallekin.

5.8 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsee Sääksjärven vanha asema, joka on tunnustettu valtakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Suunnittelualueen ja vanhan aseman välissä sijaitsee tiheä puustoalue sekä noin neljä metriä korkea kukkula, jotka estävät tehokkaasti näkymät asema-alueen ja suunnittelualueen välillä. Tästä johtuen suunnittelualueen rakentaminen ei tule lähtökohtaisesti vaikuttamaan lainkaan vanhan aseman ympäristöön tai sen tunnelmaan. Tilanne voi muuttua toiseksi, mikäli suunnittelualueen ja aseman välissä sijaitseva puusto hakattaisiin tulevaisuudessa. Tässäkään tilanteessa suunnittelualueen rakennus ei

olisi lähin nykyaikainen rakennus, sillä Sääksjärven Neste sijaitsee suunnittelualueen ja RKY-alueen välissä. Ja ottaen huomioon vanhan aseman etäisyyden kaava-alueeseen (noin 225 metriä), ei uuden toimitilarakennuksen rakentaminen toisi merkittävää maisemallista vaikutusta, vaikka puustokin välistä poistettaisiin. Alla olevasta kuvasta selviää vanhan asemarakennuksen tämän hetkisen maisemalliset ososuhteet kaava-alueen suuntaan.



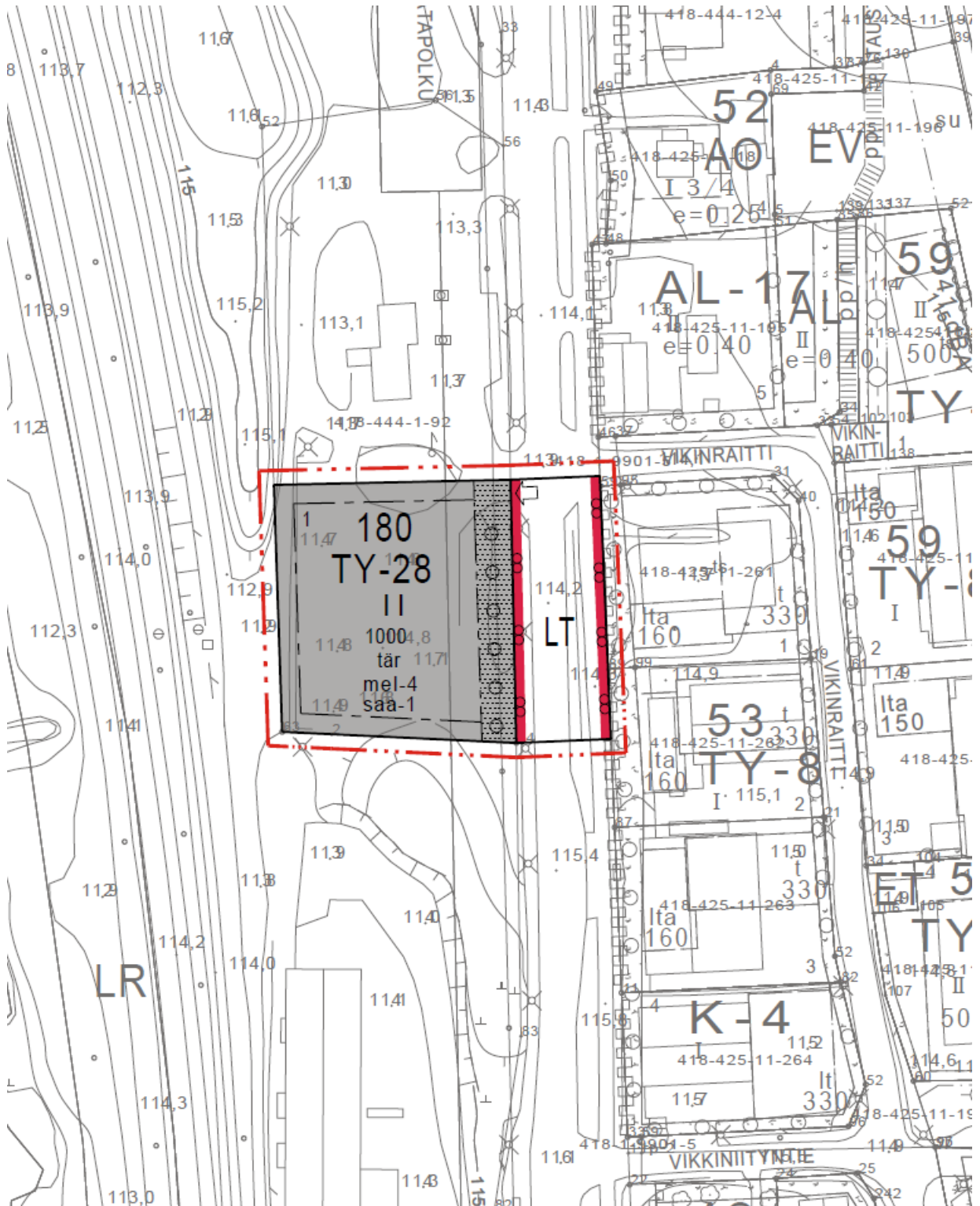
5.9 Vaikutukset kunta- ja elinkeinostrategian toteutumiseen

Asemakaavan muutoks tiivistää yhdyskuntarakennetta Tampereentien vilkkaan joukkoliikennereitin läheisyydessä. Asemakaavan muutos tukee myös suoraan vireillä olevan Sääksjärven yleiskaavan tavoitteita. Asemakaavan muutos on kuntastrategian tavoitteiden mukainen toimenpide. Asemakaavan muutos tukee erityisesti kuntastrategian tavoitetta yritystonttien määrän lisäämiseksi. Asemakaavamuutoksen yritystoimintaa edistävä vaikutus on myös Tahtotila 2020 - Lupa palvella-elinkeinostrategian hengen mukainen, sillä se luo edellytyksiä elinkeinoelämän kasvulle ja kehittymiselle Lempäälässä.

5.10 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavan muutoksella tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta eikä lisätä rakentamiseen käytettävää aluetta. Kaava-alue on Lempäälän vilkkaimman joukkoliikennereitin varrella mahdollistaen työssäkäynnin julkisia liikennevälineitä käyttäen. Kaava-alueen vierestä kulkee kuntarajat ylittävä laaja pyöräilyreitistö, joka tekee kaava-alueen helposti saavutettavaksi myös polkupyörällä.

6. Pienennös asemakaavasta

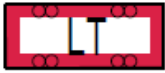


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

TY-28

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueella tulee erityisesti välttää melua, tärinää, ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja. Ympäristöalueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida. Rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten. Ulkovarastointiin käytettävät rakennuspaikan osat on aidattava 1,8 m korkealla, ulkoasultaan teollisuus- ja varastorakennusten väriytykseen soveltuvalla näkösuoja-aidalla ja se tulee suojata riittävin istutuksin.



Yleisen tien alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

180

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

1000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

tär

Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä viereisen tärinälähteen mahdollisesti aiheuttama tärinä ja huolehdittava sen vaimentamisesta rakennuksen perustamisen yhteydessä. Tontilla on tehtävä selvitys maaperän kantavuudesta ennen rakentamistavan valintaa.

mel-4

Rakennukset on rakennettava niin, ettei ulkoinen melu liike- ja toimistotiloissa ikkunoiden ollessa suljettuina ylitä 45 dB (LAeq klo 7-22).

saa-1 Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueen nykyisen käyttötarkoituksen muuttuessa alueen mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä ja tarvittaessa alue tulee puhdistaa ympäristöviranomaisten määräämällä tavalla ennen rakentamiseen ryhtymistä.

HULEVESI

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5m³ jokaista sataa vettä lapaisematonta pintaneliometriä kohden. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tontilta keraantuvasta hulevedestä on erotettava öljy, hiekka ja roskat. Hulevedet saa laskea kunnan hulevesijärjestelmää vain näyteenottoaivon kautta. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma.


JÄTEVEDET

Liittyminen jätevesiviemäriin tulee tehdä kiinteistökohtaisella jätevedenpumppaamalla. Kiinteistökohtaisen jätevedenpumppaamon hankinta, käyttö ja kunnossapito kuuluu liittyjälle.



TÄLLÄ ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU
Lempäälän kunnan kortteli 180 ja tiealuetta LT.

TÄLLÄ ASEMAKAAVALLA POISTUU
Lempäälän rautatiealuetta LR ja tiealuetta LT.

POISTUVA ASEMAKAAVA 

Tämän asemakaavan on Lempäälän kunnanhallitus hyväksynyt XX.XX.2022 § XX.

Todistaa Lempäälässä ____.2022, virallisesti

Riina Kivistö, hallintojohtaja

Tämä asemakaavan muutos on tullut voimaan XX.XX.2022.