



LEMPÄÄLÄN KUNTA

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

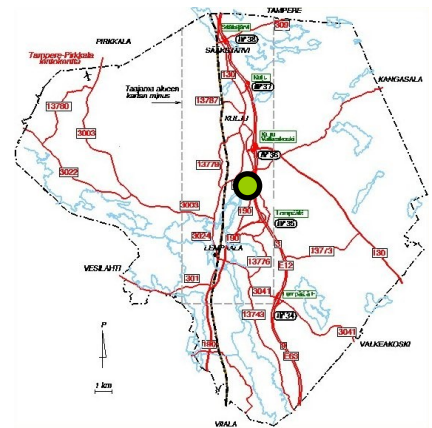
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

2092 Moisio-Hakkarin asemakaava ja asemakaavan muutos, Moisiolammentie

7.12.2021 muutoksia 22.11.2022

Kunta: LEMPÄÄLÄ
Sijaintialue: 418/424, 418/439, 418/471,
418/876
Kaava-alue MOISIO-HAKKARI



Asemakaavan muutos koskee:

kortteleita 140-141, osaa kortteleista 138 ja 139 sekä niihin liittyviä virkistys-, maa- ja metsätalous-, liikenne-, ja katualueita.

Asemakaava koskee:

osaa kiinteistöistä 418-424-14-19, 418-439-2-341 ja 418-876-13-1

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:

korttelit 29-32 sekä niihin liittyviä virkistys-, erityis-, liikenne-, vesi- ja katualueita.

Vireilletulosta ilmoitettu: 25.1.2017

Hyväksyminen

KH:

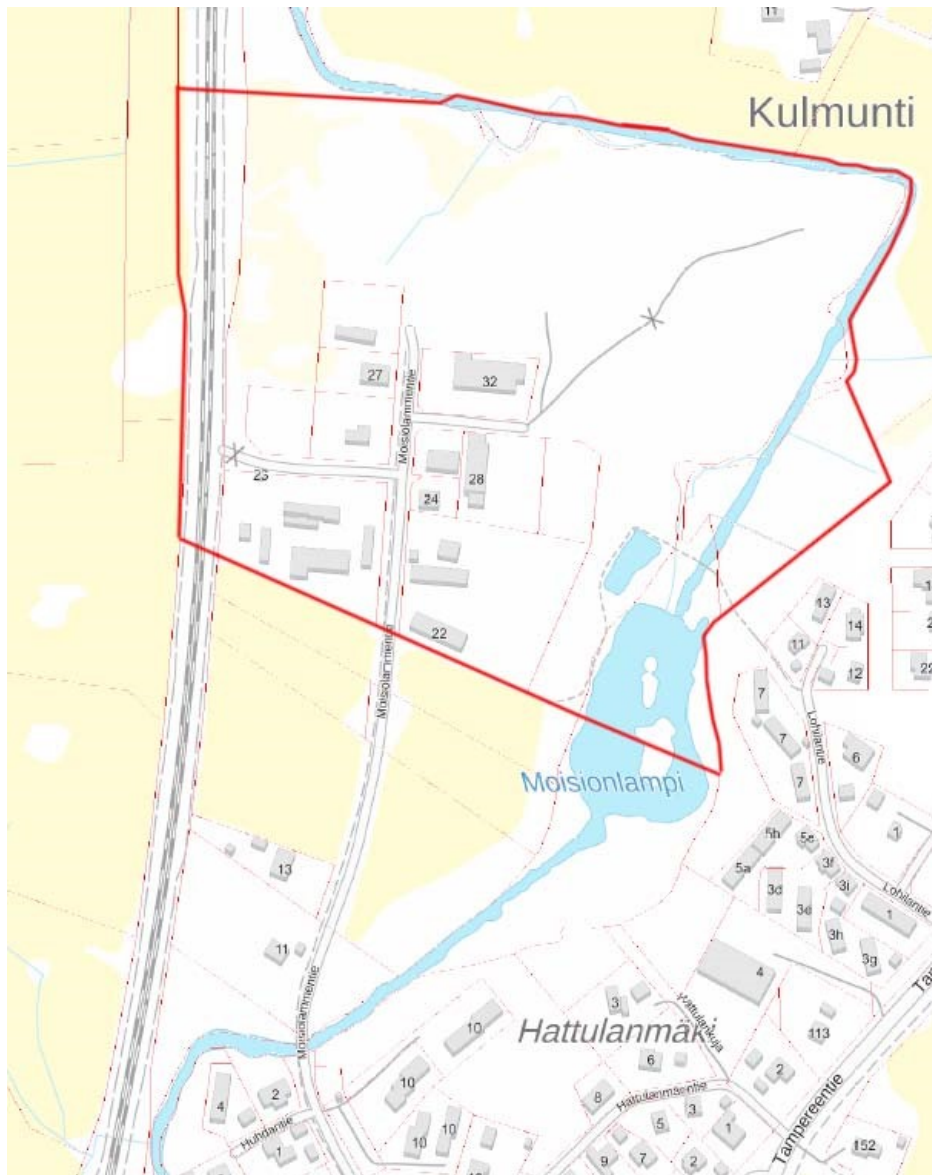
Teija Mäkelä
Kaavoituspäällikkö
puh. 044 486 3418

Asemakaavan suunnittelija:

kaavoitusarkkitehti Soili Lampinen
puh. 050 3839 656
sähköposti soili.lampinen@lempaala.fi
Lempäälän kunta,
PL 36 (Tampereentie 8), 37501 Lempäälä
puh. 03 - 565 51 000

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Moisionlammentien varrella Moisionjoen ja rautatien välissä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen raja

1.3 Kaavan tarkoitus

Suunnittelualueen asemakaava on pääosin vuodelta 1964. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa vanhentunutta asemakaavaa niin, että kaavamuutosalue muodostaa mielekkään kokonaisuuden ja että asemakaavaa muutettaessa otetaan huomioon nykyinen ja suunniteltu maankäyttö, kulkuyhteyksien tarve, ympäristön häiriötekijät, luonnonarvot, virkistyskäytön tarpeet ja rautatien lisäraiteiden aluevaraustarve.

1.4 Sisällysluettelo

LEMPÄÄLÄN KUNTA	1
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
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 Asemakaava	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	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	14
3.2 Suunnittelutilanne	15
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	20
4.5. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
4.6 Asemakaavan suhde osayleiskaavaan	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.1.1 Mitoitus	21
5.2 Aluevaraukset	21
5.2.1 Korttelialueet	21
5.2.2 Muut alueet	21
5.3 Kaavan vaikutukset	21
5.3.1 Vaikutukset luonnonoloihin	21
5.3.2 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	22
5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	22
5.3.4 Vaikutukset palveluihin	22
5.3.5 Vaikutukset asumiseen	22
5.3.6 Vaikutukset virkistykseen	22
5.3.7 Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin	22
5.3.8 Taloudelliset vaikutukset	22
5.3.9 Vaikutukset tekniseen huoltoon	22
5.3.10 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen ja liikenteen järjestämiseen	22
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	22

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute
3. Kaavaehdotuksesta saatu palaute
4. Melu- ja tärinäselvitys
5. Hulevesikartta
6. Asemakaavan seurantalomake
7. Yleiskaavallinen tarkastelu
8. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös
9. Kaavoituksen seurantalomake

Selostukseen kuuluu asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Moisiolammentie Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise 14.4.2022
- Moisiolammen asemakaavan muutosalueen hulevesiselvitys, SITO 19.10.2017
- Moisiolammentien luontoselvitys 2017, Laura Uimonen, LU Studio Finland
- Moisio-Hakkarin Moisiolammentie asemakaavan muutos, melu- ja tärinäselvitys, Lempäälä, Destia 15.5.2017
- Lempäälä Sarvikasjärvi-Moisionjoki alueen muinaisjäännettöinventointi 2011, Mikroliitti
- Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaavan selostus 2006
- Kasvillisuuskartoitus, Janne Liikanen 1997
- Moisionlammen suojeluyhdistys ry, Moisionjoen ja Moisionlammen monitavoitteinen kunnostussuunnitelma, Ympäristötekniikan insinööritoimisto Jami Aho 15.6.2014
- Moisionlammen suojeluyhdistys ry:n blogi <http://moisionlammensuojelu.blogspot.fi/>
- Tampereen seudun lisäraiteet -tilantarvetarkastelu, Ratahallintokeskus ja Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä, 2009
- Pirkanmaasoft Ry:n Internet-sivut <http://www.pirkanmaasoft.info/pelialueet.php>

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Rakennuttajapalvelu Antero Kekki Oy:n aloitteesta. Moisiolammentien asemakaavan muutos oli mukana vuoden 2017 talousarviossa.

Kaavoitus- ja rakennusjaosto päätti 12.1.2017 ilmoittaa asemakaavoituksen nähtävilletulosta ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Asemakaavan muutosluonnos oli yleisesti nähtävillä 7.6.- 21.6.2017. Kaavaluonnoksesta saatu palaute vastineineen on selostuksen liitteenä 2.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 9.5.-11.6.2018. Kaavaehdotuksesta saatu palaute vastineineen on selostuksen liitteenä 3.

Asemakaavan muutosta käsiteltiin yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 9.10.2018 § 140. Kaavoituspäällikkö ehdotti, että yhdyskuntalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy kaavaehdotuksesta saatua palautteeseen annetut vastineet ja esittää edelleen kunnanvaltuustolle asemakaava hyväksymistä nähtävillä olleessa muodossa edellä esitetyin muutoksin. Yhdyskuntalautakunta päätti kuitenkin yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Ennen hyväksymiskäsittelyä kaava-alue jaettiin kahteen osaan, joista pohjoisempi osa hyväksyttiin ensin. Syynä on Pirkanmaan Jätehuollon tarve saada käyttöön radan varteen osoitettu jätehuoltoalue. Eteläosassa kaava jäi vireille ja se saatettiin loppuun erikseen.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 16.12.2019 § 363. Hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi 7.9.2021 kunnanhallituksen hyväksymispäätöksen. Kumoamisen syynä oli se, etteivät kaavamuutoksen EJ- ja T-merkinnät vastanneet osayleiskaavan TY-merkintää. Kumoamispäätös on tämän selostuksen liitteenä.

Kaavamerkintöjä tarkistettiin ja kaavaselostusta täydennettiin yleiskaavallisella tarkastelulla. Kaavasuunnitelma asetettiin uudelleen ehdotuksena nähtäville.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan suunnittelualueelle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (TY), Moisiolammen- ja -joen vesialuetta (W), lähivirkistysaluetta (VL) sekä erityisalueita palokunnan harjoittelua (E-1) ja kierrätettävien jätteiden vastaanottoa, lajittelua ja välivarastointia (EJ-3) varten. Tonttien rajoja tarkistetaan vastaamaan kiinteistöjakoa ja katualueiden varauksia päivitetään nykyisiä kulkuyhteyksien tarpeita vastaaviksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Lempäälän kunta toteuttaa kadut, kunnallistekniikan ja virkistysalueet. Korttelialueilla maanomistajat vastaavat asemakaavan toteuttamisesta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueetta reunustavat Moisionjoki ja rautatie. Moisionjoentien varressa on teollisuus- ja varastoaluetta. Pohjoislaidalla on alue, jolla pelataan värikuulapeliä sekä puutarhajätteen käsittelyalue ja palokunnan harjoitusalue.



Kuva 2. Ortokuva suunnittelualueesta vuonna 2021

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin peltoa, tonttimaata tai muuten voimakkaasti ihmisen toiminnan vaikutuksen alaista. Moisionlammen ja -joen rantavyöhyke on lähempänä luonnontilaa. Joen ja lammen vesistön tilaa sekä kasvillisuutta ja eläimistöä on tutkittu mm. vuonna 2014 Moisionjoen ja -lammen kunnostussuunnitelman laatimisen yhteydessä ja Moisiolammentien asemakaavan luontoselvityksessä 2017.

Moisionlampi ja -joki ruopattiin kunnostussuunnitelman mukaisesti keväällä 2020. Samalla kunnostettiin lampeen ympäröivää aluetta virkistyskäyttöön. Itärannalta raivattiin pajuja ja melontareitiltä kaatuneita puita. Lisäksi rakennettiin lintujen tarkkailulava ja kanootin vetoväylä.



Kuva 3. Moisionlampi ruoppauksen jälkeen keväällä 2020. (Kuvan lähde moisionlammensuojelu.blogspot.com)

Linnusto

Lokkisaari ry. selvitti Moisionlammen pesimälinnustoa Ympäristötekniikan insinööritoimisto Jami Aho Ky:ltä saamansa toimeksiannon puitteissa kesäkuussa 2012. Käynneillä havaittiin yhteensä 28 eri lintulajin reviiri/reviirejä. Yksikään havaituista lajeista ei lukeutunut vuonna 2010 uusittuun valtakunnallisesti uhanalaisten lintulajien neljäportaiseen luokitteluun (erittäin uhanalaiset/ uhanalaiset/ vaarantuneet/ silmälläpidettävät). Aiemmassa vuoden 2000 luokittelussa oli pikkutikka katsottu vielä vaarantuneeksi lajiksi, mutta kannan katsotaan runsastuneen 2000-luvun aikana lähinnä leutojen talvien ansiosta. Havaituista lajeista pikkutikka, kultarinta, pyrstötiainen ja mustapääherttu olivat kuitenkin vähälukuisia. Niiden elinympäristövaatimukset on todennäköisesti mahdollista turvata säilyttämällä lammen pohjois- ja länsipuolen puusto pääosin nykyisen kaltaisena.

Aiempina keväinä oli Moisionlammella havaittu toisinaan joutsenpari, joka on kuitenkin asettunut pesimään läheiselle Sarvikkaan luhdalle Moisionjokisuulle. Myös sirittäjä oli yleensä kuulunut lammen reunametsän linnustoon mutta 2012 lajia ei havaittu. Vaikka Moisionlammen linnusto oli edelleen runsas, erityisesti vesilinnusto oli taantunut vesistön

umpeenkasvamisen vuoksi.

(Lähde: Moisionlammen suojeluyhdistys ry, Moisionjoen ja Moisionlammen monitavoitteinen kunnostussuunnitelma, Jami Aho 15.6.2014)

Kalasto

Ruotasjärveen laskevassa Ruotasojassa ja Moisionjoessa tehtiin kesällä 2014 sähkökoekalastukset. Moisionjoessa koekalastettiin kolme koealaa. Moisionjoen alimmalta koealalta saatiin saaliiksi yksi taimen, joka oli koosta päätellen joessa luontaisesti syntynyt. Taimenkannan tila oli oletettua heikompi, mihin olivat syynä kalastus, vähäinen emokalasto ja uoman heikko rakenne.

Moisionlampi esti kalojen nousun ylemmäksi vesistöön muulloin kuin korkeimman tulvan aikana. Ennen lammen umpeenkasvua lammesta on pyydetty ruokakalaksi merkittäviä määriä ainakin säynäviä ja haukia. Pyynti on ollut lähinnä katiskapyyntiä. Moisionjokeen on noussut myös aikaisemmin alapuoliseen vesistöön istutettuja kaloja kuten kirjolohta ja ankeriasta. (Lähde: Moisionlammen suojeluyhdistys ry, Moisionjoen ja Moisionlammen monitavoitteinen kunnostussuunnitelma, Jami Aho 15.6.2014)

Moisionlammen- ja joen kunnostuksen jälkeen kalojen nousu jokeen on jälleen mahdollista.

Kasvillisuus

Moisionlammelle on tehty kattava kasvillisuusselvitys vuonna 1997 ja sitä on täydennetty maastokäynnillä lammen kunnostuksen suunnittelun yhteydessä vuonna 2014 ja asemakaavan luontoselvityksessä vuonna 2017.

Ennen ruoppausta virtaus piti jokiuomassa kasvillisuuden vähäisenä, mutta muuten Moisionlammen ja sen ympäristön kasvillisuuden yleisilme oli varsin rehevä, mikä lienee seurausta sekä alueen maaperästä että joen mukanaan tuomista ravinteista. Rehevyydestä kertovia kasvilajeja ovat vedessä tai rannalla kasvavista kasveista kiehkuraarviä, leveäosmankäämi, jokileinikki, ratamosarpio ja vehka sekä metsäkasveista mustaherukka, sudenmarja, lehtopalsami, koiranheisi, ja lehtoarho.

Moisionlampi oli ennen vuonna 2020 tehtyä ruoppausta kasvanut lähes umpeen. Ehdoton valtalaji suurimmassa osassa lampea oli järvikorte. Lammen eteläpäässä kasvoivat erittäin rehevät leveäosmankäämi-, sarjarimpi- ja jokileinikkikasvustot. Lammen ja joen rannoilla oli monin paikoin tiheitä pajuryteikköjä. Ruoppauksen jälkeen lajit ovat todennäköisesti säilyneet samoina, mutta niiden peittämät alueet ovat supistuneet. Kauemmas rannasta siirryttäessä alkavat koivikot, jotka ulottuvat aivan joen rantaan asti. Alueen pohjoispäässä yhtenäiset koivikot puuttuvat joen rannoilta, mutta sielläkin pajujen seassa kasvaa yksittäisiä hieskoivuja ja muitakin lehtipuita, kuten haapoja ja harmaaleppiä.

Kasvillisuusselvityksissä Moisionlammen ja -joen alueelta ei löytynyt yhtään uhanalaista tai edes erityisen harvinaista kasvilajia. (Lähde: Moisionlammen suojeluyhdistys ry, Moisionjoen ja Moisionlammen monitavoitteinen kunnostussuunnitelma, Jami Aho 15.6.2014)

Kesällä 2017 suunnittelualueen alueen kasvillisuutta kartoitettiin jälleen kaavoitusta

varten tehdyn luontoselvityksen yhteydessä. Aikaisempien huomioiden lisäksi selvityksessä kiinnitettiin huomiota erityisesti vieraslajien runsauteen.



Kuva 4. Moisionlampi ennen kunnostusta vuonna 2014 (kuva Moisionjoen ja Moisionlammen monitavoitteisesta kunnostussuunnitelmasta)

Luonnonsuojelu

Kesällä 2017 tehdyssä luontoselvityksessä alueelta ei löytynyt uhanalaisia tai alueellisesti uhanalaisia kasvilajeja, eikä maastopäivinä havaittu uhanalaisia lintuja. 1997 kasvillisuuskarttaan merkityt lajit ovat säilyneet alueella. Alueella esiintyi erittäin runsaasti vieraslajeja. Haitallisia vieraslajeja alueella ovat kaukasianjättiputki ja jättipalsami.

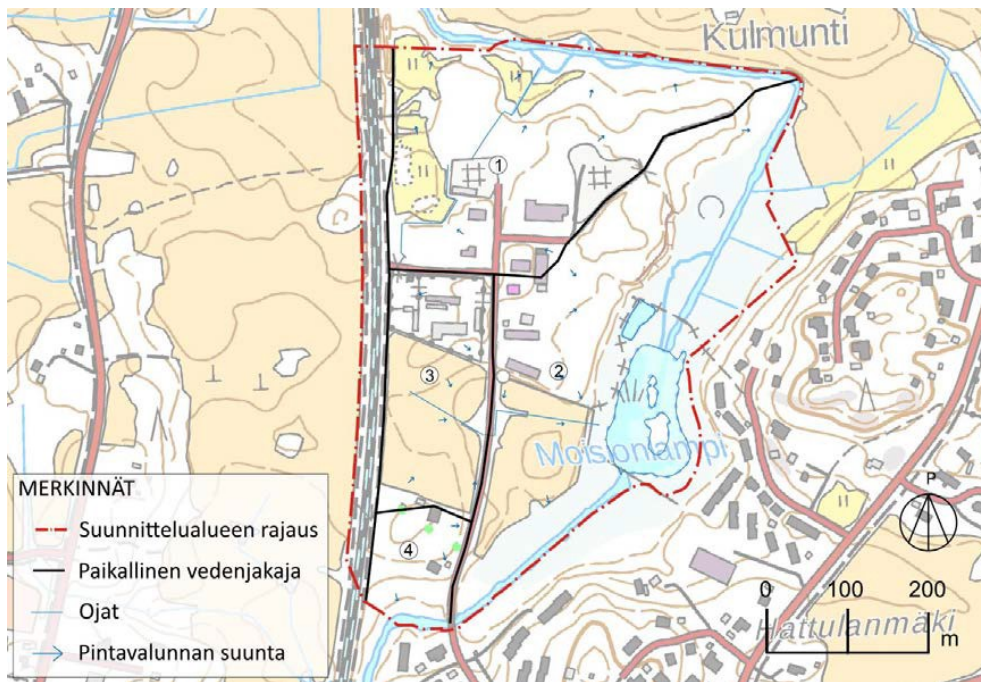
Moisiolammen ympäristö (yleiskaavassa rajattu luo-alue) oli mahdollinen metsälain tarkoittama erityisen tärkeä tai muu tärkeä elinympäristö, rehevä lehtokorpi, jossa on muutamia kosteita lehtolaikkuja. Asemakaavoissa metsälakia sovelletaan vain maa- ja metsätalousalueilla.

Luonnon monimuotoisuutta uhkaa alueella haitallisten vieraslajien ja vieraslajien määrä. Puutarhajätteiden käsittelyaluetta ja lumenkaatopaikkaa ei ole rajattu, eikä valvottu ja kasvit pääsevät leviämään lähes luonnontilaiselle lammelle hallitsemattomasti. (Lähde: Moisiolammentien luontoselvitys 2017, Laura Uimonen, LU Studio Finland)

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Moisionjoen valuma-alueeseen, joka puolestaan kuuluu Vanajaveden - Pyhäjärven alueeseen. Suunnittelualueen sisäiset vedenjakajat sijoittuvat Moisiolammentien sekä muiden alueella kulkevien teiden kohdalle, lännessä kulkevan rautatien kohdalle ja suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevan kummun kohdalle. Alueen sisäisillä valuma-alueilla ei ole yhtä selkeää purkupistettä lukuun ottamatta osa-aluetta 3, sillä ne sijaitsevat Moisionjoen rannalla. Suunnittelualueella sijaitseva rautatiealue purkaa vetensä omissa ojissaan. (Lähde: Moisiolammen asemakaavan muutosalueen hulevesiselvitys, SITO 19.10.2017)

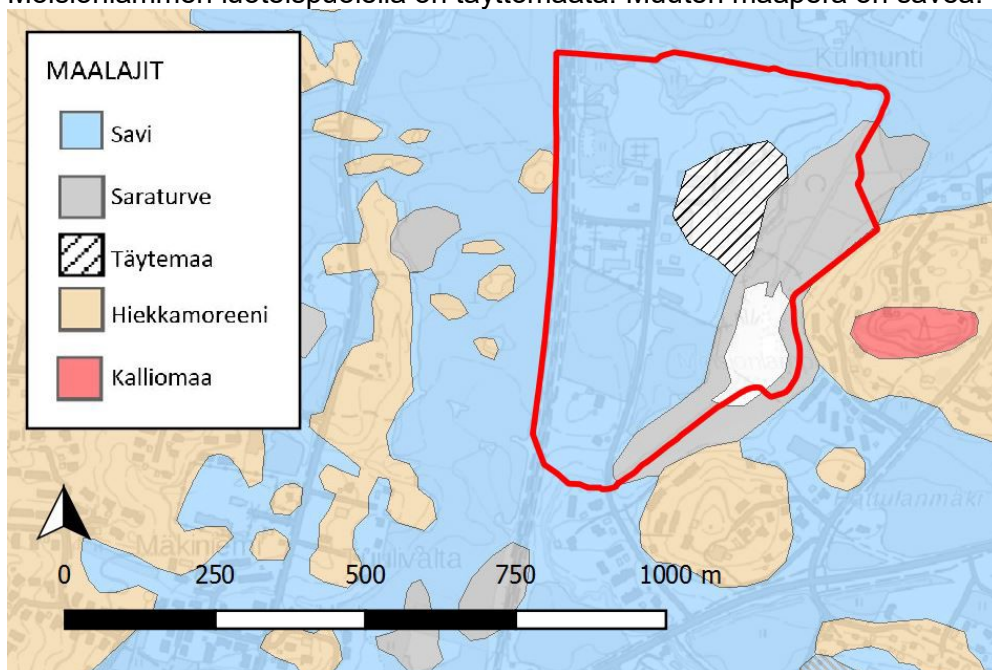
Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.



Kuva 5. Suunnittelualueen sisäisiä vedenjakajia. Kuva Moisionlammen asemakaavan muutosalueen hulevesiselvityksestä (SITO 19.10.2017)

Maaperä

Suunnittelualueen itäosassa Moisionjoen varressa on eloperäisiä maalajeja. Moisionlammen luoteispuolella on täyttömaata. Muuten maaperä on savea.



Kuva 6. Maaperäkartta. Kuva Moisionlammen asemakaavan muutosalueen hulevesiselvityksestä (SITO 19.10.2017)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee melko keskeisellä paikalla lähellä Tampereentietä. Sen länsireunalla oleva rautatie ja muilla suunnilla Moisionjoki ja -lampi kuitenkin rajaavat sen liikenteellisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti erilliseksi saarekkeeksi.

Rakennukset

Teollisuusrakennukset ovat 1-2-kerroksisia halleja, joissa on enimmäkseen peltiset julkisivut.

Maisema ja taajamakuva

Moisionjoen varsilla on tiheää pensaikkoa ja puustoa, joka peittää näkymät Moiolammentieltä joelle ja lammelle. Teollisuus- ja varastoalueella on peltihalleja, verkkoaitoja, ulkovarastointia ja hoitamattoman näköistä joutomaata. Niiden eteläpuolella on peltoa. Teollisuusalue on kadun päättänä, joten katuverkolta se ei ole laajasti näkyvissä, mutta näkyy ohi ajaviin juniin.



Kuvat 7 ja 8. Yritysten piha-alueita.



Kuva 9. Puutarhajätteen keräyspiste.

Palvelut

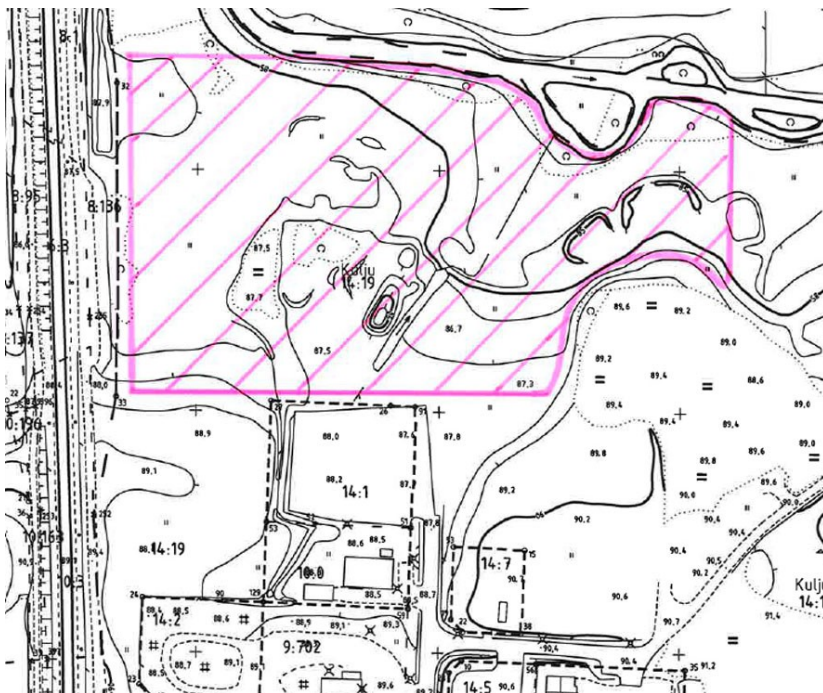
Suunnittelualueelta on matkaa Lempäälän keskusta noin viisi kilometriä ja Ideaparki noin kolme kilometriä. Moision palvelut kuten koulu, päiväkotikiikuntasali ja päivittäistavarakauppa ovat noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Ideaparki on matkaa noin kolme kilometriä ja Lempäälän keskusta viisi kilometriä. Tampereen keskusta on matkaa noin 19 kilometriä.

Virkistys

Moisionlammen ympärillä on luontopolku, jolla on määrimillä kohdilla pitkospuut. Viime vuosina Moisionlammentien ympäristöstä on raivattu pajukkoa, poistettu kaatuneita puita melontareitiltä, tehty kanoottiin vetoväylä ja rakennettu lintujen tarkkailulava. Suunnittelualueen pohjoispäässä kunnan omistamalla maalla on Pirkanmaasoft Ry:n värikuulapelialue, joka on kooltaan noin 2,6 ha. Alueella on pieniä rakennelmia, vesieste, juoksuhautoja ja täyttömaasta rakennettuja kumpareita.



Kuva 10. Teollisuustonttien pohjoispuolella sijaitsevan kuulapelialueen rakenteita.



Kuva 11. Pirkanmaasoft Ry:n käytössä oleva alue

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee rautatien sekä Moisionjoen ja -lammen rajaamalla alueella. Sen eteläreunasta on matkaa Tampereentielle noin 250 metriä. Moisiolammentien varressa on kunnan varikko ja useita teollisuusyrityksiä, joten alueella liikkuu myös raskaita ajoneuvoja.

Moisiolammentien varteen on kesällä 2016 rakennettu erillinen kevyen liikenteen väylä. Tampereentiellä kulkee busseja Lempäälän ja Tampereen keskustojen välillä arkipäivisin noin 3-4 kertaa tunnissa kumpaankin suuntaa.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee kunnan varikko. Alueella toimivia yrityksiä ovat:

- Moision Kaivin Oy,
- Lempäälän Lasikuitu Oy,
- Tampereen Kuljetinasennus Oy,
- Konepyörä R&R Oy,
- Lempäälän Autopurkamo,
- Tampereen Romu Oy,
- Cleanmetal Oy,
- Kuljun Metallityö Oy,
- Pirkanmaan Metallitekniikka Oy,
- Keittiökalustusliike Inter Sisustus Ky,
- JM Salonen Oy,
- Pirkanmaan Jätehuolto, Lempäälän jäteasema.

Lisäksi alueella sijaitsee kunnan varikko.

Erityistoiminnat

Suunnittelualueen koillisosassa on pelastuslaitoksen harjoittelualue, jota käytetään ns. pistoliykkikonttiharjoitukseen. Harjoituksissa poltetaan kontin palotilassa lastulevyä, minkä jälkeen kontissa tehdään savusukellusharjoituksia. Harjoituspäiviä on vuodessa 20-30.

Pelastuslaitoksen käyttämän alueen lähellä on puutarhajätteen keräyspaikka ja lumenkaatopaikka.

Muinaismuistot

Suunnittelualue kuului vuonna 2011 tehdyn Sarvikasjärvi-Moisionjoki-alueen arkeologisen inventoinnin piiriin. Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on valmiit ulkoiset teknisen huollon verkostot. Lähellä Moisionjokea kulkee päävesijohto ja runkoviemäri.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Suunnittelualueen merkittävin häiriötekijä on rautatieliikenteen aiheuttama melu. Lisäksi lähialueen asukkaat ovat kertoneet teollisuusalueen raskaan liikenteen ja korttelirallityyppisen viikonloppuisen ja myöhään illalla tapahtuvan huviajon aiheuttavan häiriöitä.

Valtioneuvoston päätös N:o 993/1992 koskee melun ohjearvoja. Ohjearvot perustuvat päivä- (klo 07–22) ja yöajan (klo 22–07) keskiäänitasoihin. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Uusilla asuntoalueilla yöajan ohjearvo on alempi, 45 dB.

Suunnittelualueen maankäyttömuodoista ainoastaan virkistyskäyttö on melulle herkkää. Meluselvitys on selostuksen liitteenä 4.

Tärinä

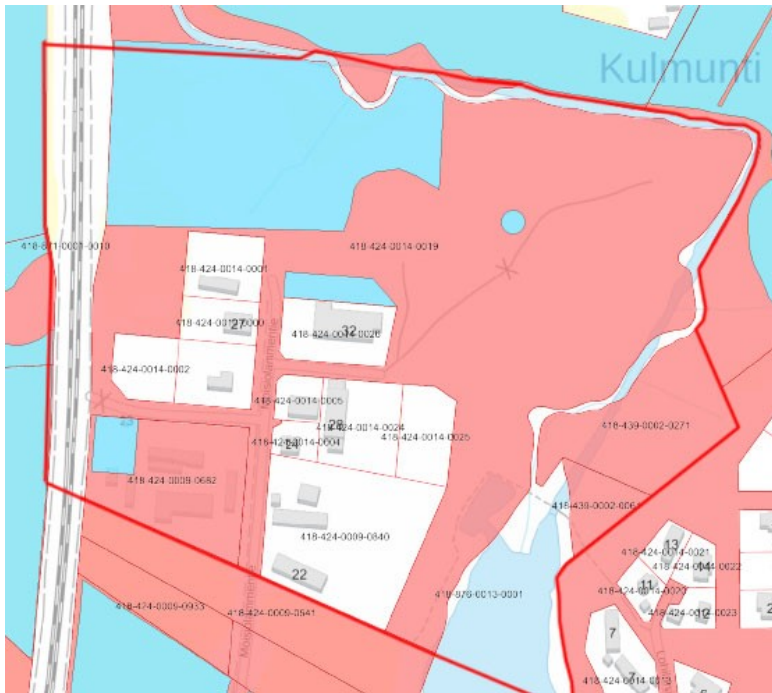
Raideliikenteen aiheuttama tärinä ei rajoita teollisuus- ja varistorakennusten sijoittamista suunnittelualueelle.

Ympäristön roskaisuus

Kesällä 2017 tehdyssä luontoselvityksessä todetaan, että selvitysalueella on roskia ja jätteitä, vedessä autonrenkaita ja muovijätteitä. Lammen virtauksen parantamiseksi jätteet tulisi poistaa ja roskien vientiä lähivirkistysalueelle tulisi valvoa tai ohjeistaa paremmin. Lampea on siivottu muiden kunnostustoimien yhteydessä vuonna 2020.

3.1.4 Maanomistus

Lempäälän kunta omistaa alla olevaan karttaan sinisellä ja punaisella merkityt alueet. Siniset alueet on annettu vuokralle. Rautatiealueen omistaa Suomen valtio ja Moisiolammen ja -joen alueen Kuokkalan-Kuljun osakaskunta. Muut suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa.



Kuva 12. Lempäälän kunnan maanomistus on merkitty karttaan sinisellä ja punaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan 2040 mukaan suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (ruskea). Moisionjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve (vihreä katkoviiva). Rautatielle on osoitettu pääradan lisäraiteen tarve. Lisäksi alueen halki kulkee päävesijohto ja runkoviemäri.



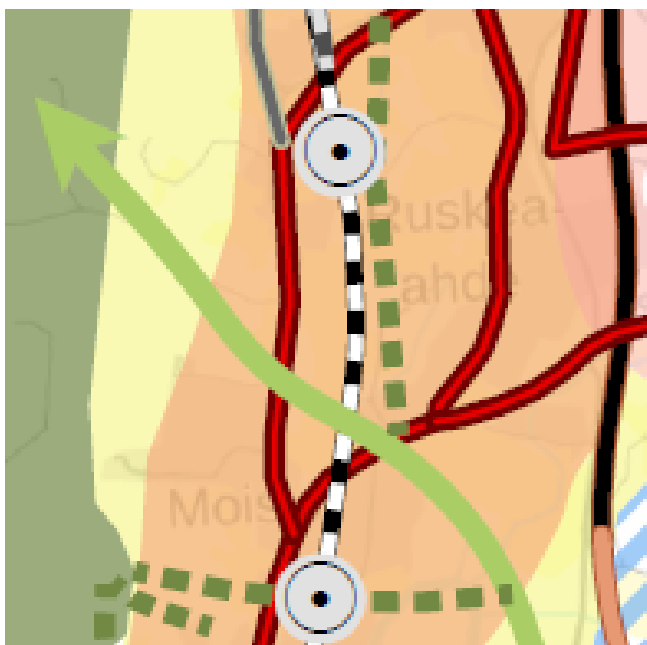
Kuva 13. Ote maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan sinisellä ympyrällä.

Strateginen osayleiskaava

Lempäälän strateginen yleiskaava on tullut voimaan 18.8.2021. Strategisen yleiskaavan mukaan Moisiolammentien alue on Taajamahelmen aluetta. Aluetta kehitetään erityisesti asumisen ja päivittäispalveluidenkeskittymänä. Alueelle voi sijoittua ympäristöhäiriötöntä työpaikkatoimintaa. Alueella rakennuskanta on melko tiivistä suosien keskitehokkaita ratkaisuja. Intensiivisin rakentaminen kohdistetaan ensisijaisesti joukkoliikennereittien varrelle ja seisakkeiden sijoittumispaikkojen varmistuessa näiden ympärille. Alueelta varmistetaan yhteydet läheisille virkistysalueille. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomioita erityisesti liikenneturvallisuuteen ja sujuviin yhteyksiin.

Moisionjoki on merkitty kehitettäväksi ekologiseksi yhteydeksi. Ekologinen yhteys sijoittuu osaksi tiivistä ja täydentyvää taajamarakennetta. Yhteyden tarkempi sijoittuminen, säilyttämismahdollisuudet sekä kehittämismahdollisuudet ja -tavat tulee arvioida tarkemmassa suunnittelussa.

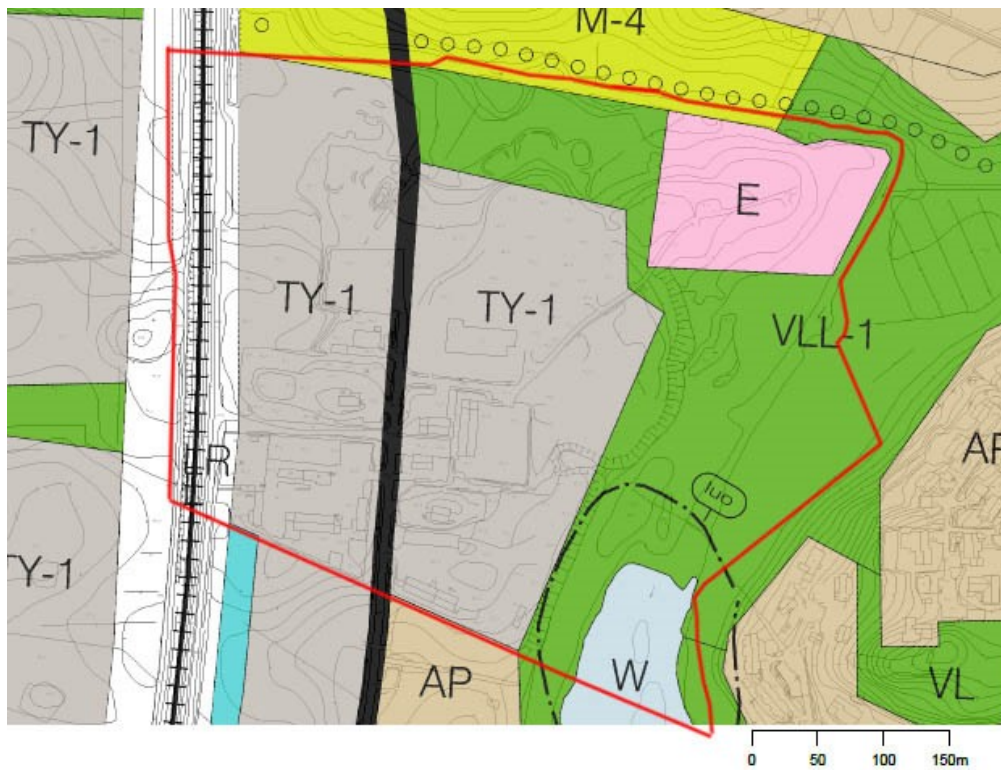
Suunnittelualueen pohjoispuolella on potentiaalinen rautatieseisakkeen paikka.



Kuva 14. Ote strategisen yleiskaavan kartasta 1

Osayleiskaava

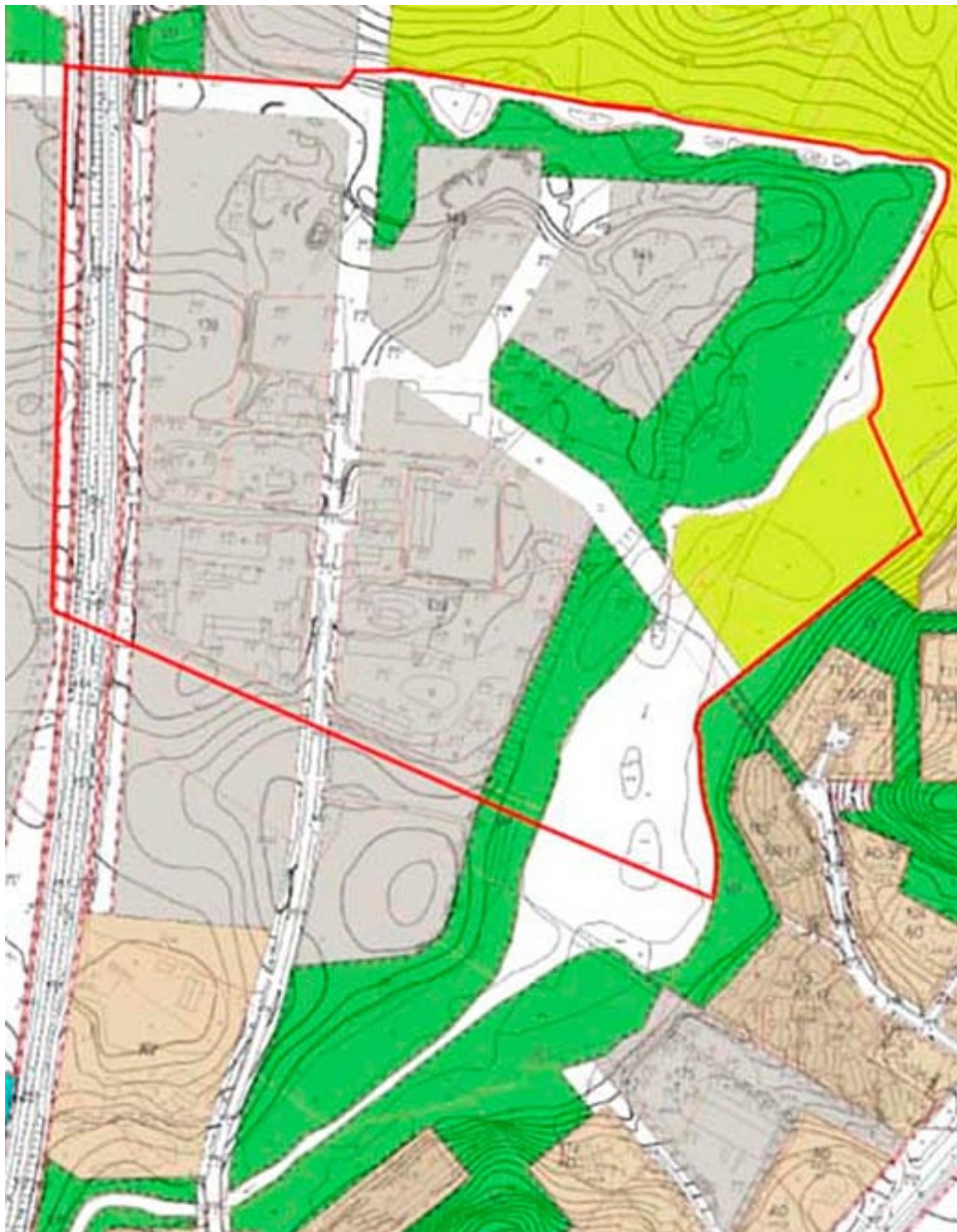
Suunnittelualueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision -(Keskustan) osayleiskaavan muutos ja laajennus, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.4.2007. Osayleiskaavan mukaan suunnittelualueella on ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY-1). Moisionjoen varrella on luonnonmukaista lähivirkistysaluetta (VLL-1) ja erityistoimintojen aluetta (E) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-4). Moisionlampi on vesialuetta (W). Sen ympärillä on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää aluetta (luo). Moisiolammentie on osoitettu jatkumaan pohjoiseen päin.



Kuva 15. Ote osayleiskaavayhdistelmästä. Kaava-alue on rajattu karttaan punaisella viivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Moisio-Hakkarin rakennuskaava vuodelta 1964 lukuunottamatta osaa Moisiolammentiestä, jolle on tehty vuonna 1993 asemakaavan muutos kadun nimen muuttamiseksi. Asemakaavan mukaan suunnittelualue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Moisionjoen rannassa on puistoaluetta (P). Alueen länsireunassa on rautatiealuetta (LR), ja teollisuusrautatiealuetta (LRT). Moisiolammentieltä on osoitettu kulkuyhteys länteen rautatien ali ja itään Moisionjoen yli.



Kuva 16. Ote asemakaavayhdistelmästä.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Moisio-Hakkarin Moisiolammentie asemakaavan muutos, Melu- ja värinäselvitys, Lempäälä, Destia 15.5.2017 (tämän selostuksen liite)

Moisiolammen asemakaavan muutosalueen hulevesiselvitys, SITO 19.10.2017

- Suunniteltujen maankäytön muutosten pohjalta arvioitujen hulevesivaikutusten ja Moisiolammen laadullisen tilan vuoksi hulevesiselvityksessä esitetään hulevesien hallintaan alueellisia viivytysojia, joilla on myös hulevesien laatua parantava vaikutus. Alueella muodostuvat hulevedet keräillään niskaojilla kokoojajiin ja johdetaan alueellisten viivytysojien kautta vastaanottavaan

vesistöön. Poikkeuksen muodostaa paloaseman harjoitusalue, jolle ehdotetaan tiukempaa tonttikohtaista hallintaa. Hulevesiselvityksen suunnitelmakartta on tämän selostuksen liitteenä.

Moisiolammentien luontoselvitys 2017, Laura Uimonen, LU Studio Finland

Rautatien itäpuolelle on suunnitteilla kahden lisäraiteen rakentaminen. (*Lisäraiteiden aluevaraus suunnittelu rataosalla Toijala - Tampere*, VR Track Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy 17.9.2012)

Vuonna 2012 perustettu Moisionlammen suojeluyhdistys ry teetti *Moisionlammen monivaiheisen kunnostussuunnitelman* (Ympäristötekniikan insinööritoimisto Jami Aho 15.6.2014) . Suunnitelmaan liittyi seuraavanlaisia tavoitteita:

- Moisionlammen kunnostus ruoppauksen, vedenpinnan noston ja vesikasvillisuuden vähentämisen avulla
- Moisionlammen virkistyskäytön parantaminen kunnostamalla kulkureittejä sekä perustamalla uimapaikka ja rakentamalla lintutorni ja laavu
- Moisionjoen melontareitin kunnostus poistamalla melontaesteitä ja säätämällä veden korkeutta
- Joen lähivaluma-alueiden tarkastelu ja kuormitusta vähentävät toimenpiteet
- Moisionjoen kalataloudellinen kunnostus, mm. poikasalueita kunnostamalla
- joen meanderoinnin palauttaminen ja luonnonmukaisten perkaustoimien suunnittelua tarpeen mukaan koko joen alueelle siten, että tulvasuunnittelunäkökohdat on otettu huomioon

Suunnitelma on ainakin pääosin toteutettu vuonna 2020.

Rakennusjärjestys

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 19.6.2019.

Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutosta on alettu laatia Rakennuttajapalvelu Antero Kekki Oy:n aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lempäälän kunnan hallitus päätti 7.11.2016 § 276 hyväksyessään vuoden 2017 talousarvion, että Moisiolammentien varteen aletaan laatia asemakaavan muutosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumisesta ja vuorovaikutusmenettelystä on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 1.

4.3.1 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 25.1.2017.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lempäälän kunnan tavoitteet

Lempäälän kunnan tavoitteena on, että alueen asemakaava voidaan päivittää ajanmukaiseksi ja varata alueet tarvittaville toiminnoille. Moisionlammentien teollisuusalue on toteutunut osittain asemakaavan vastaisesti. Asemakaavassa osoitetuille kulkuyhteyksille radan ali ja Moisionjoen yli ei katsota enää olevan tarvetta. Yritystoiminnan ja kunnan varikon lisäksi suunnittelualueella on palokunnan harjoittelualue, joka tulee ottaa huomioon asemakaavassa. Radan varteen tulee varata alue jätteiden vastaanottoa, lajittelua ja välivarastointia varten. Lisäksi tilaa on varattava lumenkaatopaikalle.

4.4.2 Muut tavoitteet

Pirkanmaan Jätehuollon tavoitteena on siirtää toimintansa omalle tontille radan varteen kunnan varikon pohjoispuolelle.

4.5. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaava-aluetta supistettiin kaavaehdotuksen ensimmäisen nähtävilläolon jälkeen. Nähtävillä olleen kaava-alueen eteläosassa kaavoitus jäi vireille ja se saatetaan loppuun erillisenä kaavana.

Kaava-alueen jakamisella tavoiteltiin radan varteen osoitetun jätteenkäsittelyalueen saamista mahdollisimman nopeasti käyttöön. Muuten asemakaavassa todetaan toteutunutta maankäyttöä ja osoitetaan joitakin uusia teollisuustontteja.

4.6 Asemakaavan suhde osayleiskaavaan

Koska kaavaratkaisu poikkeaa osayleiskaavasta jätteenkäsittelyalueen osalta, kaavamateriaaliin on liitetty yleiskaavallinen tarkastelu, joka on tämän selostuksen liitteenä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueella on seuraavat aluevaraukset:

Kaavamerkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala ha	Rakennus-oikeus m²
TY	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.	5,7310	28 655
TY-ej	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueella saadaan vastaanottaa, lajitella ja välivarastoida jätteitä. Jätteiden loppusijoitusta ja käsittelytoimia ei sallita.	1,4399	300
VL	Lähivirkistysalue	8,1569	
E-1	Erityisalue. Pelastuslaitoksen harjoitusalue.	0,3460	
W	Vesialue	1,7039	
LR	Rautatiealue	1,6178	
	Katu	0,9470	
Yhteensä		19,9 425	28 955

Tarkemmat tilastotiedot ovat kaavoituksen seurantalomakkeessa, joka on tämän selostuksen liitteenä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelialueet ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY ja TY-ej). Merkintä edellyttää, ettei tonteilla tapahtuva toiminta aiheuta häiriöitä ympäröivillä asunto- ja virkistysalueilla. Rakennusten kerrosluvuksi on osoitettu kaksi ja tehokkuusluvuksi 0,50.

5.2.2 Muut alueet

Suunnittelualueen koilliskulmassa oleva palokunnan harjoitusalue osoitetaan erityisalueeksi (E-1).

Moisionlammen ja -joen rannan virkistysaluetta laajennetaan. Alueella on polkuverkosto ja kuulapelialue. Melontareittiä on kunnostettu ja rakennettu lintutorni.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luonnonoloihin

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai -kohteita eikä sillä esiinny uhanalaisia kasveja tai eläimiä. Moisionjoki ja -lampi otetaan huomioon osoittamalla niiden alue vesialueeksi. Hulevesien käsittelyä koskevilla määräyksillä pyritään estämään haitallisten

aineiden pääsy teollisuusalueelta vesistöön. Joen ja lammen rannat osoitetaan lähivirkistysalueeksi, joten ne säilyvät rakentamattomina. Asemakaavan muutos edistää suunnittelualueen luontoarvojen säilymistä.

5.3.2 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Jätteenkäsittelyalueen toteuttamisella on vaikutusta radanvarsimaisemaan, vaikka kaavamääräys edellyttääkin jätteiden varastointialueiden aitaamista.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

5.3.4 Vaikutukset palveluihin

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta palveluihin.

5.3.5 Vaikutukset asumiseen

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta asumiseen.

5.3.6 Vaikutukset virkistykseen

Pirkanmaasoft ry:n käytössä oleva kuulapelialue supistuu, kun radan varteen osoitetaan jätteenkäsittelyaluetta ja teollisuuskortteli laajenee pohjoiseen. Muutoin asemakaavan muutos tukee Moisiolammen ympäristön virkistyskäyttöä.

5.3.7 Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin

Asemakaavan toteutuessa raskaan liikenteen määrä ja sen aiheuttamat häiriöt Moisiolammentiellä saattavat lisääntyä. Meluselvityksen mukaan rautatien lisäraiteiden rakentaminen ei vaikuta merkittävästi suunnittelualueen melutasoon.

5.3.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen maat ovat suureksi osaksi Lempäälän kunnan omistuksessa. Kunta voi saada tuloja myymällä tai vuokraamalla alueelta tonttimaata. Infrastruktuurin täydentäminen aiheuttaa kunnalle kustannuksia.

5.3.9 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Suunnittelualueella on valmiit ulkoiset teknisen huollon verkostot. Suunnittelualueella on puutarhajätteen varastoalue, joka poistuu, kun jätteiden vastaanotolle, lajittelulle ja välivarastoinnille osoitetaan uusi paikka radan varresta.

5.3.10 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen ja liikenteen järjestämiseen

Suunnittelualueen katuverkko on pääosin valmiiksi rakennettu. Moisiolammentien liikenne lisääntyy jonkin verran.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen alkanee pian asemakaavan tultua voimaan. Asemakaavan toteutumista seurataan lupamenettelyjen yhteydessä.