



Asemakaavan selostus
Kaava nro 2101
Lohikallio
asemakaavan muutos
LUONNOS 12.12.2022





1. Perus- ja tunnistetiedot

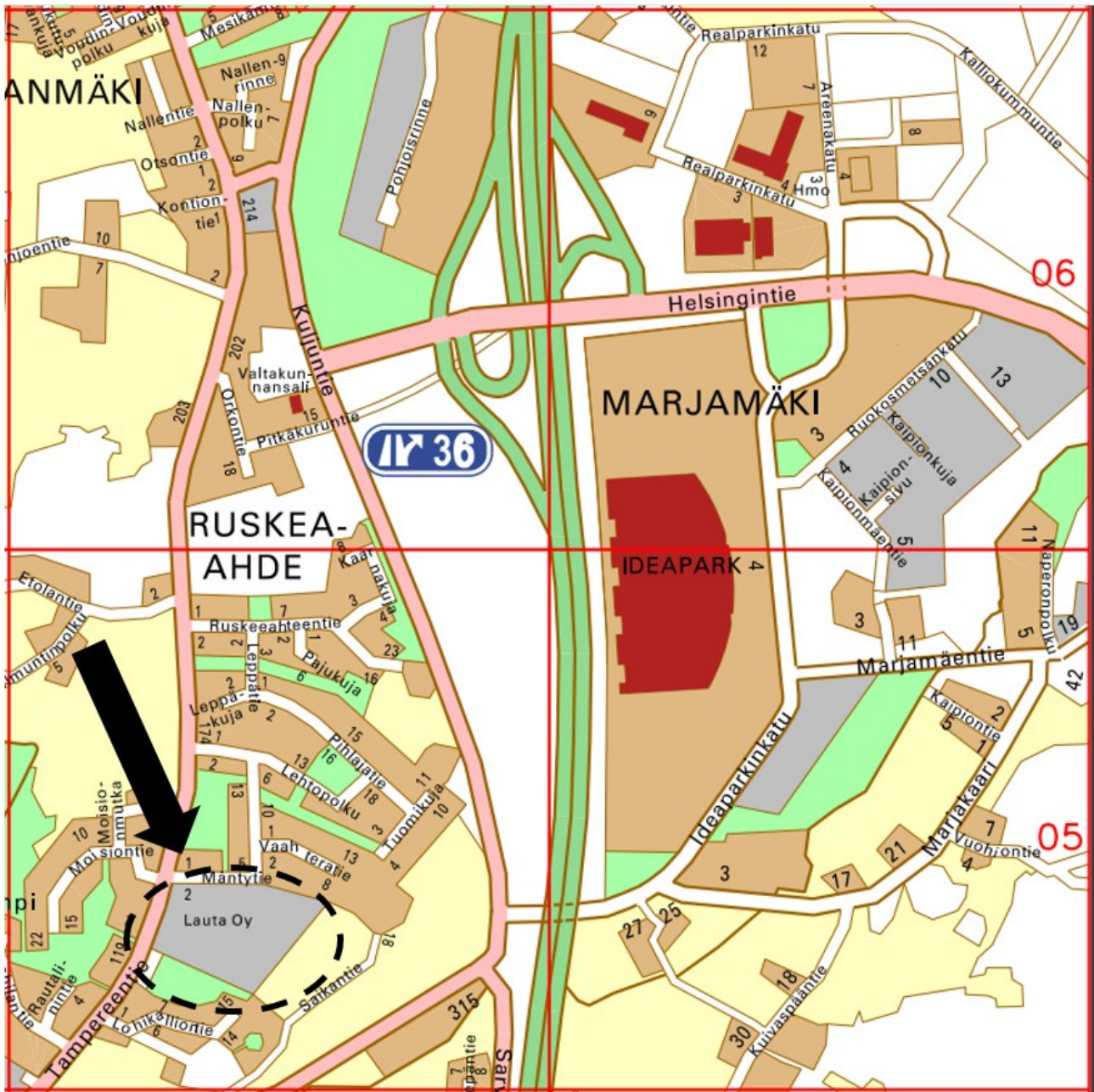
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: 2101 Lohikallion asemakaavan muutos	
Kunta: Lempäälä	
Sijaintialue: 418	
Kaava-alue: Ruskea-ahde	
Asemakaavan muutos koskee: Korttelia 119	
Asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelit 248 ja 249, sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue sekä katu- aluetta.	
Vireilletulosta ilmoitettu: 20.10.2021, yhdyskuntalautakunta 12.10.2021 § 148	
Kaavan vaiheet Luonnos nähtävillä XX.XX.–XX.XX.2022 Ehdotus nähtävillä XX.XX.–XX.XX.20XX	
Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta: XX.XX.202X Kunnanhallitus: XX.XX.202X Kunnanvaltuusto: XX.XX.202X	
Kunnan kaavoittaja Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. 044 486 3418 sähköposti: teija.makela@lempaala.fi	Asemakaavan suunnittelija Elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen puh. 044 486 3614 sähköposti: pekka.seppanen@lempaala.fi
Lempäälän kunta PL 36 (Manttaalitie 15), 37501 Lempäälä puh. 03-565 51 000	

1.2 Sisällys

1.	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Sisällys.....	3
2.1	Kaava-alueen sijainti.....	5
2.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	6
2.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
2.4	Luetteko selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
3.	Tiivistelmä.....	7
3.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
3.1.1	Valmisteluvaihe / Luonnosvaihe	7
3.1.2	Ehdotusvaihe.....	7
3.1.3	Hyväksyminen	7
3.2	Asemakaavan toteuttaminen.....	7
4.	Lähtökohdat.....	8
4.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
4.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
4.2	Luonnonympäristö	9
4.2.1	Maaperä ja rakennettavuus.....	9
4.2.2	Kasvillisuus.....	9
4.2.3	Vesiolot	9
4.3	Rakennettu ympäristö.....	10
4.3.1	Taajamakuva.....	10
4.3.2	Liikenne ja pysäköinti.....	10
4.4	Maanomistus	11
4.5	Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4.5.1	Maakuntakaava	11
4.5.2	Osayleiskaava	12
4.5.3	Asemakaava.....	13
4.5.1	Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040.....	13
4.5.2	Lempäälän kunnan rakennusjärjestys	14
4.5.3	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri.....	14
5.	Asemakaavan kuvaus.....	15
5.1	Kaavan rakenne	15

5.1.1	Mitoitus.....	15
5.1.1	Asukasmäärä.....	15
5.1.1	Palvelut	16
5.2	Aluevaraukset.....	16
5.2.1	Korttelialueet.....	16
5.2.2	Muut alueet.....	16
5.2.3	Kaavan nimistö	16
6.	Kaavan vaikutukset.....	18
6.1	Vaikutukset luonnonoloihin	18
6.2	Vaikutukset taajamakuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen	19
6.3	Vaikutukset palveluihin	20
6.4	Vaikutukset ihmisiin ja ympäristön häiriötekijöihin.....	21
6.5	Vaikutukset virkistykseen.....	23
6.6	Vaikutukset talouteen	24
6.7	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	24
6.8	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenteen järjestämiseen ja saavutettavuuteen.....	25
6.9	Vaikutukset kuntastrategian toteutumiseen	26
6.10	Vaikutukset ilmastoon.....	26
6.11	Vaikutukset elinvoimaan, ja yrittäjyyteen	27
7.	Pienennös asemakaavasta	28



Kuva. Asemakaavan likimääräinen sijainti on osoitettu ympyrällä ja nuolella

2.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ruskea-ahteella Tampereentien varrella. Alueella toimii tällä hetkellä puunjalostusyritys sekä pienempi teollisuusyritys. Suunnittelualue on kooltaan noin 4,8 hehtaaria.

2.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavahankkeen tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus asumiseen, jolloin teollinen toiminta siirtyisi pois asutuksen keskeltä. Aikataulutavoite on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä.

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 12.10.2021, päivitetty 12.12.2022
- Liite 2 Havainneaineisto (Arkkitehtihuone Nieminen 25.11.2022)
- Liite 3 Seurantalomake
- Liite 4 Hulevesiselvitys (Taratest 2022)
- Liite 5 Maaperän pilaantuneisuusselvitys (Taratest 2022)
- Liite 6 Liikenneselvitys (Taratest 2022)
- Liite 7 Meluselvitys (Taratest 2022)

3. Tiivistelmä

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

3.1.1 Valmisteluvaihe / Luonnosvaihe

Asemakaava on tullut vireille 20.10.2021, yhdyskuntalautakunnan 12.10.2021 § 148 päätöksellä ja samalla on asetettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkisesti nähtäville.

Kaavaluonnoksen laatimista varten on vuonna 2022 laadittu taustaselvityksiksi hulevesiselvitys, liikenneselvitys, meluselvitys sekä maaperän pilaantuneisuus selvitys.

3.1.2 Ehdotusvaihe

Täydennetään prosessin edetessä.

3.1.3 Hyväksyminen

Täydennetään prosessin edetessä.

3.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

4. Lähtökohdat

4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

4.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on tiiviisti rakennettua teollisuusaluetta, jossa sijaitsee lukuisia eri-ikäisiä ja erityyppisiä rakennuksia. Näkyvin ja paikallisesti tunnetuin rakennus on 1960-luvulla valmistunut entinen myymälärakennus, joka on nykyään toimistokäytössä. Alueella on yhteensä 9 rakennusta / rakennusmassaa, joiden rakennusajankohdat vaihtelevat hyvin suuresti 1960-luvulta aina 2010-luvun loppupuolelle ja käyttötarkoitukset vaihtelevat toimistiloista kevytrakenteisiin varastorakennuksiin.



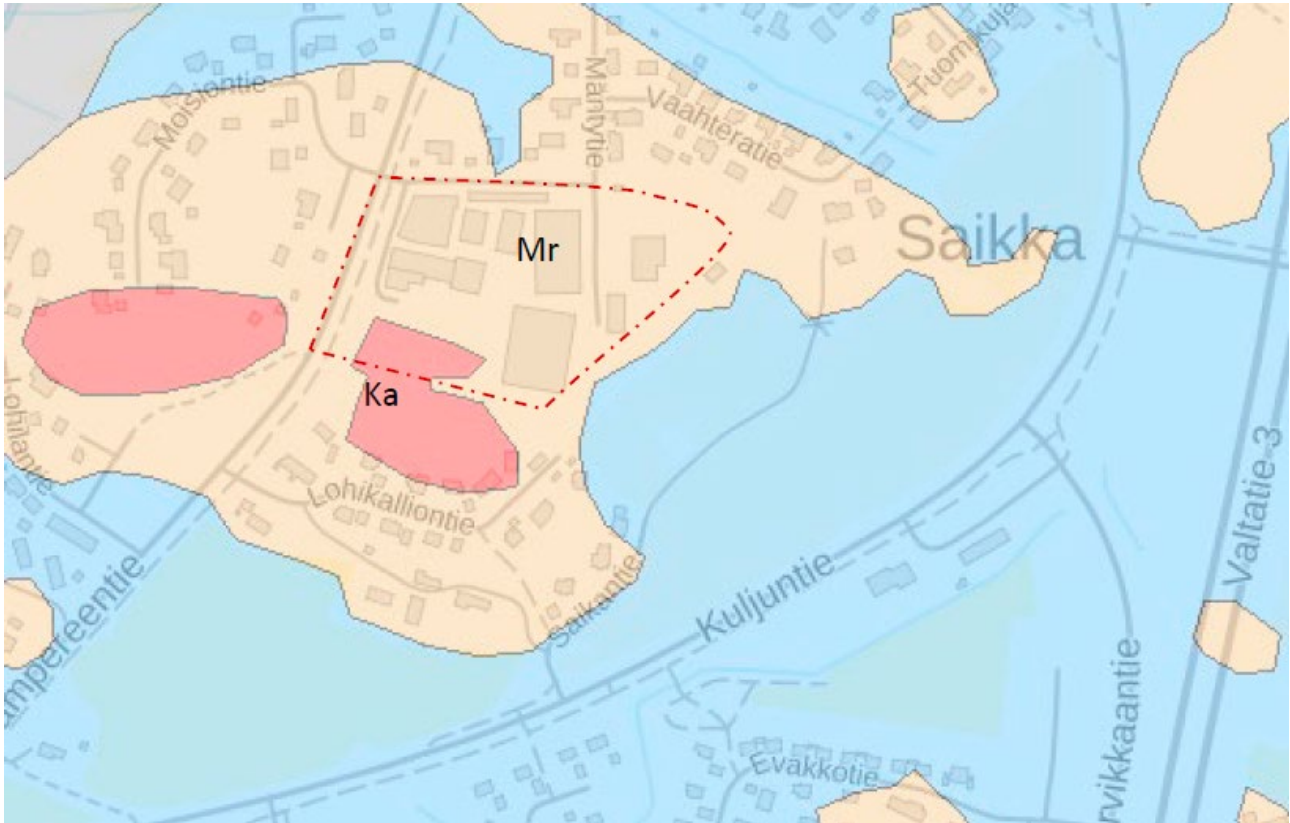
Kuva. Ortokuva alueesta vuodelta 2021 ja kaava-alueen rajausta punaisella.

4.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle, joka on koko alueen osalta rakennettua, eikä luonnontilaista ympäristöä ole.

4.2.1 Maaperä ja rakennettavuus

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty selvitys maaperän pilaantuneisuudesta (kaavaselostuksen liite).



Kuva. Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkarttaleike. Mr=Hiekkamoreeni, Ka=Kalliomaata.

Alue on jo rakennettua aluetta, jonka maaperä koostuu pääosin täyttömaasta ja sorasta 1 m syvyyteen asti, 1-2 m syvyydellä lisäksi savesta ja silttisestä savesta. Kalliopinta on noin 2 metrin syvyydellä. Alueen eteläosassa on osittain pintakalliota.

Maaperän pilaantuneisuusselvityksessä ei löydetty Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 asuinrakentamista koskevien ohjearvojen ylittäviä pitoisuuksia. Tutkimustulokset, johtopäätökset ja suositukset on selostettu tarkemmin liitteenä olevassa selvityksessä.

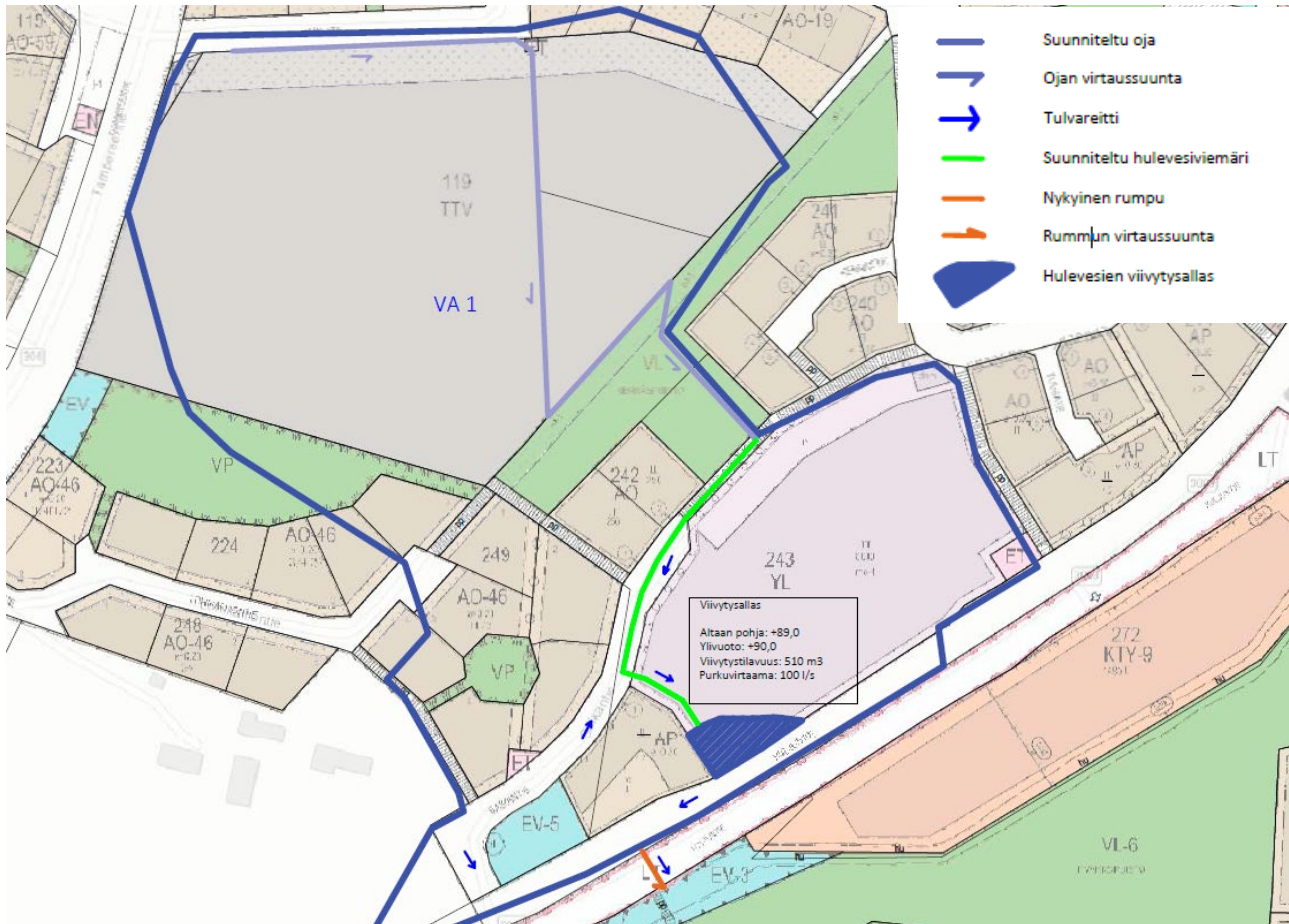
4.2.2 Kasvillisuus

Alueen kasvillisuus on istutettua rakennetun ympäristön puistomaista kasvillisuutta.

4.2.3 Vesiolot

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty hulevesiselvitys (kaavaselostuksen liite). Suunnittelualueella muodostuvan pintavalunnan määrä muuttuu alueen käyttötarkoituksen muutoksen myötä. Hulevesiselvityksen mukaan pintavalunta vähenee alueella, mutta tarvittava viivytyskapasiteetti kasvaa hieman. Kaavaluonnoksen myötä alueelle vaadittaisiin viivytystilavuutta arviolta n. 235 m³. Toinen vaihtoehto olisi kasvattaa Saikan alueen hulevesiallasta, joka täyttäisi alueelle vaadittavan viivytystilavuuden sademäärien perusteella.

Alueen hulevesien päävirtausreitteinä toimivat Kuljuntien alittavat rummut sekä Kuljuntien pohjoispuoleinen oja, jotka toimivat myös hulevesien tulvareitteinä. Hulevesien hallinnan tavoitteena on ehkäistä hulevesien virtaamien kasvua viivyttämällä hulevesiä ja minimoimalla vettä läpäisemättömän pinta-alan määrää. Maankäytön muutoksella esitetyn alueellisen ja kiinteistökohtaisen hulevesien viivytyksellä ei tavanomaisilla sateilla ole suurta vaikutusta hulevesivirtaamiin Kuljuntien rummuissa ja ojissa.



Kuva. Hulevesien kulkeutumisreitit.

4.3 Rakennettu ympäristö

4.3.1 Taajamakuva

Alue on tiivisti rakennettua teollisuusaluetta, jossa sijaitsee lukuisia eri-ikäisiä ja erityyppisiä rakennuksia. Näkyvin ja paikallisesti tunnetuin rakennus on 1960-luvulla valmistunut entinen myymälärakennus, joka on nykyään toimistokäytössä.

4.3.2 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty liikenneselvitys (kaavaselostuksen liite). Liikenneselvityksessä on tutkittu alueen liikennejärjestelmää, kävelyn ja pyöräilyn reittejä ja joukkoliikennettä.

Nykyistä liikennejärjestelmää on kuvattu tarkemmin selvityksen lisäksi tämän selostuksen vaikutusten arvioinnissa kappaleessa 6.

4.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavasta laaditaan maankäyttösopimus.

4.5 Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

4.5.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan 2040 maakuntakaava. Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella, jota koskee merkinnät:

- tiivis joukkoliikennevyöhyke
- kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke
- kasvutaajamien kehittämisvyöhyke

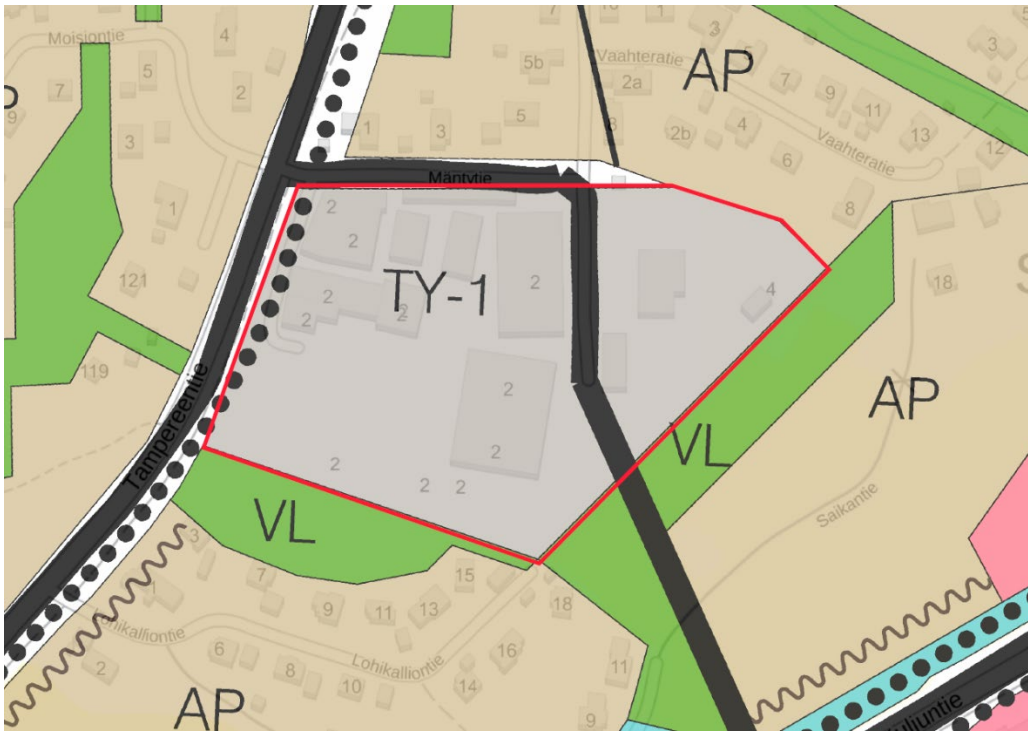


Kuva. Ote maakuntakaavasta. Asemakaava-alueen sijainti on merkitty keltaisella nuolella.

4.5.2 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision-(Keskustan) osayleiskaavan muutos ja laajennus (kval 25.4.2007 §32).

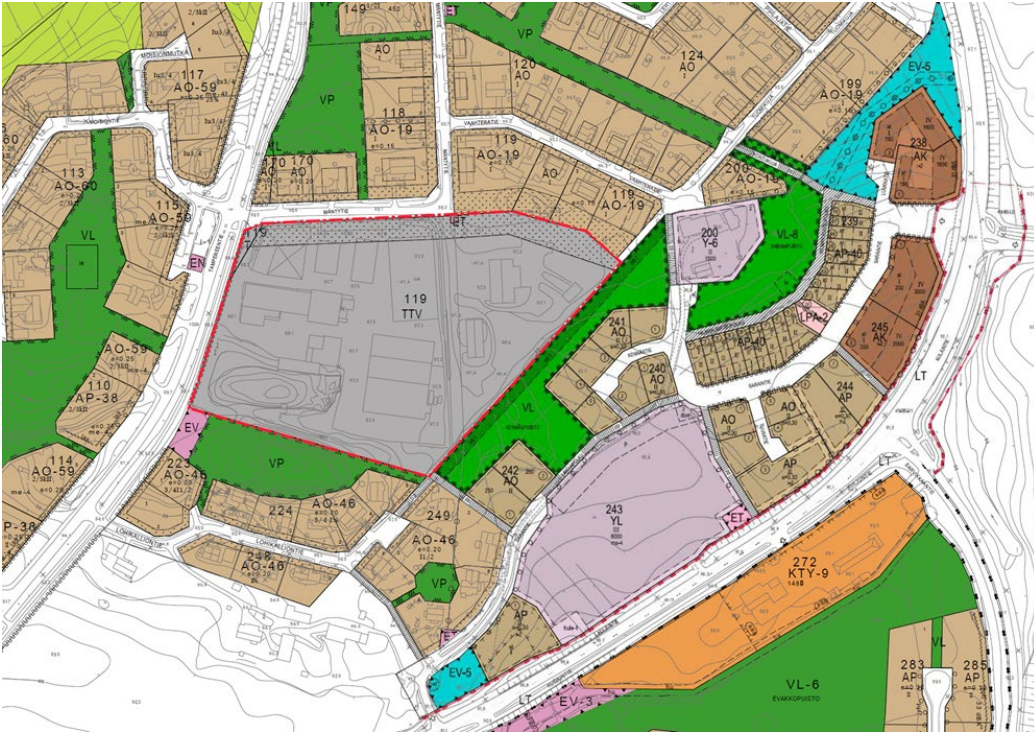
Kaavoitettava alue on merkitty teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



**Kuvat. Vasemmalla ote voimassa olevasta osayleiskaavasta (yleiskaavayhdistelmä). Asemakaavan alustava raja-
jaus on merkitty punaisella.**

4.5.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Moisio – Hakkari rakennuskaava vuodelta 1967. Suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi TTV.



Kuva. Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen raja on merkitty punaisella.

4.5.1 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.

Rakennesuunnitelman valmistelua ohjasi seutuhallituksen asettama tavoitekokonaisuus:

1. varautuminen väestön kasvuun,
2. yhdyskuntarakenteen tiivistäminen,
3. keskustojen ja keskuksien kehittäminen
4. asuin ympäristöjen laadun ja monipuolisuuden parantaminen,
5. elinkeinoelämän kasvun vahvistaminen,
6. liikkumisen tapojen uudistaminen,
7. palvelujen saavutettavuutta parantaminen,
8. seudullisesti merkittävien hankkeiden toteutuksen edistäminen ja
9. suunnitelman sitovuuden ja toteuttamishajelmoinnin parantaminen

Rakennesuunnitelmalla varaudutaan noin 110 000 asukkaan väestönkasvuun vuoteen 2040 mennessä. Voimakas väestönkasvu, asumisväljyydessä tapahtuvat muutokset, asuntokannan poistuma, seudun sisäinen muutto ja ikärakenteen muutokset johtavat siihen, että kaupunkiseudulle tarvitaan noin 90 000 uutta asuntoa suunnitelmakauden aikana. Rakennesuunnitelman ehdotusvaiheessa on tarkentunut, että noin puolet asuntotuotannosta sijoittuu alueille, jotka ovat ns. raitiotierakenteessa – kaupunkimaisen tiiviissä ympäristössä kat-

tavien palvelujen läheisyydessä. Neljännes asuntotuotannosta sijoittuu lähi- ja taajamajunaan sekä seudulliseen runkobussiin kytkeytyviin kohteisiin, joihin kuuluu usea kuntakeskus tai muita vahvistuvia aluetai lähipalvelukeskuksia. Neljännes asuntotuotannosta sijoittuu muille alueille, joista osa on maankäytöltään ja arjen palveluiltaan monipuolisia, osa asumiseen painottuvia alueita. Jokainen seudullisesti merkittävä alue on kuitenkin joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa.

4.5.2 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.

4.5.3 Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

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

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)
AKR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue	3,2415	11 000
AK	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue	1,1440	8 100
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue	0,0067	
Kadut		0,4065	
Aluetehokkuus e=0.40		Yhteensä	19 100

Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeesta, joka on selostuksen liitteenä.

5.1.1 Asukasmäärä

Asukasmäärä alueella kasvaa arviolta 415 uudella asukkaalla. Tämä aiheuttaa arviolta tarpeen 21 uudelle päivähoitopaikalle, 41 alakoulupaikalle sekä 17 yläkoulupaikalle, jos alueen ikäjakauma noudattaa seudullisia keskiarvoja.

Laskukaava		Lisääntyvä rakennusoikeus asumiselle 4020 kem ²
AK = 1 asunto / 84 kem ² *		96 kerrostaloasuntoa
AKR = 1 asunto / 114 kem ² *		95 rivitaloasuntoa tms.
2,65 asukasta / rivitalo (alueella keskim.) 1,7 asukasta / kerrostaloasunto		415 uutta asukasta
Ikäjakauma		Uudet asukkaat Lepäälän pientalovaltaisten alueiden ikäkauman mukaisesti
0-5	11 %	46
6-12	24 %	100
13-15	6 %	25
muut	59 %	245
Yhteensä	100 %	415

* Asuntojen keskikoot on laskettu alustavien maankäyttöluonnosten perusteella.

5.1.1 Palvelut

Asemakaavalla ei muodostu uusia palveluita. Alueen välittömässä läheisyydessä runsaasti erilaisia palveluita, jotka ovat saavutettavissa myös kävellen ja pyöräillen.

- Alakoulu ja päiväkoti 100 m (rakentumassa viereiselle Saikan alueelle vuodelle 2026)
- Yläkoulu 2,8 km
- Ideapark 1,3 km (mm. päivittäistavarakaupat)
- Terveyskeskus 5 km

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavalla muodostuu Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AKR yhteensä 3,2415 hehtaaria kahteen eri kortteliin. Korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 10 800 kem² ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2. Korttelialueiden sisällä on asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue (Ie), joiden tarkoituksena on toimia AKR-kortteleiden yhteispihoina. Piha-alueille on osoitettu kumpaankin 100 kem² rakennusoikeutta talous- tai huoltorakennuksien rakentamiseen.

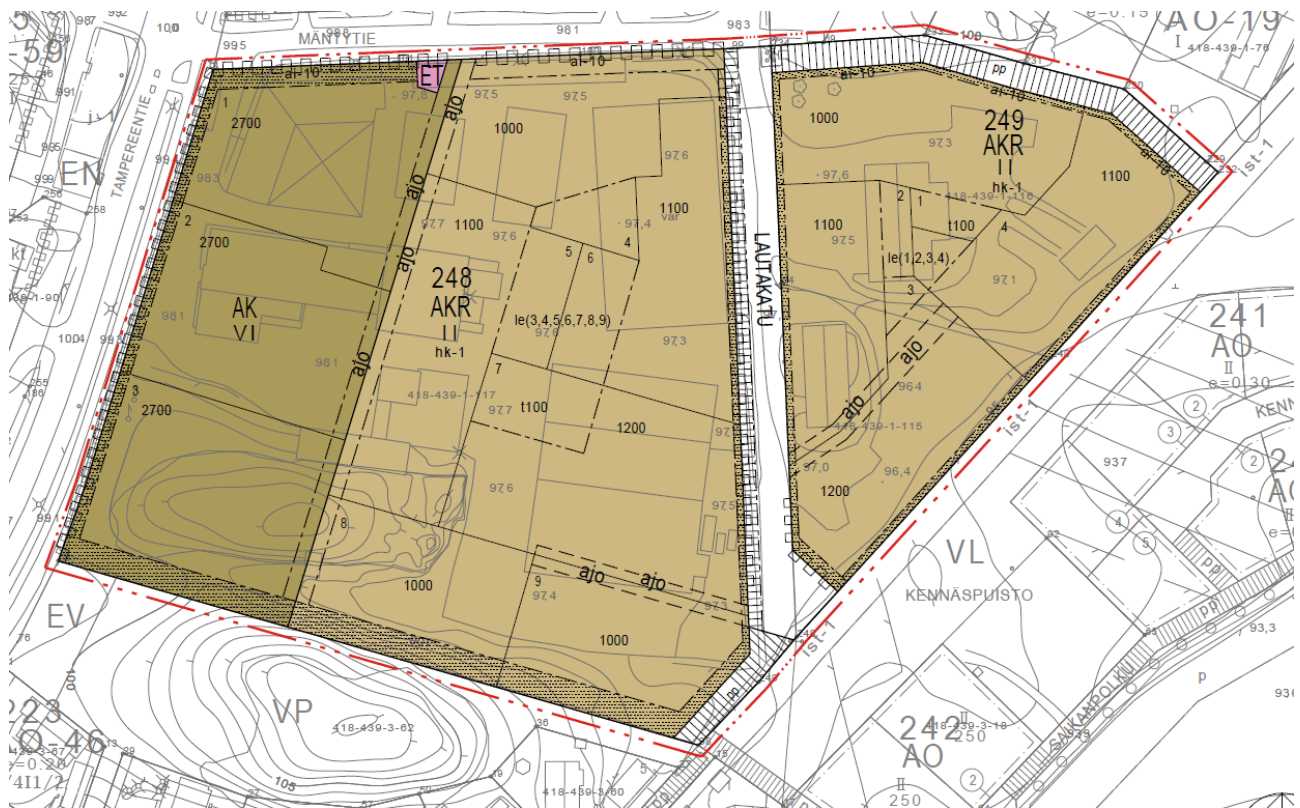
Asemakaavassa osoitetaan 1,1440 hehtaaria kerrostalojen korttelialueeksi AK. Korttelialueelle sijoittuu 3 tonttia, joille on kaikille osoitettu rakennusoikeutta 2700 kem² eli yhteensä 8100 kem². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 6.

5.2.2 Muut alueet

Asemakaavalla muodostuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennuksien ja laitoksien aluetta 67 m². Katualuetta muodostuu yhteensä 4065 m², josta osa on kevyen liikenteen katualuetta.

5.2.3 Kaavan nimistö

Asemakaavan muutoksella osoitetaan yksi uusi katu, joka on nimetty Lautakaduksi alueen teollisen historian perusteella.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta.

6. Kaavan vaikutukset

VAIKUTUKSIEN ARVIOINTIMENETELMÄT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on tunnistettu kaavaan olennaisesti liittyvät vaikutukset (li-havoituna). Kaavaselostuksessa arvioidaan vaikutukset:

- 1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;**
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;**
- 5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;**
- 6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ja kuntastrategian toteutumiseen**

Arviointi tukeutuu olemassa olevaan lähtötietomateriaaliin. Arviointi tapahtuu kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenettelyiden kautta. Arviointitulokset kootaan kaavaselostukseen.

VAIKUTUSALUE

Kaavan vaikutusalue vaihtelee riippuen arvioitavasta vaikutuksesta. Tämän kaavahankkeen vaikutukset kohdistuvat pääasiallisesti alueen välittömään läheisyyteen.

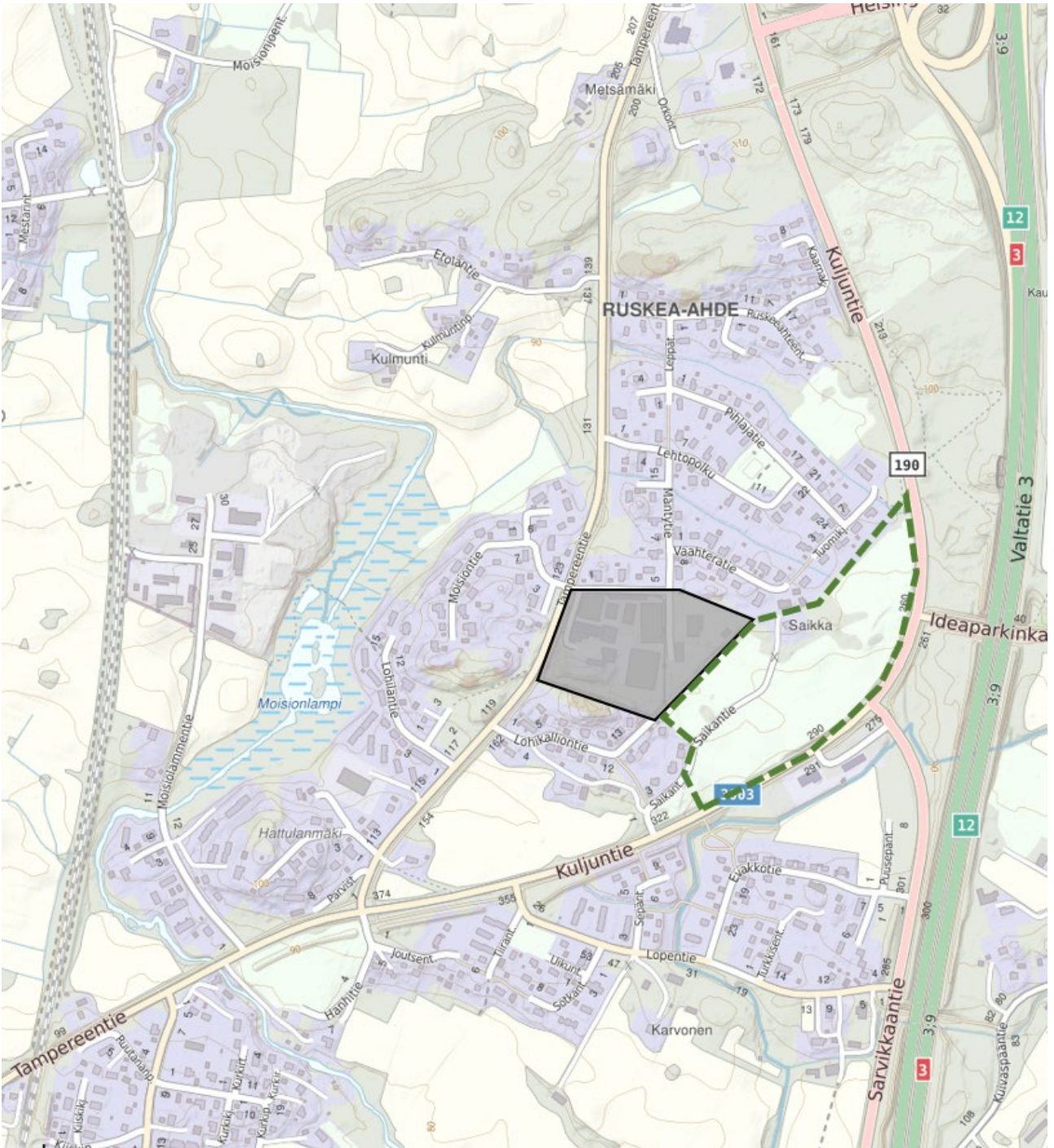
6.1 Vaikutukset luonnonoloihin

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti teollisuus- ja varastointialueena. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä, joka väistyisi asemakaavan mukaisen rakentamisen tieltä.

Asemakaava-alueen eteläpuolella on pieni kalliainen metsäalue ja kaakkoispuolella vanhaa peltoaluetta. Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole lähialueella sijaitsevia luonnontilaisia aluetta vaarantavia vaikutuksia.

6.2 Vaikutukset taajamakuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavoitettava alue sijoittuu keskelle pientalovaltaista asuintaajamaa. Nyt olemassa oleva tilanne poikkeaa muusta taajamarakenteesta, kun teollisuus- ja varastointialue sijaitsee keskellä asuintaajamaa. Asemakaavan muutoksella on taajamarakennetta eheyttävä vaikutus, kun teollisuus väistyy asumisen tieltä. Uusi asuminen sijoittuu yhdyskuntarakenteen kannalta suotuisaan paikkaan hyvien liikenneyhteyksien ja kattavien palveluiden läheisyyteen.



Kuva. Kaava-alue ja sen nykyinen teollisuusrakentaminen sijoittuu keskelle pientalovaltaista asuintaajamaa (harmaalla). Vihreällä katkoviivalla on osoitettu Saikan rakentuva asuinalue.

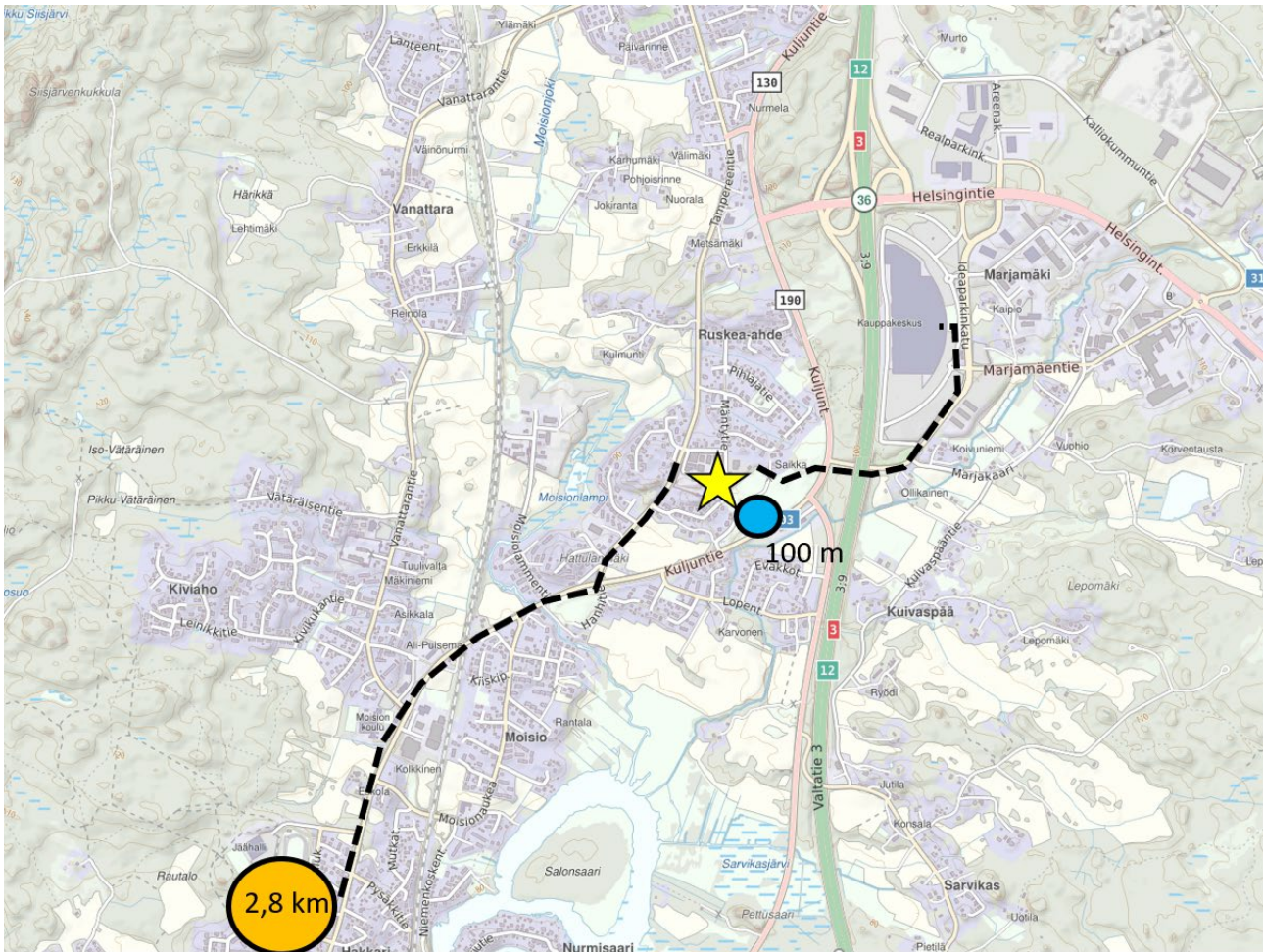


Kuva. Viistokuva kaavaluonnoksen mahdollistamasta ratkaisusta (Arkkitehtihuone Nieminen 2022).

6.3 Vaikutukset palveluihin

Asemakaavan muutos ei lisää palveluiden määrää, mutta lisää niiden tarvetta lähialueella, etenkin varhaiskasvatuksen ja peruskoulun osalta. Muutoksen myötä alueelle tulee noin 415 uutta asukasta, josta päivähoitokäisiä on arviolta 21, alakouluikäisiä 41 ja yläkouluikäisiä 17. Asemakaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Saikan asuinalue, jonka asemakaava on hyväksytty vuonna 2021. Asemakaavassa on osoitettu korttelialue uudelle alakoululle sekä päiväkodille. Alueet yhdistyvät toisiinsa kevyenliikenteen väylillä ja etäisyyttä koulualueelle tulee noin 100 metriä.

Muihin palveluihin asukasmäärän lisäys ei tuo merkittävää vaikutusta. Lähialueen kaupallisia palveluja ajatellen asukasmäärän lisäys tuo positiivisia vaikutuksia, kun niitä käyttävät lähiasukkaiden määrä kasvaa.



Kuva. Saikan alueelle rakentuva koulu- ja päiväkotij sijaitsee noin 100 metrin etäisyydellä. Yläkouluun Moisioon on matkaa noin 2,8 km. Ideaparkin kaupalliset palvelut ovat puolestaan noin 1,3 km etäisyydellä.

6.4 Vaikutukset ihmisiin ja ympäristön häiriötekijöihin

Asemakaavan muutoksen myötä teollisuus- ja varastointialue poistuu asumisen keskeltä, joka luo edellytykset viihtyisämmälle ja turvallisemmalle elinympäristölle. Teollisuuden aiheuttamat häiriöt poistuvat asumisen vierestä, jolloin niiden mahdollisesti aiheuttamat asuinviihtyvyyttä madaltavat vaikutukset poistuvat.

Asemakaavan taustaselvitykseksi on laadittu meluselvitys (Ramboll Oy 2022). Alueen melutasoja on tarkasteltu alustavan maankäyttöluonnoksen perusteella, joka kaavaluonnoksen mukainen. Asemakaavaluonnokseen on tehty muutoksia meluselvityksen laatimisen jälkeen, mutta muutokset ovat suhteessa tuloksien tulkittavuuteen nähden hyvin pienialaisia ja meluselvityksestä voidaan tehdä edelleen samat johtopäätökset.

Meluselvityksen perusteella alueen rakentaminen asemakaavaluonnoksen mukaisesti on mahdollista. Meluselvityksessä annetaan suosituksia melunhallintaan liittyvistä toimenpiteistä, jotka koskevat rakentamisvaihetta. Rakentamista koskee Ympäristöministeriön määräykset rakennusten ääniympäristöstä, joka on merkitty myös asemakaavan yleismääräyksiin ohjaavana huomiona.



Kuva. Ote meluselvityksestä. Kuvan vaaleanvihreä väri kuvastaa päivämelutasoa 45 dB(A) – 50 dB(A), joka jää ulkona Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) mukaisten melutasojen ohjearvojen alle (maks. 55 dB).

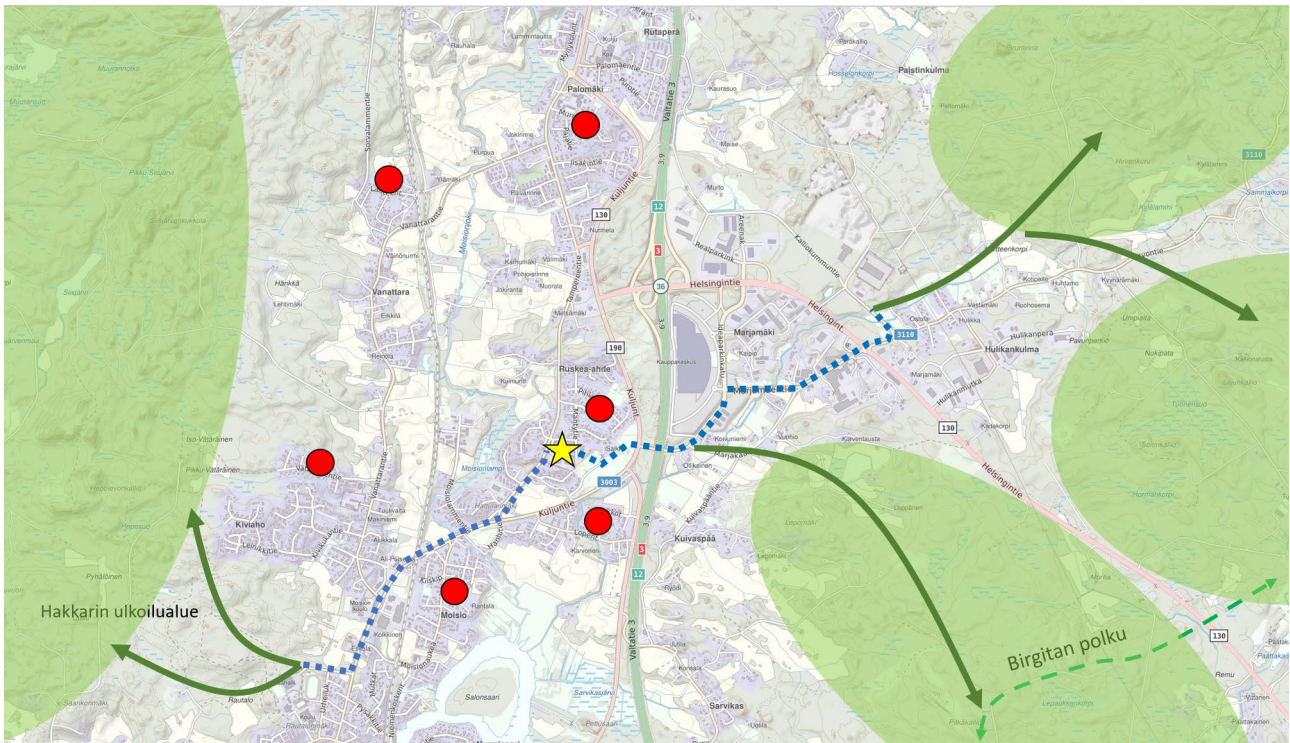


Kuva. Ote meluselvityksestä. Kuvan valkoinen väri kuvastaa yömelutasoa alle 45 dB(A), joka jää ulkona Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) mukaisten melutasojen ohjearvojen alle (maks. 45 dB).

6.5 Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavan muutos ei tuo merkittäviä virkistystä koskevia vaikutuksia. Alue on tällä hetkellä teollisuusaluetta ja sen muuttuminen asuinalueeksi kevyenliikenteen reitteineen tuo lisää uusia mahdollisuuksia lenkkeilyyn yms. Asemakaavan on merkitty alueen lävitse kaksi kevyen liikenteen reittiä, jotka monipuolistavat merkittävästi reittivaihtoehtoja alueella, etenkin Tampereentien ja Ideaparkinkadun väliseen liikkumiseen.

Lähialueella on hyvin kevyen liikenteen reittejä pitkin saavutettavissa monipuolisia ulkoilu- ja virkistysalueita. Hakkarin liikunta- ja urheilualue sijaitsee noin 2,4 km, missä on erittäin monipuolisesti erilaisia urheilu-, liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia (mm. yleisurheilukenttä, jalkapallokenttä, jäähalli, luistelurata, ulkoilu- / hiihtoreitistö, liikuntahalli jne.). Valtatien 3 itäpuolella on puolestaan laajat yhtenäiset metsäalueet, jossa kulkee mm. erittäin kattava Birgitan polun retkeily-/vaellusreitti.



Kuva. Virkistysalueiden saavutettavuus kaava-alueelta kevyen liikenteen reittejä pitkin. Hakkarin ulkoilualue sijaitsee noin 2,4 km etäisyydellä. Valtatien 3 itäpuolella sijaitsevat laajat metsäalueet sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä, josta on saavutettavissa myös Birgitan polun kattavat ulkoilureitit. Punaisilla palloilla on merkitty lähimmät rakennetut leikkipuistot.

6.6 Vaikutukset talouteen

Asukasmäärän lisääntyminen lisää kunnan väkilukua ja tuo sitä kautta lisää verotuloja, lisäten samalla palvelun tarvetta lähialueella ja kunnassa.

Alueen rakentamisesta tulee kunnalle kustannuksia katujen ja kevyen liikenteen väylien sekä teknisten verkostojen rakentamisesta. Rakentamisesta ja niiden liittymistä vesihuoltoon tulee myös tuloja, kuten myös asemakaavan laatimiseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta.

Asemakaavaa varten laaditaan ehdotusvaiheessa kustannusarvio, jossa otetaan huomioon alueen rakentamiseen liittyvät tulot ja menot.

6.7 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Alueen rakentuessa nykyiset vesi- ja viemärijohtodot korvataan uudella verkostolla. Lisäksi alueella sijaitseva sähkömuuntamo korvataan uudella eri sijainnille.

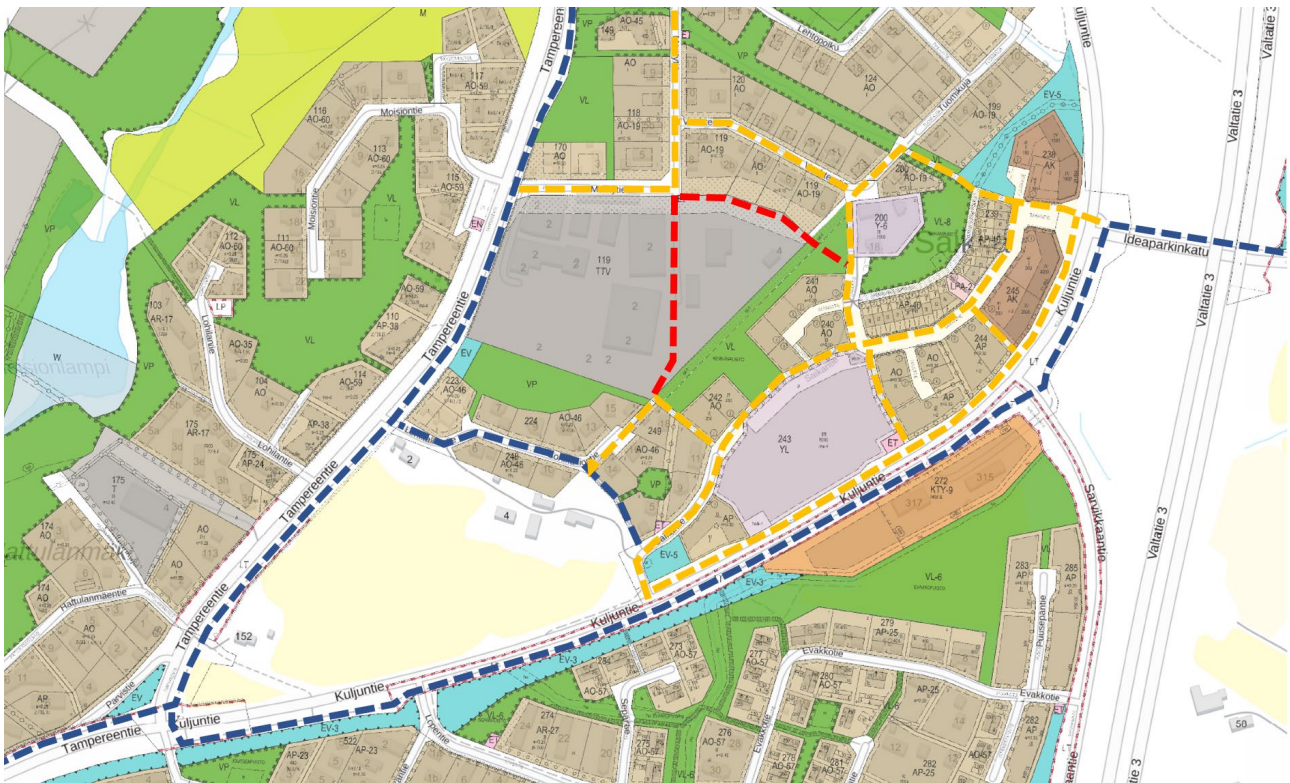
Asemakaavan taustaselvitykseksi on laadittu hulevesiselvitys (Taratest Oy 2022). Kaava-alueen huleveden johdetaan etelään Saikan kaava-alueen kautta. Lohikallion asemakaavassa annetaan korttelialueita koskevat hulevesien viivytysmääräykset, jotta hulevesien johtamisella on riittävästi kapasiteettia tulevaisuudessakin.

6.8 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenteen järjestämiseen ja sää- vutettavuuteen

Asemakaavan liikenneselvityksessä todetaan, että Lohikallion kaava-alueen synnyttämä liikennemäärä ei aiheuta välitöntä kehitystarvetta ympäröiviin liittymäjärjestelyihin. Kulku kaava-alueelle tapahtuu jatkossakin Mäntytien ja Tampereentien liittymästä.

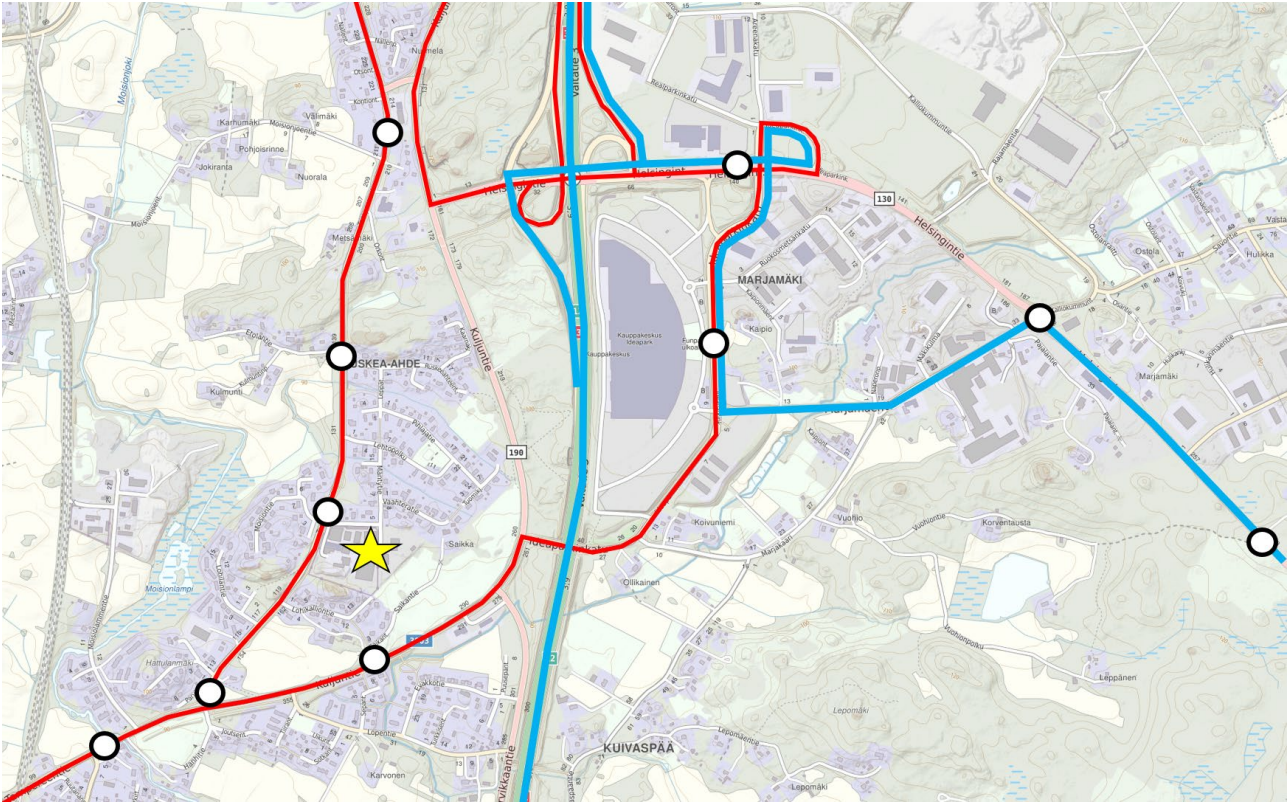
Mäntytielle ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa merkittävästi, arviolta kasvaa noin kaksinkertaiseksi. Samoin myös Tampereentien liikenne välillä Kuljuntie-Mäntytie kaksinkertaistuu. Toisaalta teollisuustoiminnan loputtua raskas ajoneuvoliikenne tulee vähenemään merkittävästi kyseisillä osuuksilla. Asuinrakentamisen myötä myös kevyenliikenteen määrän voi olettaa kasvavan alueella. Mäntytiellä ei tällä hetkellä ole erillistä kevyenliikenteen väylää, vaan kevyt liikenne kulkee ajoneuvoliikenteen seassa. Mäntytie on arviolta noin viisi metriä leveä päällystetyltä osuudeltaan ja tien eteläisellä puolella on noin metrin levyinen piennar. Voimassa olevassa asemakaavassa Mäntytien leveydeksi on osoitettu noin 16 metriä, joka mahdollista kevyen liikenteen väylän rakentamisen erillisenä tarpeen niin vaatiessa, jolla on mahdollista parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta merkittävästi.

Kevyen liikenteen reitistö täydentyy ja paranee merkittävästi Ruskea-ahteen alueen poikkiliikenteen osalta sekä alueen sisäisen pohjois-etelä -suuntaisen liikenteen osalta. Tämä vähentää kiertämistä ja näin ollen sujuvoittaa liikkumista tehden sen houkuttelevammaksi. Kevyen liikenteen reitille on varattu asemakaavassa kevyen liikenteen verkkoa selkeästi parantavat aluevaraukset. Mäntytielle osoitetulle kevyen liikenteen reitille on mahdollista rakentaa muulta liikenteeltä erotettu yhdistety jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kaava-alueen pohjoisrajalle osoitetulle jalankulun ja pyöräiliikenteen kadulle on mahdollista rakentaa väylä, missä jalankulku ja pyöräily on erotettu toisistaan. Tämä parantaa huomattavasti pyöräiliikenteen verkoston toimivuutta ja vähentää jalankulun ja polkupyöräilyn välillä tapahtuvia konflikteja.



Kuva. Kevyen liikenteen reitit voimassa olevien asemakaavojen ratkaisujen perusteella. Sinisellä on merkitty olemassa olevat reitit, oranssilla asemakaavojen mahdollistamat uudet kevyen liikenteen reitit ja punaisella Lohikallion asemakaavan mahdollistamat uudet kevyen liikenteen reitit.

Kaava-alue sijaitsee seudullisen joukkoliikennekäytävän varrella ja lähimmät linja-auto pysäkit ovatkin aivan alueen vieressä Tampereentiellä. Rakentuvan kevyenliikenteen verkoston ansiosta myös Kuljuntien kautta kulkevat linja-autopysäkit ovat alueelta erinomaisesti saavutettavissa.



Kuva. Joukkoliikenteen reitit. Punaisella on merkitty seutuliikenteen linja-autoreitit, jotka kulkevat kaava-alueen vierestä. Sinisellä on merkitty kaukoliikenteen linja-autoreitit. Valkoiset pallot osoittavat pysäkkien sijainnin, joista seutuliikenteen pysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen vieressä.

6.9 Vaikutukset kuntastrategian toteutumiseen

Asemakaavan ratkaisu tukee täysin Lempäälän kuntastaregian toteutumista. Alue sijoittuu liikenteellisesti erinomaiselle paikalle mahdollistaen kestävien liikkumistapojen käyttämisen ja tukien näin vihreän siirtymän tavoitetta. Palveluja ja vapaa-ajan viettopaikkoja on erittäin kattavasti jopa kävelymatkan etäisyydellä. Kun otetaan huomioon myös polkupyöräily ja joukkoliikenne, on alle 30 minuutin etäisyydellä saavutettavissa kaikki kunnan peruspalvelut ja jopa Tampereen keskusta. Asemakaava täydentää nykyistä nauhataajamaa ja edesauttaa Marjamäen alueen kehittymistä yhdeksi kunnan alakeskukseksi.

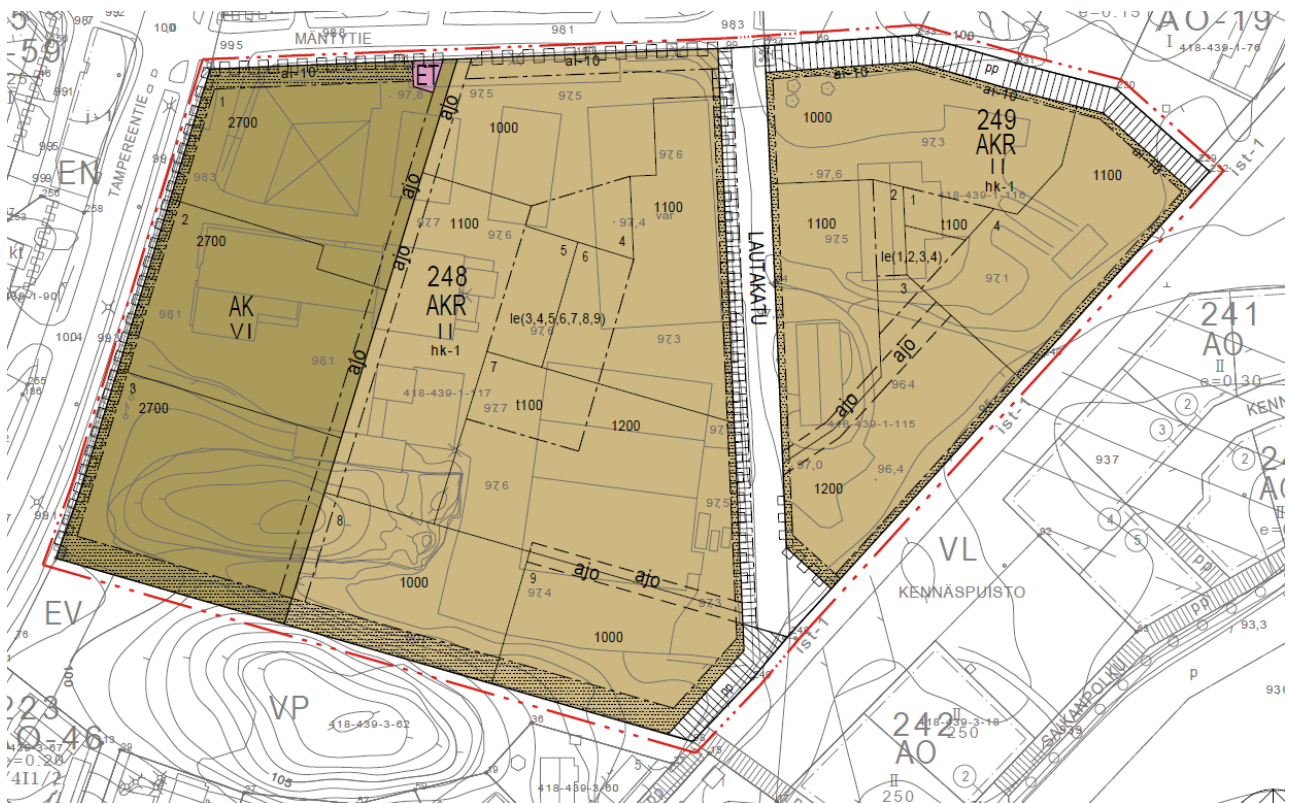
6.10 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaava-alueen sijainti, Joukkoliikenteen mahdollisuudet sekä kehittyvät kevyen liikenteen väylät mahdollistavat alueella asumisen ilman omaa autoa. Lisäksi palvelut ovat kattavasti saavutettavissa kevyellä liikenteellä. Alue täydentää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, eikä sen rakentaminen poista yhtään olemassa olevaa luonnonympäristöä, koska alue on tällä hetkellä täysin rakennettua teollisuusaluetta. Alueen rakentaminen asemakaavan mukaisesti edistää kestävästä kehitystä ja on ilmaston kannalta järkevä alue rakentaa.

6.11 Vaikutukset elinvoimaan, ja yrittäjyyteen

Alueen rakentaminen lisää Marjamäen kehitettävän uuden alakeskuksen elinvoimaa ja potentiaalia, joka vahvistaa alueen palvelutarjonnan mahdollisuuksia. Palveluiden saavutettavuus paranee kevyen liikenteen verkoston kehittyessä. Alueella lisääntyvä asutus lisää myös joukkoliikenteen kysyntää, jolloin sen edellytykset tulevaisuudessa paranevat ja samalla parantaa palveluiden saavutettavuutta.

7. Pienennös asemakaavasta



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AKR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - - - -	Osa-alueen raja.
- - - - -	Ohjeellinen osa-alueen raja.
—	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
119	Korttelin numero.
4	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
LAUTAK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
hk-1	Korttelin rakennukset tulee varustaa harjakatolla ja ulkopuolisilla räystäsrakenteilla.
[]	Rakennusala.
[1100]	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen. Luku kirjaimen perässä osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
[le (1,2,3)]	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Numero sulussa osoittaa korttelialueen tontin numeron, jonka käyttöön alue on tarkoitettu.

Massoittelu

- Ennen rakennussuunnittelun aloittamista on laadittava koko aluetta koskeva korttelisuunnitelma, jossa esitetään massoittelu, pihasuunnitelma leikki- ja oleskelualueineen, autopaikat sekä jätteenkeräyspisteet.
- Korttelissa tulee olla yhtenäinen piha-alue. Korttelipiha tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan, jossa osoitetaan leikki- ja oleskelualueet varusteineen, jalankulkuyhteydet, istutukset ja huoltoreitit

Rakentamista koskevat erityismääräykset

- Rakennuksien tulee täyttää Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä vaatimukset. Parvekkeet tulee lasittaa melumääräysten mukaisesti.
- Piha-alueiden rakentamisessa tulee noudattaa Valtioneuvoston päätöksen (VNP 993/92) mukaista melutasojen ohjearvoja.
- Korttelialueelle ei saa sijoittaa tehostettua palveluasumista eikä muuta luvanvaraista ympärivuorokautisen sosiaalihuollon palveluyksikköä.
- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asunnoittain enintään 15 % sallitusta kerrosalasta kylmää varasto-, kasvihuone-, lasiveranta- tai vastaavaa tilaa.
- Ajoneuvoliikenteelle tarkoitettujen ajoyhteyksien tulee olla asfaltoituja tai kivettyjä.

ai-10 Maisemaan soveltuva aita tai tukimuuri.
Määräys kohdistuu korttelin rajaan.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Jalankululle varattu alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Ajoyhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Pysäköinti

- Autopaikkoja on rakennettava:
- 1 ap / asunto
 - 1 vieraspaikka / 4 asuntoa

- Polkupyöräpaikkoja on rakennettava:
- 2 pp / asunto

Vähintään puolet asumisen polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katetuiksi.

Hulevesien hallinta

Vettä läpäisemättömiltä pinoilta hulevesia tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohti. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

AKR-korttelialue

- Asuinrakennukset tulee rakentaa siten, että ne muodostavat räystäslinjoiltaan yhtenäisen kokonaisuuden kadun ja ajoyhteyksien molemmin puolin.
- Lautakadun varrella kadunpuoleisten ajoväylien tulee olla kivettyjä, laatoitettuja tai asfaltoituja ja liittyä saumattomasti kadun / ajoyhteyden pintoihin sekä olla aurauksaluston kestäviä.

AK-korttelialue

- Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia
- Kaikissa kerroksissa saa rakentaa porrashuoneen 15 m² ylittävän osan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja että kukin kerrostalo saa riittävästi luonnonvaloa. Porrashuoneen ylitys saa olla enintään 30 m² kullakin kerrostasolla.
- Ullakkokerrokseen saa sijoittaa irtaimiston säilytystiloja, hissikone- ja lvi-konehuoneita sekä muita teknisiä tiloja tarpeellisine käyttötiloineen asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja kerrosluvun estämättä.