



Asemakaavan selostus
Kaava nro 3024

Ehtookodon ympäristö

Kuokkalan asemakaavan muutos
HYVÄKSYMISKÄSITTELY 29.5.2023



Asemakaavan nimi: 3024 Kuokkalan asemakaavan muutos, Ehtookodon ympäristö	
Kunta: Lempäälä	
Sijaintialue: 418 / 444	
Kaava-alue: Kuokkala	
Asemakaavan muutos koskee: Kuokkalan asemakaava-alueen kortteleita 33, 34, 39 ja 40 sekä puisto-, maatalous-, ja tiealuetta.	
Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuokkalan asemakaava-alueen kortteli 41 sekä katu-, autopaikkojen-, suojaviher-, ja yhdyskuntateknisen huollon korttelialuetta.	
Vireilletulosta ilmoitettu: 3.8.2015, kaavoitus- ja rakennusjaosto 25.6.2015 § 87	
Kaavan vaiheet Luonnos nähtävillä 26.9.–28.10.2018, yhdyskuntalautakunta 19.9.2018 § 123 Ehdotus nähtävillä 8.2.–11.3.2019, yhdyskuntalautakunta 22.1.2019 § 15	
Hyväksyminen: Kunnanhallitus: 5.6.2023 Kunnanvaltuusto: 14.6.2023	
Kunnan kaavoittaja Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. 044 486 3418 sähköposti: teija.makela@lempaala.fi	Asemakaavan suunnittelija Kehittämisarkkitehti Maija Villanen puh. 040 133 7764 sähköposti: maija.villanen@lempaala.fi
Lempäälän kunta PL 36 (Tampereentie 8), 37501 Lempäälä puh. 03-565 51 000	

1.2 Sisälllys

1.	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Sisälllys	3
2.1	Kaava-alueen sijainti.....	5
2.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	5
2.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
2.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	6
3.	Tiivistelmä.....	7
3.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
3.1.1	Luonnosvaihe	7
3.1.2	Ehdotusvaihe.....	7
3.1.3	Hyväksyminen	7
3.2	Asemakaava.....	7
3.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	7
4.	Lähtökohdat.....	8
4.1	Selvitys suunnittelualan oloista	8
4.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
4.2	Luonnonympäristö	8
4.2.1	Maisemarakenne ja maaperä.....	8
4.2.2	Kasvillisuus.....	8
4.2.3	Vesiolot	8
4.3	Rakennettu ympäristö.....	9
4.3.1	Taajamakuva.....	9
4.3.2	Rakennukset.....	10
4.3.3	Muinaismuistot.....	12
4.3.4	Yhfykskuntarakenne	12
4.3.5	Liikenne ja pysäköinti.....	12
4.3.6	Melu	13
4.4	Maanomistus	13
4.5	Suunnittelutilanne	14
4.6	Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	14
4.6.1	Maakuntakaava	14

4.6.2	Osayleiskaava	15
4.6.3	Asemakaava.....	16
4.6.1	Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040	16
4.6.2	Lempäälän kunnan rakennusjärjestys	17
4.6.3	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri.....	17
5.	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Mitoitus.....	18
5.1.1	Asukasmäärä.....	18
5.1.1	Palvelut	19
5.2	Aluevaraukset.....	19
5.2.1	Korttelialueet.....	19
5.2.2	Muut alueet.....	19
5.2.3	Palvelut	19
5.2.4	Kaavan nimistö	19
6.	Kaavan vaikutukset.....	20
6.1	Vaikutukset taajamakuvaan ja kulttuuriympäristöön	20
6.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	20
6.3	Vaikutukset palveluihin	20
6.4	Vaikutukset ihmisiin	21
6.4.1	Lapsivaikutukset	21
6.5	Vaikutukset luonnonoloihin	21
6.6	Vaikutukset virkistykseen.....	22
6.7	Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin.....	22
6.8	Vaikutukset talouteen	22
6.9	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	22
6.10	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenteen järjestämiseen ja saavutettavuuteen.....	22
6.11	Vaikutukset kuntastrategian toteutumiseen	23
6.12	Vaikutukset ilmastoon.....	23
6.13	Vaikutukset elinvoimaan, ja yrittäjyyteen	23
7.	Pienennös asemakaavasta	24



Sinisellä on osoitettu aiemman luonnosvaiheen laajempi rajausta ja vihreällä nyt käsiteltävän hyväksyttävän asemakaavan rajausta. Taustakartta: ortoilmakuva ©MML 2020.

2.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kuokkalankosken Majaushaudan rannalla, Ehtookodon (nyk. Kotokampus) alueen ympäristössä. Kaavarajausta on hankkeen edetessä supistunut. Kaavamuutosalueeseen luonnosvaiheessa kuulunut Vanhan Pappilan alue on ehdotusvaiheessa jätetty asemakaavaraajausten ulkopuolelle. Pappilan alueen asemakaavaa jatketaan uudella asemakaavanumerolla. Aluetta pienennettiin edelleen ehdotusvaiheen jälkeen jättämällä asuinkerrostalojen kortteli pois kaavaratkaisusta.

2.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Aiemmasta rajauksesta supistuneen asemakaavan pääasiallisena tavoitteena on kehittää Ehtookodon (nyk. Kotokampus) asumispalveluja niin, että alueelle on mahdollista sijoittaa uusi kylätalo Ehtoonhelmi. Rakennuksen toteuttaminen mahdollistaisi asumista vaikeasti muistisairaille ihmisille. Suunnittelualueen supistamisella tavoitellaan asemakaavan etenemistä kylätalo Ehtoonhelmen aikataulun mukaisesti. Muun alueen asemakaavoittamisella ei ole yhtä kiireellistä aikataulua ja sitä jatketaan uudella asemakaavanumerolla.

2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

2.4 Luettelo selostuksen liitteasiakirjoista

- Liite 1 Havainnemateriaali 2023
- Liite 2 Vastineraportti ehdotusvaiheesta 2023
- Liite 3 Vastineraportti kaavaehdotusvaiheesta 2019
- Liite 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 16.1.2019
- Liite 5 Seurantalomake 2023
- Liite 6 Liito-oravaselvitys 2019
- Liite 7 Lepakkoselvitys 2019
- Liite 8 Meluselvityksen päivitys 2019
- Liite 9 Runkomeluselvitys 2019
- Liite 10 Tärinäselvitys 2016
- Liite 11 Arkeologinen selvitys 8.8.2016

2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Kuokkalan-Hakkarin-Herralan osayleiskaavan selvitykset

- KHH oyk hulevesiselvitys esikopio 2014, Sito
- KHH oyk kulttuuriympäristökohteiden inventointi 2010, Finnish Consulting Group Oy
- KHH oyk liikenneselvitys 2013, Sito
- KHH oyk maisema- ja luontoselvitys 2014, Lempäälän kunta

3. Tiivistelmä

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen kuulutettiin yhteisesti 3.8.2015.

Asemakaavaa valmisteltiin yhteistyössä Lempäälän seurakunnan, Ehtookodon tukisäätiön sekä Lempäälän Ehtookoto ry:n kanssa. Asemakaavaa varten on valmisteluvaiheessa laadittu selvitykset melusta, tärinästä ja arkeologisesta kulttuuriympäristöstä.

3.1.1 Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 26.9.–28.10.2018 välisenä aikana. Aineistosta saatiin kuusi lausuntoa ja kolme mielipidettä.

3.1.2 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotusta valmistellessa asemakaavarajausta päätettiin supistaa aiemmasta, jotta alueelle tavoiteltu kylätalo Ehtoohelmi voisi edetä tavoitellun aikataulun mukaisesti. Muun luonnosvaiheessa mukana olleen alueen asemakaavoittamista jatketaan uudella asemakaavanumerolla.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 8.2.–11.3.2019 välisenä aikana. Aineistosta saatiin kahdeksan lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Vanhainkotirakennuksen laajennukselle, Ehtoohelmelle myönnettiin poikkeamislupa nähtävillä olleen kaavaehdotuksen pohjalta 19.2.2019. Päätös sai lainvoiman 8.3.2019.

3.1.3 Hyväksyminen

Vanhainkotirakennuksen laajennukselle, Ehtoohelmelle myönnettiin poikkeamislupa pohjalta rakennuslupa 1.7.2019 sen jälkeen, kun alueelle oli tehty vielä täydentävät melu- ja lepakkoselvitykset. Rakennuksen valmistui ja otettiin käyttöön loppuvuonna 2020.

Asemakaavaehdotusvaiheen jälkeen rakennettu liisärakennus on toteutettu valmistellun asemakaavan muutoksen pohjalta. Koska rakennus, jota varten asemakaavaa kiirehditettiin, on nyt toteutettu, on hyväksyttävä asemakaavan muutos tältä osin pitkälti nykytilannetta toteava.

Asemakaavaa pienennettiin edelleen hyväksymiskäsittelyyn. Katepalintien varteen osoitettu kerrostalokorttelin ratkaisussa ei päästy maanomistajan kanssa vielä yhteiseen ratkaisutapaan, minkä vuoksi suunnittelukohta jätetään osaksi laajempaa Pappilan asemakaavamuutosta.

Ennen asemakaavan hyväksymistä, kunta ja Lempäälän seurakunta laativat maankäytösopimuksen hyväksymiskäsittelyyn valmistellun kaava-alueen sisällä, seurakunnan omistamille maa-alueille. Maankäytösopimuksen hyväksyminen viivästytti asemakaavan hyväksymistä joitain vuosia. Asemakaavan hyväksyminen edellytti maankäytösopimuksen hyväksymistä.

Hyväksymisvaiheessa kaavaselostus päivitettiin myös nykyisin käytössä olevaan selostuspohjaan.

3.2 Asemakaava

Asemakaavaratkaisussa on osoitettu lisää rakennusoikeutta sekä nostettu alueen kerroslukua nykyiseen asemakaavaan nähden. Alueen käyttötarkoitukseen on lisäksi lisätty mahdollisuus toteuttaa päiväkotirakennus alueelle. Alueen pohjoisosaan on osoitettu uusi pysäköinnin alue, jonne kulku tapahtuu Rovastintieltä tontille ajon sallien.

Yhteensä rakennusoikeutta on kaavaratkaisussa osoitettu 8 200 kerrosneliometriä. Uutta rakennusoikeutta kokonaisuudessa on 435 kerrosneliometriä. Aluetehokkuudeksi kaavamuutosalueella tulisi $e = 0.27$.

Koska rakennus, jota varten asemakaavaa kiirehditettiin, on nyt toteutettu, on hyväksyttävä asemakaavan muutos tältä osin pitkälti nykytilannetta toteava.

3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pääosin seurakunnan omistuksessa. Vanhainkotirakennuksen laajennukselle, Ehtoohelmelle myönnettiin poikkeamislupa nähtävillä olleen kaavaehdotuksen pohjalta 19.2.2019. Päätös sai lainvoiman 8.3.2019. Vanhainkotirakennuksen laajennukselle, Ehtoohelmelle myönnettiin poikkeamislupa pohjalta rakennuslupa 1.7.2019.

4. Lähtökohdat

4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

4.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ehtookodon (nyk. Koto-kampus) ympäristössä. Alueen länsipuolella sijaitsee lasten liikennepuisto. Alueen eteläosan lävitse kulkee Katepalin pääkokoojakatu. Itäpuolelle sijoittuu Katepalin tehdasalue. Länsipuolella virtaa Kuokkalankoski, jonka virtaus hidastuu paikoitellen alueen kohdalla olevassa Majaushdessa. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Pappilan alue, jota on tarkoitus kehittää jatkossa erillisessä asemakaavassa pappilan lisäksi asumisen alueena.

Alueen etelä- ja pohjoispuolella sijaitsee pientalo-asumisen alueet. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin kolme hehtaaria.

4.2 Luonnonympäristö

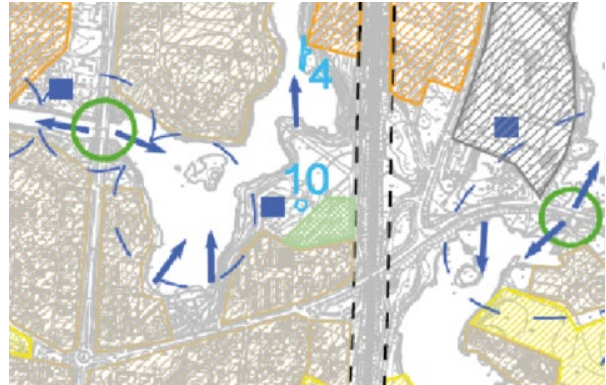
4.2.1 Maisemarakenne ja maaperä

Suunnittelualue on korkeusvaihteluiltaan melko tasaista. Maanpinta laskee kohti vesialueita. Alueen lähellä korkein kohta on radan ylittävällä Katepalintien sillalla. Maisema- ja luontoselvityksen kartassa (oikealla) alueen ympäristöön on osoitettu huomioitavina kauniita näkymiä (nuoli), harmoninen, paikallisesti merkittävä maisematila (sininen ympyrä), maamerkki Pappila, vihreä virkistysalue sekä kiinteä muinaisjännös (10). Lisäksi alueella on maisemallisia ranta-alueita.

Alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja savea. Lähde: Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartta 1:20 000, 2018-12-18.

4.2.2 Kasvillisuus

Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta, jossa sijaitsee istutettua kasvillisuutta. Uuden pysäköintialueen kohdalla on peltoalueelle istutettua koivikkoa. Alueen itäosa on puustoisempaa aluetta.



Ote osayleiskaavan Maisema- ja luontoselvityskartasta

4.2.3 Vesiolot

Osayleiskaavatasolla sekä päävaluma-alueittain tarkasteltaessa osayleiskaavan aiheuttamat hulevesivaikutukset ovat vähäisiä. Keskimääräinen kasvu hulevesimäärissä on osayleiskaavatasolla vain noin 5 %, mitä voidaan pitää hyvin vähäisenä muutoksena. Osayleiskaavan hulevesivaikutukset ovat vähäisiä ja erityistä tarvetta laajamittaisille hulevesien hallintatoimenpiteille ei ole. Selvitysalueelta on kuitenkin tunnistettu yksittäisiä kohteita, joiden kohdalla hulevesien hallinta on tarpeen tai sitä tulee ainakin tutkia tarkemmin maankäytön edetessä asemakaavavaiheeseen.

Alueen pintavaluntakerroin on selvityksen mukaan yli 0.40. Alueen 2.10 pinta-valuntakerroin on arvioitu kasvavan alle 10 %.

Kuokkala-Hakkari-Herralan alueella maaperäolosuhteet eivät laajemmin puolla hulevesien imeyttämistä, jolloin ratkaisut ovat luonteeltaan viivyttäviä ja purkuvirtaamaa pienentäviä. Pintamateriaalien valinnalla kuitenkin vaikuttaa hulevesien muodostumiseen vähentävästi. Keskeinen tavoite on erottaa kattovesien suoran purut hulevesijärjestelmään ja johtaa niitä viivyttävän rakenteen läpi.

Asemakaavamuutosalue rajautuu vesistöön. Toimenpide-ehdotuksena selvityksessä on vesistöön rajautuville alueille annettu rakennusvaiheen hulevesien hallinta. Lähde: Kuokkala-Hakkari-Herrala osayleiskaavan hulevesiselvitys, Sito Oy

4.3 Rakennettu ympäristö

4.3.1 Taajamakuva

Maantieteellisesti kaava-alue on Kokemäenjoen vesistön keskeisiin vesialueisiin kuuluvaa rantavyöhykettä, jonka asutus- ja liikennehistoria ulottuu aina esihistoriaan saakka. Kirkkojärven ja Ahtialanjärven välisen kannaksen halkaisee mutkainen Kuokkalan-, Pappilan- Niemen- ja Herralankosket käsittävä virta. Sen alaville savi- ja multamaille levittyi keskiajalta aina 1940-luvulle saakka laaja kylä- ja viljelymaisema. Keskiaikaisia elementtejä Kuokkalan lisäksi ovat Moision maakirjakylien kylätontit sekä Lempäälän pappila. Kyliin ja koskien ketjuun liittyvä myllytoiminta jatkui keskiajalta aina 1900-luvun alkuun saakka. Keskiaikaiset ryhmäkyllät hajosivat isojaon ja sen täydennysten vaikutuksesta hitaasti 1760-luvulta 1930-luvulle.

1800-luvun jälkipuoliskolla maisemaan ilmestyi kantatalojen lisäksi kyliin, rautatiehen ja alkavaan teollistumiseen liittyvää pienasutusta, käsityöläisasutusta ja kauppaa. 1900-luvun alkupuolella maisemaan ilmestyivät kaupunkilaisten huvilat, jotka keskittyivät vesistöjen, rautatiepysäkkien ja vanhan maantien varrelle.

Lempäälän voimakas kasvu ja maiseman muutos alkoi sotien jälkeen siirtolaisten asuttamisen, teollistumisen, Tampereen kasvun ja tieliikenteen kehityksen seurauksena. Jälleenrakennuskauden

asutusta sijaitsee suunnittelualueen ja Katepalintien eteläpuolella.

Taajamakaudesta tapahtui rakentamisen, elintason ja liikenteen murros. Suomi ja Lempäälä teollistuvat ja omavaraisen maatalouden tilalle tulivat kaupunkimaiset elinkeinot. Rakentamisen lähtökohdaksi tulivat tieliikenteen, julkisyhteisöjen, kunnan ja pappilan maanomistuksen, rakennusliikkeiden sekä yhdyskuntatekniikan tarpeet ja mahdollisuudet.

Pappilan asuintontti ja rintapellot sijoittuvat Kuokkalan ja Herralan kyläalueiden väliin, Kuokkalan kosken maisemaan. Pappilan laajat Kuokkalan kosken ja Kirkkojärven rajautuvat pellot sijaitsivat sen asuintontin pohjois- ja eteläpuolella. Pappilan kaava-alueella olleita torppia olivat mm. Hinnon ja Rajasilta. Kirkollisverojen vuoksi Pappilan pellot eivät muodostaneet kirkolle tai papille elintärkeää elinkeinoa, joten sotien jälkeen keskeisellä paikalla, Hiidentien, Tampereentien ja rautatien varrella sijaitseva pappila muodosti merkittävän rakentamisalueen jälleenrakennus- ja taajamakaudesta. Pappilan kulttuurimaisemaan ei liity enää merkittäviä maisemia tai aluearvoja. Virkatalon tilakeskuksesta on säilynyt päärakennus sekä erilliskohteina Rovastila ja Pappilanpappila.

Lähde: Kuokkala-Hakkari-Herrala osayleiskaavan kulttuuriympäristökohteiden inventointi laajennusalue 2013, FCG



Ehtookodon (nyk. Kotokampus) alue ilmakuvassa vuonna 2006.

4.3.2 Rakennukset

Lempäälän kirkkirkko valmistui 1420-luvulla, kirkkoherrasta ja pappilasta on mainintoja jo 1400-luvulta. Pappilalle erotettiin maat Majauslahden rannalta vastapäätä Kuokkalan suurkylää. Pappilan useasti rakennettu pihapiiri onkin säilynyt aina nykypäiviin saakka vanhalla paikallaan. Nykyinen pappila valmistui 1903, jolloin se korvasi samalla paikalla olleen, ilmeisesti 1750-luvulla rakennetun päärakennuksen. Tätä ennen v. 1699 rakennettu pappila oli sijainnut nykyisen rakennuksen eteläpuolella. Nykyisen pappilan suunnitteli tamperelainen arkkitehti Berndt Blom, joka oli jo suunnitellut Lempäälän kirkon korjauksen ja muutostyöt muutamaa vuotta aikaisemmin. Pappilan urakoi Kustaa Toivonen. Kirkkoherran uusi asuinrakennus valmistui 1960-luvulla, jonka jälkeen vanha pappila jäi leirikäyttöön. Rakennuksen säilyttävä remontti valmistui 2012. Lähde: Kuokkala-Hakkari-Herrala osayleiskaavan kulttuuriympäristökohteiden inventointi laajennusalue 2013, FCG.

4.3.2.1 Kaavamuutosalueen läheiset rakennukset

Pappila

Vuonna 1903 valmistunut ja 2012 remontoitu Lempäälän pappila kertoo yli 500 vuotta jatkuneesta kirkko- ja asutushistoriasta. Pappila muodosti aina toiseen maailmansotaan saakka papin virka-asunon, maatilan ja seurakunnan hallinnon. Pappilan päärakennus sijaitsee Majauslahden rannalla, jossa pappila on sijainnut jo 1400-luvulta alkaen. Nykyisin muutaman hehtaarin tonttia rajaavat rautatie, Kuokkalankoski ja palvelutalon tontti. Pappilan virkatalon lisäksi alueella on säilynyt lähinnä puutarhan ja kellarin jäänteet. Ympäristöä leimaavat metsittyneet pellot, parkkipaikka, palvelutalon matala hallintorakennus ja rivitaloalue. Pappilan itäpuolella ovat seurakunnan hallintoon liittyvät Rovastila (Rovastintie 11) ja Appilanpappila (Rovastintie 3). Kivijalalle rakennettu, vinkkelinmuotoinen asuinrakennus edustaa 1800-luvun jälkipuoliskon kertaustyyliä, jossa uusrenessanssin julkisivuvuoraukseen liittyy yksityiskohtia karelianismista. Rakennus on säilynyt ja kunnostettu julkisivuiltaan erinomaisesti aikansa asuun.

4.3.2.2 Kaavamuutosalueen rakennukset

EHTOOKODON PÄÄRAKENNUS (Rakennus a)

Vuonna 1967 luvitettu hallintorakennus on kokenut useita muutoksia ja laajennuksia. Vuonna 1975

käynnistyi palvelutalon laajentaminen valtuustosaliilla. Rakennuksen itäpuolelle rakennettiin laajennus



Kuvassa: Pappilan päärakennus 1903.



Kuvassa lähellä sijaitseva Rovastila.



Kuvassa lähellä sijaitseva Pikkupappila 2931.



Kuvassa Ehtookoto 1967 (laajennuksia ja muutoksia 1975, 1985, 1991, 1993, 2020).

Ehtoorinne vuonna 1986. Rakennuksen tasakatto muutettiin harjakatoksi vuonna 1991. Vuosina 1992–1994 tehtiin rakennuksen sisäisiä muutoksia.

Ehtookodon päärakennus on perusmuodoltaan alun pitäen T-kirjaimen muotoinen rakennus, joka on laajennusten myötä kehittynyt monisiipiseksi rakennukseksi. Rakennuksen ulkoasu on muuttunut laajennusten ja kattomuodon korjauksessa tasakatosta harjakatoksi. Rakennuksen ulkoasu on osin vaihteleva rakennuksen eri osissa. Vanhemmat osat ovat ulkoasultaan harjakattoisia ja punavalkoisia. Julkisivut ovat alaosastaan valkeaa tiiltä ja yläosastaan puuvuorattuja ja punaiseksi maalattuja. Ehtoorinteen vuonna 1986 valmistunut laajennus on kokovalkoinen pääosin tiilipintainen rakennusosa, jossa on kuitenkin kontrastina tummanruskeat ikkunapuitteet.

MUUT RAKENNUKSET (b, c, d, e, f, g, h, k, l, Pappilankuja 1 ja 3)

Rakennukset b, c, d, k ja l muodostavat alueen pohjoisemman rivitalorakennusten kokonaisuuden. Rakennukset b, c ja d ovat vuodelta 1967. Rakennuksia on korjattu vuonna 1992 ja vuosina 1999 ja 2003. Rakennukset k ja l eli Pappilan kodit ovat vuodelta 1983. Korjauksia on tehty vuonna 2005. Rakennus e Ehtookodon eteläpuolella on vuodelta 1968. Muutoksia rakennuksessa e on tehty 1978. Rakennus e olisi jäämässä uuden kylätalo Ehtoohelmen alle. Myös Ehtookodon päärakennuksen eteläsiipi jouduttaisiin purkamaan Ehtoohelmen tieltä. Talot f ja g Koy Majauskoti ovat vuodelta 1974. Niitä on korjattu vuonna 1999. Rakennus h Koy Ehto on vuodelta 1969. Rakennusta on korjattu vuonna 1999. Rakennukset Pappilankuja 1 ja 3 eli Kunnari ja Höytämö ovat vuosilta 2003 ja 1976. Höytämöä on korjattu myös vuonna 2003. Rakennus V eli varasto/autohalli on vuodelta 1991.

Ehtookodon palvelurakennukset ovat ulkoasultaan matalia ja harjakattomuotoisia perinteisiä rakennusmuodoltaan. Rakennusten värit vaihtelevat niin, että Ehtookodon päärakennuksen aikoina toteutetut pohjoiset rakennukset sekä rakennus e muistuttavat ulkovärykseltään Ehtookodon päärakennusta. Eteläiset rakennukset taas ovat värykseltään keltaisia. Uusin 2003 vuoden Kunnari on

selkeästi sinisenä eri värinen kuin muut alueen rakennukset. Rakennusten materiaaleina julkisivuissa on käytetty tiiltä ja puuta.



Ote taustakartasta ©MML 2018.



Rakennukset d, c ja b 1967.



Pappilankuja1: Kunnari 2003 ja Pappilankuja3: Höytämö 1976.



Rakennus f Koy Majauskoti 1974.



Rakennus h eli Koy Ehtoo 1969 ja taustalla rakennus g Koy Majauskoti 1974.

4.3.3 Muinaismuistot

Ehtookodon asemakaava-alueen inventoinnissa tarkastettiin Ehtookodon kaava-alueella sijaitsevat kaksi ennestään tunnettua kiinteää muinaisjäännettä; historialliselle ajalle ajoittuvat Lempäälän vanhan pappilan kivikellari (raportin kohde nro 1, Muinaisjäännosrekisterinumero: 1000019928) ja Hollonrannan maarakennekohde (raportin kohde nro 2, Muinaisjäännosrekisterinumero: ei ole). Tarkkuusinventoinnissa löydettiin Ehtookodon alueelta myös yksi uusi kiinteä muinaisjäännos, Majaushäiden historialliselle ajalle ajoittuva rakennuksen perustus (raportin kohde nro 3, Muinaisjäännosrekisterinumero: ei ole). Ehtookodon asemakaava-alueelle rajattiin uutena kohteena myös historiallisen Lempäälän vanhan pappilan tonttimaan, joka täyttää niin kutsutun ”muun arkeologisen kulttuuriperintökohteen” tunnusmerkit (kohde nro 4, Muinaisjäännosrekisterinumero: ei ole). Lisäksi Ehtookodon alueelta dokumentoitiin yksi niin kutsuttu ”muu kohde”; Kuokkalankosken itärannan rantatöyräällä sijaitsevat kaksi resentiä kiviröykkiötä (kohde nro 5, Muinaisjäännosrekisterinumero: ei ole). Kaikki löydöt sijoittuvat rajatun asemakaavaehdotuksen ulkopuolelle.

Lähde: Kanavanvarren, Viialantien lämpökeskusten ja Ehtookodon asemakaava-alueiden arkeologinen selvitys 2016, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy.

4.3.4 Yhdyskuntarakenne

4.3.4.1 Palvelut

Alueella toimii Ehtookodon (nyk. Kotokampus) palveluasumisen toimipiste, jossa tuettua asumista tarjotaan ikääntyneille, vammaisille ja mielenterveyskuntoutujille. Rivitaloissa ja päätalossa asuntoja on yhteensä 83 kpl. Päätalossa on lisäksi vuokrattavat kokous, näyttely- ja juhlatilat sekä ravintola.

Vanha Pappila toimii seurakunnan kokoontumis- ja työtilana ja on vuokrattavissa tapahtumien järjestämiseen. Pappilan rannassa sijaitsevalla saunarakennuksella seurakunta järjestää säännöllisiä saunavuoroja.

Alueen lähellä sijaitsee lasten liikennepuisto ja päiväkotiki Kaisu. Tampereentien varressa, 400 metrin etäisyydellä sijaitsevat lähimmät linja-autopysäkit sekä lähikauppa K-market Lähdetie. Terveyskeskus sekä Hakkarin kartano sijaitsevat molemmat

1,3 km etäisyydellä. Nesteen polttoaineen jakeluasema palveluineen sijaitsee 1,1 km etäisyydellä. Lempäälän keskustaan on noin 2 kilometrin matka. Hakkarin liikuntakeskukselle on noin 2 kilometrin matka.

4.3.4.2 Virkistys

Lähellä sijaitsee puistoja ja koskialueita kävelyetäisyydellä. Alueen ranta on puistoaluetta jo nykyisen asemakaavan mukaisesti, ja palvelee alueen asukkaita sekä muita kuntalaisia virkistyskäytössä. Läheisimmät puistoalueet sijaitsevat Katepalintien eteläpuolella sekä rautatien itäpuolella, Liuhanvuolteen rannassa. Hakkarin liikuntakeskukselle on noin 2 kilometrin matka.

4.3.4.3 Tekninen huolto

Suunnittelualueella on valmiit teknisen huollon verkostot. Rakennetun alueen laajentaminen ja kehittäminen edellyttää verkostojen laajentamista ja mahdollisesti myös joitain verkostosiirtoja.

4.3.5 Liikenne ja pysäköinti

Jalankulku ja polkupyöräily

Osayleiskaavan liikenneselvityksen mukaan on tärkeää pyrkiä kehittämään kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen palvelutasoa sekä olosuhteita. Uudet kevyen liikenteen yhteydet asuinalueiden ja palvelualueiden välillä ovat vaikutuksiltaan merkittäviä kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuuden kasvattamisessa Lempäälän liikenteessä.

Selvityksessä kehitettäväksi on esitetty yhteystarve Katepalintien ja Tuulialan sekä Ryynikän välille. Selvityksessä esitetyssä ratkaisussa kevyt liikenne ohjataan sekä Liuhantietä että Ryynikäntieltä uudelle kevyen liikenteen yhteydelle radan itäpuolelle. Ennen lisäraiteiden toteutusta kevyen liikenteen yhteys voidaan toteuttaa myös radan nykyiselle huoltotielle. Etäisyys suunnittelualueelta esimerkiksi rautatieasemalle olisi noin 1,7 km, kun se nykyisellään Tampereentietä pitkin on noin 2,0 km.

Toinen yhteystarve osayleiskaavan liikenneselvityksessä on osoitettu suunnittelualueen pohjoispuolelle Pyykkipolun päähän yhdistämään Tuulialaa ja Kuokkala toisiinsa Kuokkalankosken yli johtavalla sillalla. Siltana toteutettava yhteys lisäisi Hollon ja Herralan alueiden saavutettavuutta Tampereentien palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille. Kuokkala-Hakkari-Herrala osayleiskaavassa ei kuitenkaan tälle kohdalle ole osoitettu yhteystarve-merkintää, vaan merkintä on poistettu kunnanhallituksen hyväksymiskäsittelyssä 17.11.2014.

Lähde: Kuokkala-Hakkari-Herrala oyk liikenneselvitys 2013, Sito Oy.

Jalankulun ja pyöräilyn kannalta Katepalintien ratkaisut ovat suunnittelualueelle hyvin merkityksellisiä.

Ajoneuvoliikenne

Alue on hyvin saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä. Katepalintien liikennemäärä oli 2 800 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2012. Nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 40 km/h. Kunta valmistelee Katepalintielle liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä 4.4.2017 tehdyn kuntalaisaloitteen pohjalta. Toimenpiteistä on päätetty yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 19.9.2018.

Katepalintiellä ajonopeuksia mitattiin kahden kuukauden ajan elo-lokakuussa 2016 Pappilantien ja Rovastintien risteysten välillä. Mittausten perusteella V85-arvo oli 54 km/h ja keskimääräinen ajonopeus 43,3 km/h. Liikenteen rauhoittamisperiaatteiden mukaisesti soveltuvaksi toimenpiteeksi Katepalintielle esitetään suojatiellä varustettua korotettua risteysaluetta Pappilantien risteuksen kohdalle. Lisäksi Katepalintien Hollonrannan risteuksen kohdan nykyinen suojatie korotetaan ja liikennepuiston kohdalle tehdään ajorataan yksi korotus.

Ehtookodon alueella ja läheisyydessä on osayleiskaavan liikenneselvityksen mukaan huomattavasti autottomia talouksia. Tämä selittyy osin palveluasumisella. Kuitenkin myös Katepalintien eteläpuolisella asuinalueella on hyvin paljon autottomia talouksia. Alueen pohjoispuolella Tuulialassa autojen määrä talouksissa on selvästi suurempi. Alueen erot johtunevat Tampereentien joukkoliikenteen saavutettavuudesta ja etäisyydestä Lempäälän keskustaan. Kevyen liikenteen yhteyksillä näyttäisi olevan selkeä vaikutus autojen omistukseen, ja siten myös kulkutapoihin. Osayleiskaavan alueiden arvioidaan kaavan toteutumisen jälkeen jakautuvan joukkoliikenteen ja henkilöautoliikenteen vyöhykkeille seuraavasti Kuokkalan alueella: joukkoliikenne 30 % ja autovyöhyke 70 %.

Joukkoliikenne

Tampereentien joukkoliikennekäytävällä on hyvä linja-autoliikenteen vuorotarjonta. Lähimmälle pysäkillä on 500–600 metrin etäisyys. Majauslahden pysäkillä pysähtyvät linjat 50 ja 55. Joukkoliikenteen linjastosuunnitelmassa vuodelle 2021 Tampereentien pysäkillä pysähtyvät linjat 50, 53 ja 55. Maakuntakaavan 2040 mukaisesti alue on kuitenkin tiivistä joukkoliikennevyöhykettä, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Joukkoliikennettä alueella voisi parantaa esimerkiksi

ohjaamalla uuden bussireitin Katepalintietä, Sarvikkaantien kautta ja tämän jälkeen linjan 55 mukaisesti.

4.3.6 Melu

Meluselvitys tarkennettiin ja täydennettiin runkomelun osalta hyväksymiskäsittelyyn.

Meluselvityksen mukaisesti julkisivuilla ei ole tarpeen asettaa erillistä äänitasoero vaatimusta sisämelutason ohjearvon 35 dB saavuttamiseksi, sillä 30 dB ja sitä alemmat äänitasoerot katsotaan toteutuvan kaikilla yleisimmillä julkisivurakenteilla. Sekä Katepalintien ja rautatien puoleisilla julkisivuilla niillä osin, missä julkisivuilla ylittyy melun ohjearvotaso 55 dB päivällä, tulee rakennettavat parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan.

Lähde: Meluselvityksen päivitys ja runkomeluselvitys 2019, Destia Oy.

4.4 Maanomistus

Lempäälän kunnan omistuksessa:

- Leppä 418-444-0003-0018
- Kunnanmaa 418-444-0029-0000 (osa kiinteistöstä)

Seurakunnan ja Kiinteistö Oy Majauskodin omistuksessa:

- Pappila 418-444-1-79 (osa kiinteistöstä)
- Ehtookoto 418-444-19-7
- Majauskoti 418-444-19-8 (osa kiinteistöstä)

Yksityisessä omistuksessa:

- Päivärinne 418-444-3-5 (osa kiinteistöstä)
- Leppä 418-444-3-17
- Riihimäki 418-444-3-20 (osa kiinteistöstä)
- Alho 418-444-3-22 (osa kiinteistöstä)

4.5 Suunnittelutilanne

Alueesta on tehty tutkielmia rakentamisesta ja maankäytöstä kahdessa arkkitehtipiskelijän diplomityössä. Antti Keskinen on tehnyt suunnitelman ikäihmisten palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen yksikön sijoittumisesta alueella. Jenni Eklöf on tutkinut eri suunnitelmavaihtoehtoin Pappilan alueen täydennysrakentamista.



Antti Keskinen Kohtaamia ehtopoluilla 2014, 92–93.



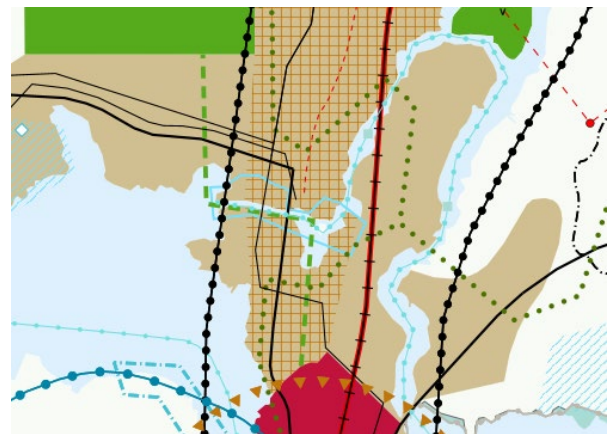
Jenni Eklöf, Pappilan helmet 2014, 154, yksi masoitteluvaihtoehtoista.

4.6 Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

4.6.1 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea), joka sijoittuu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämissyöhykkeelle (kk1). Taajamatoimintojen aluerakennalla osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Suunnittelumääräyksessä edellytetään, että aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

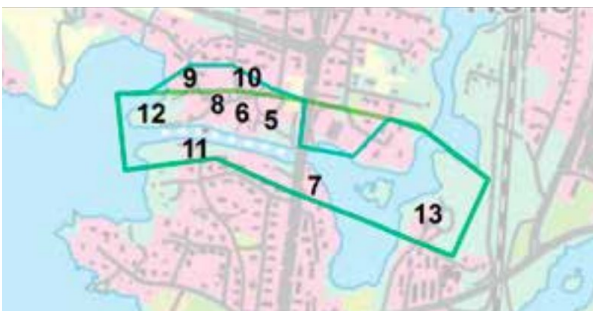


Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Keskusakselin kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksessä edellytetään, että aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävänä liikenteellisinä solmukohtina. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoitunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Alue on tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen (ruskea vohvelikuvio) sisällä, jolla osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräyksen mukaisesti alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Alue on maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluetta Lempäälän vesireiitin ympäristöineen / Kuokkalankosken ympäristö 95/1 (turkoosi sininen viiva), jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Ote maakuntakaavan selvityksestä: Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Pappilan rakennus nro 13.

Alueen itäreunaan on osoitettu merkittävästi parannettava päärata -merkintä, jolla osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat, joiden liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista. Suunnittelumääräyksessä edellytetään, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen sekä tasoristeysten poistamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureitien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Rataosalla Tampere–eteläinen maakunnan raja on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varauduttava yhteensä neljään raiteeseen.

Lisäksi alueelle on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeellinen ulkoilureitti. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Suunnittelumääräyksessä edellytetään, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

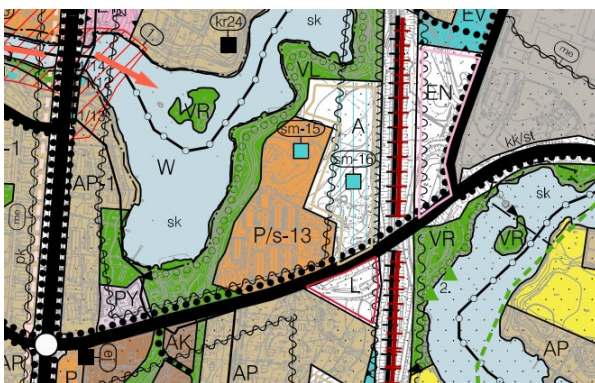
Lisätietoja: <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/>

4.6.2 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kuokkala-Hakkari-Herrala osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on keskeisiltä osiltaan palvelujen ja hallinnon aluetta (P), joka on tarkoitettu palvelujen tiloille. Alueelle on osoitettu suunnitteluohje, jonka mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Aluumerkintään on lisäksi osoitettu lisäosa /s-13. S-merkinnällä osoitetaan alueet, joilla on erityisiä historiallisia tai rakennustaiteellisia tai taajamakuullisia arvoja. Alueiden ominaispiirteet ja inventoinneissa todetut arvot on säilytettävä. Toimenpiteiden, korjausten, laajennusten ja uudisrakentamisen yhteydessä on uudet rakennukset ja rakennusosat sovitettava ympäristöön mittasuhteiltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan. Tarkemmat rakentamisohjeet määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisa-alue ja keskitehokas asuntoalue (A ruskealla reunaviivalla), on tarkoitus asemakaavoittaa niin, että siitä muodostuu toimiva yhdyskunta. Alueen suunnittelussa on huolehdittava mahdollisuuksista joukkoliikenteen käyttöön. Alue varataan asumiskäyttöön. Asuntokortteleiden aluetehokkuus on $e = 0,3-0,5$. Asuntorakentamisen tyypit voivat olla pienkerros- ja rivitaloja tai yhteen kytkettyjä pientaloja ja näiden yhdistelmiä. Suunnitteluohjeen mukaan asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maiseman ominaispiirteisiin ja ympäristön viihtyvyyteen. Hulevesien viivytämiseksi ja imeyttämiseksi tulee varata riittävästi tilaa. Aluetta suunniteltaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää sen toimivuuteen, kuten jalankulku- ja huoltoliikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen. Meluntorjunnasta tulee huolehtia.

Pisteillä osoitettu alue radan ja Katepalintien läheisyydessä on melualueita. Aaltoviivalla on osoitettu meluntorjuntatarve. Melun vaimentamisessa tulee tutkia eri vaihtoehtoja. Meluntorjunnan keinot osoitetaan tarkemmin asemakaavoituksessa. Lisäksi kaavamuuosalueen pohjoispuolelle on osayleiskaavassa osoitettu kaksi muinaismuistolaitta rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä. Näissä kohdissa alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Lisäksi on huomioitava niiden suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin. Suunniteltaessa kohteen tai sen lähialueen maankäyttöä, rakentamista tai hoitoa, on pyydettävä lausuntoa museoviranomaisilta.



Ote Kuokkalan-Hakkarin-Herralan osayleiskaavasta nro 12016.

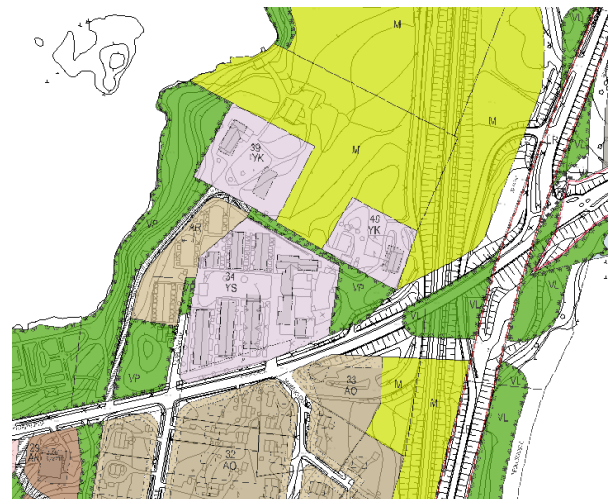
4.6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat (rakennuskaavat):

- nro 3013, 12.3.1982
- nro 3011, 26.11.1975
- nro 3001, 20.12.1966

Lainvoimaisissa asemakaavoissa alue on puistoa (P), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS), maatalousaluetta (M) ja tiealuetta.

Seuraavalla sivulla on esitetty suurennos asemakaavayhdistelmästä.



Ote asemakaavayhdistelmästä.

4.6.1 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

Seudun rakennesuunnitelma 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustossa vuoden 2015 alussa. Lempäälän kunta on sitoutunut seutuyhteistyöhön. Rakennesuunnitelma on kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitystä pitkällä tähtäimellä ohjaava seudullinen suunnitelma.

Rakennesuunnitelman mukaan alue on uusi / merkittävästi kehitettävä asuinalue. Alueen viereen on pisteiviivalla osoitettu seudullisen runkobussin reitti. Läheisyyteen on myös osoitettu Hakkarin lähipalvelukeskus (15).



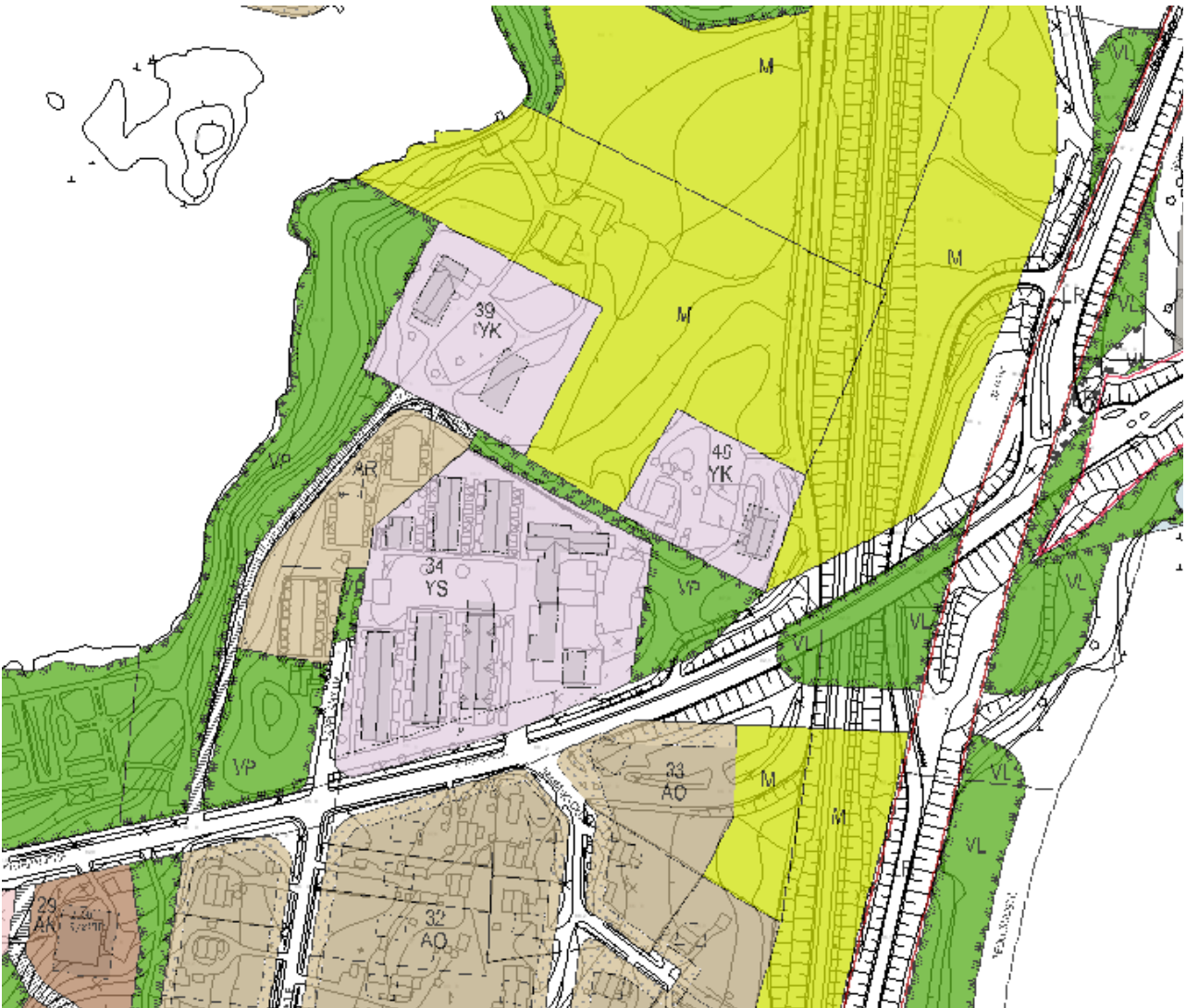
Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta 2040.

4.6.2 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.

4.6.3 Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

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



Suurennos asemakaavayhdistelmästä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Supistettu kaava-alueen koko hyväksymisvaiheessa on kolme hehtaaria. Alueen sisällä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue laajenee, ja sille on mahdollistettu päiväkodin sijoittuminen. Lisäksi on osoitettu pääosin toteutuneen tilanteen mukaisesti pysäköinnin alue (LPA) ja suojaviheralue (EV). Lisäksi on varauduttu tuleviin teknisiin tarpeisiin osoittamalla yhdyskuntatekninen alue (ET).

Poistuvia vanhojen asemakaavojen mukaisia pääkäyttötarkoituksia ovat mm. maatalousalue 0,4 ha ja kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue 0,1 ha, omakotirakennusten korttelialue 0,4 ha sekä viheraluetta ja puistoa 0,4 ha.

Asemakaavassa on osoitettu lisää rakennusoikeutta sekä nostettu alueen kerroslukua aiemmasta. Alueen käyttötarkoitukseen on lisäksi lisätty mahdollisuus toteuttaa päiväkotirakennus alueelle. Alueen pohjoisosaan on osoitettu uusi pysäköinnin alue, jonne kulku tapahtuu Rovastintieltä.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu uudisrakentamista Katepalintien varteen. Katepalintien varressa nelikerroksinen uudisrakentaminen tulisi korvaamaan nykyistä matalaa rakentamista. Uudisrakentaminen tällä osalla mahdollistaa erityisasumispalveluiden laajentamista. Pohjoisosan rivitalorakennusten kohdan rakentaminen pysäköintialueen tuntumassa tulisi säilymään yksi- tai kaksikerroksisena. Kaavaluonnoksen mukaiset kerrostalot jäävät tutkittavaksi erillisessä asemakaavassa.

Yhteensä rakennusoikeutta on ehdotuksessa osoitettu 8 200 kerrosneliometriä. Uutta rakennusoikeutta kokonaisuudessa on 435 kerrosneliometriä. Aluetehokkuudeksi kaavamuuutosalueella tulisi $e=0.27$.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (kem ²)
YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jonne voi sijoittaa myös päiväkotipalveluita.	1,5707	8 200
LPA	Autopaikkojen korttelialue	0,2262	
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue	0,0350	
EV	Suojaviheralue	0,1847	
Kadut		0,9551	
Kevyen liikenteen kadut		0,0618	
Aluetehokkuus $e=0.27$		Yhteensä	3,0335
			8 200

Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeesta, joka on selostuksen liitteenä.

5.1.1 Asukasmäärä

Asukasmäärä alueella kasvaa Ehtoohelmen laajennuksen myötä 48 uudella asukkaalla ja tämän lisäksi 40 asukkaalla, jos jäljelle jäävä kaavan mukanaan tuoma rakennusoikeus käytetään asukaspaikkoihin. Tämä ai-

heuttaa arviolta tarpeen 0 uudelle päivähoitopaikalle, 0 alakoulupaikalle sekä 0 yläkoulupaikalle, kun asukasjakauma tarkoittaa pääosin ikäihmisiä. Kaava mahdollistaa kuitenkin myös rakennusoikeuden käyttämisen esimerkiksi päiväkodin toteuttamiseen.

Laskukaava		
Toteutuneen laajennushankkeen myötä syntyneet 48 uutta asuinhuonetta		48 uutta asukasta
2400 kem2 lisääntyvää rakennusoikeutta nykyrakentamiseen verrattuna laajennushankkeen jälkeen		Arviolta 40 uutta asukasta, jos rakennusoikeus käytetään asukaspaikkoihin.
Ikäjakauma alueella		Uudet asukkaat alueen nykyisen ikäjakauman mukaisesti
0–6	0 %	0 päivähoitoikäistä
7–13	0 %	0 alakouluikäistä
14–16	0 %	0 yläkouluikäistä
17–19	0 %	0
20–65	5 %	4
66+	95 %	84
Yhteensä	100 %	88

5.1.1 Palvelut

Asemakaavan muutos sisältää palvelurakentamista mahdollistavan yleisten rakennusten korttelialueen. Lisääntyvän asumisen rakennusoikeuden myötä lisääntyvä asukasmäärän lisäys lisää palvelujen kysyntää alueen läheisyydessä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Alueen sisällä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) laajenee aiemmasta seurakunnan omistamalla alueella. Kunnan omistamalta alueelta poistuu vanha omakotitontti (AO), joka sijoittui toteutetun pysäköintialueen ja Hollonranta-kadun alkupään kohdalle.

5.2.2 Muut alueet

Liikennealueiden osuus kasvaa käyttötarkoituksialueista eniten voimassa olevaan kaavaan verrattuna, mutta niiden osalta kaava on rakentuneita katualueita toteava. Tähän sisältyy pysäköinnin alue (LPA). Viheralueiden määrä pienenee (VP, VL), mutta korvautuu osin lisääntyvällä suojaviheralueella (EV).

5.2.3 Palvelut

Asemakaavan muutos sisältää palvelurakentamista mahdollistavan yleisten rakennusten korttelialueen. Lisääntyvän asumisen rakennusoikeuden myötä lisääntyvä asukasmäärän lisäys lisää palvelujen kysyntää alueen läheisyydessä.

5.2.4 Kaavan nimistö

Alueelle ehdotettu uusi nimi on Annikinpiha. Annikinpiha on keskeinen koontumisalueena toimiva istutettu alueen osa.

6. Kaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset taajamakuvaan ja kulttuuriympäristöön

Asemakaavan mukainen uusi rakentaminen tiivistää aluetta nykyiseen asemakaavaan verrattuna ja luo uudenlaista aiempaa korkeamman rakentamisen ympäristöä palvelualueen matalan rakentamisen ja pientaloasumisen ympäristöön. Ehtookodon palvelukeskittymä (nyk. Kotokampus) on tuttua ympäristöä monelle kuntalaiselle keskeisenä tapahtumapaikkana toimittuaan. Asemakaava muuttaisi alueen monikerroksisemmaksi ja aiempaa tiiviimmäksi verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Alueen vireästä luonteesta pidetään kiinni osoittamalla keskeisen istutusalueen Annikinpihan säilyminen istutettavana alueen osana. Alueen arvokas kulttuuriympäristö ja arkeologiset kohteet sijoittuvat pappilan ympäristöön. Ehtookodon ympäristön rakentamisella ei ole pappilan rakennuksen kulttuuriarvoja vähentäviä vaikutuksia. Rakentamisella ei myöskään vaaranneta arkeologisten muinaisjäänteiden säilymistä, kun rakentaminen sijoittuu etäälle kohteista.



Kuva Annikinpihalta kohti uudisosaa.

6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan mukainen ratkaisu lisää ikäihmisten palveluasumista alueella sekä mahdollistaa päiväkodin ympäröivän palvelu- ja pientalorakentamisen sekaan. Päiväkodin toteuttaminen edellyttää kunnan puolta palveluseteliin, mikä ei vielä kesällä 2023 ole mahdollista. Rakentaminen tiivistää taaja-

marakennetta maakuntakaavan keskusakselin kehittämisyöhykkeen ja joukkoliikennevyöhykkeen tavoitellun mukaisesti ja tukeutuu joukkoliikennejärjestelmään.

Uudisrakentamisen myötä lisääntyvä asukasmäärä lisää julkisen liikenteen kysyntää alueella. Uudisrakentamisella voidaan jossain määrin suojata piha-alueita Katepalintien liikennemelulta.

Lisääntyvä asukasmäärä edellyttää osayleiskaavan liikenneselvityksen mukaan parannuksia kevyen liikenteen yhteyksiin. Katepalintien jalankulkuympäristön parantamisella voidaan edistää kestävien kulkutapojen valintaa. Koska lisärakentaminen koskee tässä vaiheessa lähinnä erityisasumista, lisääntyy alueella lähinnä työntekijöiden kulkeminen joukkoliikenteeltä Katepalintien kautta. Tällä ei ole niin suurta vaikutusta käyttäjämääriin, kuin laajemman kaava-alueen uudistamisella.

Huomioitava on myös kaavan toteutuessa maakuntakaavan joukkoliikennevyöhykkeen suunnitelmääräys, jonka mukaan alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen.

Ehtookodon alueen joukkoliikenteen parantamista on mahdollista pohtia esimerkiksi ohjaamalla uusi bussilinja kulkemaan Katepalintietä ja Sarvikkaantietä ja tämän jälkeen linjan 55 mukaisesti. Tämä parantaisi joukkoliikenneyhteyksiä Ehtookampuksen ja Katepalin työpaikkojen äärellä.

6.3 Vaikutukset palveluihin

Asemakaavan mukainen ratkaisu lisää voimassa olevaan asemakaavaan nähden ikäihmisten palveluasumista alueella sekä mahdollistaa päiväkodin ympäröivän palvelu- ja pientalorakentamisen sekaan. Päiväkodin toteuttaminen edellyttää kunnan puolta palveluseteliin, mikä ei vielä esimerkiksi keväällä 2023 ole mahdollista, sillä kunnan strateginen linjaus edellyttää, että yksityisen päivähoiton osuus ei kasva liiaksi.

Asukasmäärän lisäys nostaa palvelutarvetta, ja siten myös työntekijämäärää. Alueella on hyvät mahdollisuudet kehittää erityisryhmien palveluja tar-

peen mukaan. Tampereentien varren julkisen liikenteen palvelutiheys ja lähikauppa on tärkeitä alueen kehittymiselle. Lisääntyvällä kysynnällä on näihin positiivisia vaikutuksia.

lääkkäät asukkaat liikkuvat tutkimusten mukaan vain vähän asuinalueensa ulkopuolella, jolloin palveluiden helppo saavutettavuus ja on tärkeää. Parhaiten palvelut ovat heille saavutettavissa esteettömästi ja kävelyetäisyydellä. Erityisesti muistisairailta on hankaluuksia kulkuvälineiden käytössä, jolloin palveluiden tulisi sijaita lähellä. Toisaalta iäkkäille lähikaupat ovat pienen palveluyksikkönsä vuoksi helposti asioitavissa. Lähikaupan sijainti rinteiden alla aiheuttaa kuitenkin haasteen ostoksien kotiin kuljettamiselle. Alueella asuvat vanhuksat ovat yleensä vahvemman palvelun piirissä, joten itsenäinen liikkuminen ei ole monellekaan mahdollista.

Lähde: Muisti- ja ikäystävällinen asuminen ja asuinympäristö, Ympäristöopas 2018.

6.4 Vaikutukset ihmisiin

Asemakaavaratkaisun mukainen rakentaminen tiivistää asuinalueita. Lisääntyvällä liikenteellä on vaikutusta ympäröivien asuinalueiden liikennemääriin ja mahdollisesti liikenneturvallisuuteen. Tällä on kielteisiä vaikutuksia alueen asukkaisiin. Liikennemelun lisääntyminen ja pienhiukkaset ovat haitallisia erityisesti ikääntyvillä ihmisillä, sillä vanhentuvien ihmisten hengityselinten suojausmekanismat heikkenevät sekä liikenteen melu aiheuttaa stressiä, heikentää unen laatua ja muistitoimintoja. Uudisrakentamisella voidaan rakennusmassoin suojata tärkeitä piha-alueita Katepalintien liikennemelulta. Koska asemakaavaa on rajattu aiemasta, on liikenteen lisääntyvä vaikutus kuitenkin varsin pientä kokonaisuuteen verrattuna.

Myös pysäköinti lähialueiden asuntokaduilla saattaa lisääntyä. Tämä voidaan kokea kielteisesti. Lisäksi kaava mahdollistaa laajennukset ja tuetun palveluasumisen asukasmäärän kasvattamisen YS-korttelialueella. Kaavamuutoksen mahdollistama kylätalo Ehtoohelmi tarjoaisi asuinpaikan 48 muistisairaalle sekä vaikeavammaiselle asukkaalle. Alueen erityisryhmien asukasmäärä kasvaisi nykyisestä 83 asukkaasta (vuoden 2019 tilanne) yhteensä 131 asukkaaseen. Lisäksi rakennusoikeutta riittää myös muita mahdollisia laajennuksia tai muutoksia varten arviolta noin 2400 kerrosneliometriä, mikä voisi tarkoittaa noin 40 palveluasukasta tai esimerkiksi lisääntyviä päiväkotipaikkoja.

Tutun alueen muutos voi aiheuttaa erityisesti alueen asukkaille mielipahaa sekä muistisairaille tai muille erityisryhmille vaikeuksia, kun tutut maisemat ja ympäristöt muuttuvat. Kehittämisessä on pyritty huomioimaan asemakaavatasoisesti merkityksellisiä paikkoja ja kollektiivisia muistoja vahvistamalla keskeistä piha aluetta alueen nimeämisellä Annikinpihaksi. Annikinpihan jatkokehityksestä on huolehdittu asemakaavamääräyksellä, jolla paikan tunnistettavuutta ja löydettävyyttä parannettaisiin jatkossa.

Lähde: Muisti- ja ikäystävällinen asuminen ja asuinympäristö, Ympäristöopas 2018.

6.4.1 Lapsivaikutukset

Asemakaavan mahdollistama päiväkotit antaa mahdollisuuksia varhaiskasvatukseen järjestämiseen uudessa sijainnissa. Tällä mahdollisuudella on myönteisiä vaikutuksia lasten kannalta, kun kysynnän lisääntyessä uuden päiväkodin toteuttaminen on harkittavissa. Muuten Ehtookodon alueen kehittämisellä ei ole nähtävissä erityisiä negatiivisia vaikutuksia lapsiin.

6.5 Vaikutukset luonnonoloihin

Asemakaavalla on vain vähäinen vaikutus luonnonoloihin. Alueella tehty liito-oravakartoitus osoittaa, että liito-oravat viihtyvät rantavyöhykkeellä, johon suunnittelualueesta on etäisyyttä. Tällä kaavalla ei heikennetä tunnistettuja lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä rakentamisen ulkopuolinen ekologinen käytävä rannassa kavennu. Ekologinen yhteys kuitenkin heikkenee pappilan rakennuksen ja yksityisten asuinrakennusten väliin sijoittuvan pysäköintialueen vuoksi. Tämän vuoksi asemakaavassa ja rakennusluvassa on edellytetty puiden ja pensaiden sijoittamista uudelle pysäköintialueelle.

Lisääntyvä rakentaminen ja vähenevä viherpinnan määrä vähentävät kuitenkin alueen ekologistia arvoja Rakentamisen myötä lisääntyvä valo voi heikentää lepakoiden elinolosuhteita. Lisääntyvä vettä läpäisemätön umpipinta lisää hulevedenhallinnan riskejä sekä voi huonoimmillaan aiheuttaa veden ja ravinteiden huuhtoutumista koskialueelle.

6.6 Vaikutukset virkistykseen

Rantavyöhykkeen virkistysreitti säilyy. Virkistysreitti on kuitenkin hyvin tärkeä ja viime vuosien kunnan sekä seurakunnan tekemillä ylläpitotoimilla on reitin käytettävyys ja viihtyisyys parantunut. Asuntojen läheiset viheralueet ovat erityisen tärkeitä iäkkäille, joiden kävelyetäisyys supistuu ikääntymiseen liittyvien muutosten vuoksi, mutta ulkoilun merkitys hyvinvoinnille kasvaa entisestään. Viheralueet myös vähentävät ihmisten sairastavuutta, pidentävät elinikää ja parantavat unta.

Lisääntyvä erityisryhmien asukkaiden määrä lisää viheralueiden talvikauden käyttöä sekä kunnossapitotarvetta. Tutkimusten mukaan joka toinen yli 80-vuotias ihminen kaatuu vähintään kerran vuodessa, ja suuri osa heidän tapaturmistaan johtuu kaatumisesta. Talvi vähentää liikkumista kaatumispelon vuoksi. Ympäristön turvallisuutta voidaan lisätä kävelyväylien hyvällä kunnossapidolla ja suunnitteluratkaisuilla, kuten valaistuksella. Myös tuttu alue edistää itsenäistä kulkemista. Toisaalta miellyttävä viheralue ja reitti innostaa harjoittamaan omaa tasapainoa ja lihasvoimaa. Tällä on suotuisia seurauksia ihmisten kuntoon ja sitä kautta myös yhteiskuntaan.

Käyttäjämäärien lisääntyminen lisää läheisten viheralueiden käyttöä ja voi siten kuluttaa viherpintoja. Tiedossa ei kuitenkaan ole tälle erityisen herkkiä kasvi- tai eläinlajeja.

Lähde: Muisti- ja ikäystävällinen asuminen ja asuinympäristö, Ympäristöopas 2018.



Kuva Rovastinpolulta, asemakaava-alueen lähellä.

6.7 Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin

Rautatien ja Katepalintien synnyttämä liikennemelu häiritsee asumista. Kaavaratkaisun suurempi

kerrosluku antaa mahdollisuuden hyödyntää rakennusmassoja meluntorjunnassa siten, että pihat on aiempaa helpompi suojata liikennemelulta. Häiriötä ja niihin varautumista on selvitetty päivitetyn meluselvityksen sekä laaditun runkomeluselvityksen avulla.

6.8 Vaikutukset talouteen

Nauhataajaman kehittyminen Tampereentien varrella on kestävä tapa kunnan kasvulle. Tällä on myös taloudellista merkitystä muun muassa palveluiden tarjonnan näkökulmasta. Alueen kehittäminen lisää olemassa olevien katujen ja verkostojen hyödyntämistä, mutta lisää osaltaan myös parantamistarpeita käytön lisääntyessä.

6.9 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Asemakaavassa on varattu tontti mahdollista muuntamorakennusta varten.

6.10 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenteen järjestämiseen ja saavutettavuuteen

Lisääntyvä asukasmäärä ja työntekijämäärä lisää liikennettä alueella. Mikäli Tampereentie bussipysäkin kunto on hyvä, tarjolla on lukittavia pyöräpysäköintipaikkoja ja pysäkki on toteutettu laadukkaasti esteettömänä, voi näillä seikoilla olla merkittävää vaikutusta uudisrakentamisen myötä esimerkiksi alueen työntekijöiden kulkutapavalintaan suosien joukkoliikennettä.

Lisääntyvän asukas- ja työntekijämäärän vuoksi on hyvä pohtia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantamista erityisesti Tampereentien linja-autopysäkkien suuntaan sekä mahdollisesti Kuokkala-Hakkari-Herralan osayleiskaavan liikenneselvityksessä kehitettäväksi esitetyn yhteystarpeen rakentamista Katepalintien RyyNIKÄN (kuntakeskuksen) välille. Selvityksessä esitetyssä ratkaisussa kevyt liikenne ohjataan sekä Liuhantieltä että RyyNIKÄNTIeltä uudelle kevyen liikenteen yhteydelle radan itäpuolelle. Ennen lisäraiteiden toteutusta kevyen liikenteen yhteys voidaan toteuttaa myös radan nykyiselle huoltotielle. Etäisyys suunnittelualueelta esimerkiksi rautatieasemalle olisi noin 1,7 km, kun

se nykyisellään Tampereentietä pitkin on noin 2,0 km.

Joukkoliikenteen parantamista on mahdollista pohdita esimerkiksi ohjaamalla uusi bussilinja kulkemaan Katepalintietä ja Sarvikkaantietä ja tämän jälkeen linjan 55 mukaisesti. Tämä parantaisi joukkoliikenneyhteyksiä Ehtookampuksen ja Katepalin työpaikkojen äärellä.

6.11 Vaikutukset kuntastrategian toteutumiseen

Asemakaavaratkaisun vastaa joiltain osin kuntastrategian tavoitteisiin. Yhden prosentin vuotuinen väestönkasvutavoite on tällä hetkellä noin 246 asukasta. Hankkeen mukanaan tuoma laskennallinen väestönkasvu Ehtoohelmen laajennuksen jälkeen on arviolta enimmillään 40 henkeä, mikä on vuotuisesta tavoitteesta noin 16 prosenttia. Vaikka palveluasumiseen siirytään enemmän oman kunnan sisällä, vapautuvat tyhjentyvät, mahdollisesti välttämättä asunnot uusille asukkaille, mikä voi kasvattaa siten kunnan väkilukua myös arvioitua enemmän.

Asemakaavaratkaisun mukainen ratkaisu vastaa tavoitteisiin vähentää kasvihuonekaasupäästöjä, kun uudisrakentaminen sijoittuu Tampereentien joukkoliikenneväylän läheisyyteen, hyvien julkisten kulkuyhteyksien varteen. Tällä vaikutetaan tulevien asukkaiden mahdollisuuteen valita kestäviä liikkumisen tapoja. Uusi kerrosala sijoittuu noin 500 metrin etäisyydelle linja-autopysäkeistä. Toisaalta kaavaratkaisun mukainen vanhojen asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen useampikerroksisella ei hyödynnä välttämättä rakennuksiin sidottuja resursseja, vaan kestävä tasapainon saavuttamiseksi rakenteiden jatkokäyttö on keino tavoitella strategian mukaista hiilineutraalia lopputulosta. Tätä kaava ei kuitenkaan edellytä.

6.12 Vaikutukset ilmastoon

Kaavan myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy jo käytössä olevalla alueella, mikä voidaan nähdä myönteisenä ilmastovaikutusten kannalta. Alue tosin sijoittuu joukkoliikenneväyhykkeen ja autoväyhykkeen rajalle. Autoväyhykkeellä liikkumisvaihtoehtoksi on riskinä tulla valituksi vain yksityisautoilu, koska väyhykkeellä ei usein ole riittävää väestö-

pohjaa tai sujuvia yhteyksiä joukkoliikenteen ääreen. Kaavamuutos lisää asukkaita ja työntekijämäärää, jolloin alueella on paremmat edellytykset kehittyä kunnolla osaksi joukkoliikenneväyhykettä. Joukkoliikenteen käyttöä edistetään hyvillä ja laadukkailla yhteyksillä läheiselle linja-autopysäkeille.

Kaavan myötä ei poistu merkittävässä määrin viheralueita, jolloin kaavalla ei ole vaikutusta esimerkiksi hiilinielujen määrään. Kaava lisää kuitenkin vähäisissä määrin rakennettujen pintojen määrää.

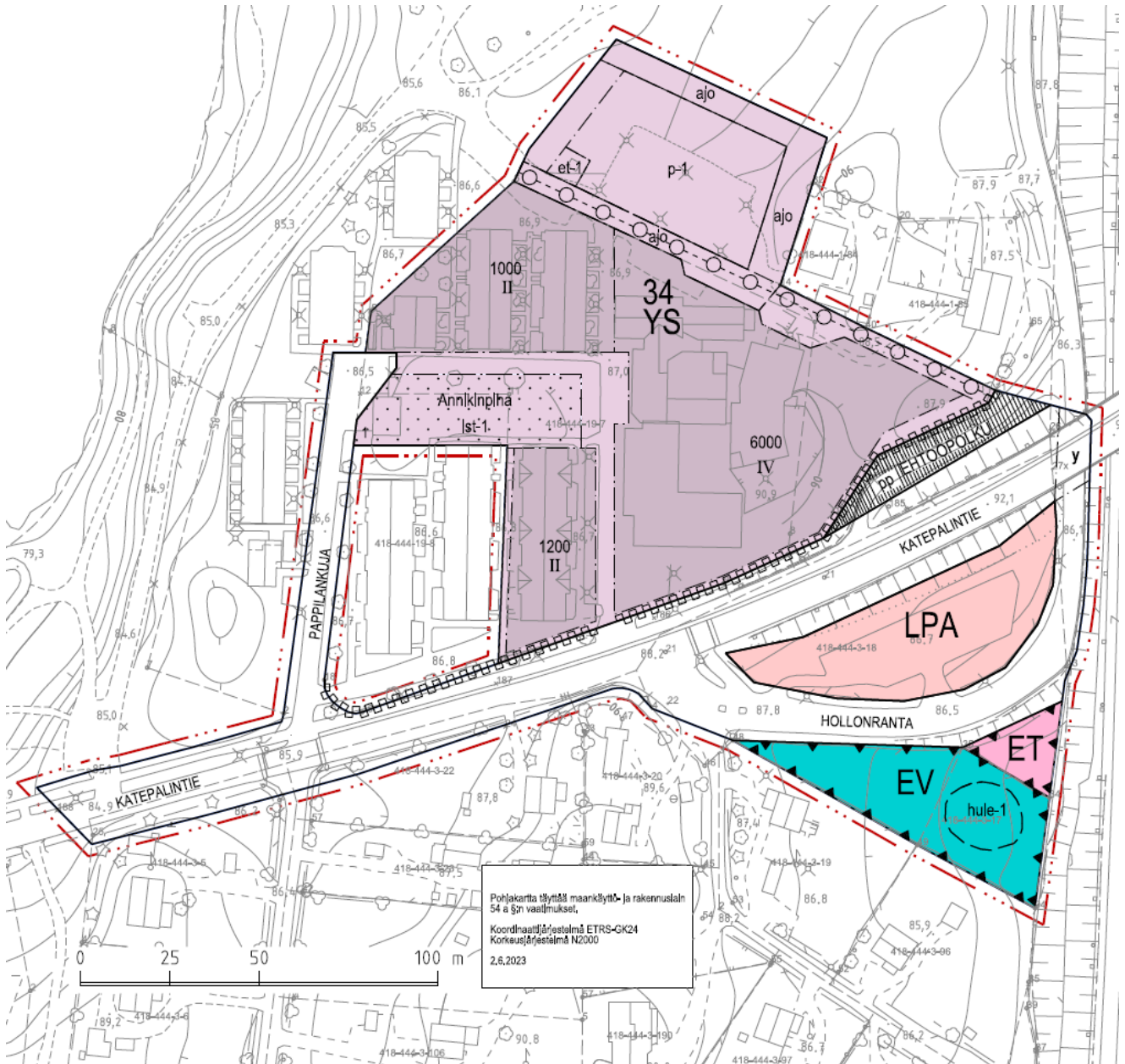
Alue sijoittuu hieman erilleen kuntakeskuksesta, mikä lisää todennäköisyyttä autolla liikkumiseen, erityisesti erityisryhmien kohdalla. Lisäksi nykyisin eniten matkoja syntyy kodin ja vapaa-ajankohtien sekä kodin ja ostos- ja asiointikohtien välille. Näitä palveluja sijoittuu vain vähän Ehtookodon alueen lähietäisyydelle.

Kaavan mukaisesti toteutuessaan alueella puretaan joitakin vanhoja melko tehottomia rakennuksia ja rakennetaan uutta kerrosalua korkeampaa rakentamista. Kaavassa ei oteta kantaa varsinaisesti rakennusten energiatehokkuuteen, materiaalivalintoihin tai lämmitysmuotoon. Nämä ovat merkittävässä roolissa alueen ilmastovaikutuksia tarkasteltaessa, rakennusten lämmitys vie noin neljäsosan kaikesta Suomessa käytetystä energiasta. Rakennusten suuntauksella voidaan vaikuttaa aurinkoenergiapotentiaalin käyttöön. Alue sijoittuu osaksi kaukolämpöverkkoa. Lempäälän kunta on sitoutunut kuntastrategiassaan pyrkivänsä hiilineutraaliksi kunnaksi, jolloin myös kaukolämmön tuotantotapaa ollaan muuttamassa ekologisesti entistä kestävämmälle pohjalle.

6.13 Vaikutukset elinvoimaan, ja yrittäjyyteen

Laajennuksella on alueen työllisyyttä lisäävä vaikutus, kun palveluasumisen paikat lisääntyvät. Palvelukeskittymä antaa mahdollisuuksia myös asumista tukevien uusien yritysten kehittämiseksi. Toisaalta palveluasuminen saattaa vaikuttaa vähäisessä määrin väestöjakaumaan, jos uudet asukkaat siirtyvät muista kunnista Lempäälään, jolloin iäkään väestön osuus voi vähäisesti lisääntyä.

7. Pienennös asemakaavasta



Ote hyväksyttävän asemakaavan muutoskartasta.

3024 KUOKKALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHTOOKODON YMPÄRISTÖ

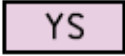








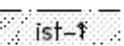
Kaava-alue: Kuukkala

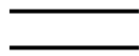
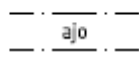
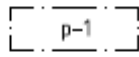

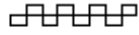
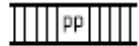
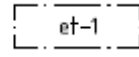
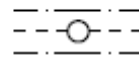
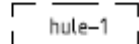
Sijaintialue: 418-444 ja 418-871

Asemakaavan muutos koskee: Kuokkalan asemakaava-alueen kortteleita 33, 34, 39 ja 40 sekä pulsto-, maatalous-, ja tealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuokkalan asemakaava-alueen korttelin 41 tontti 1 sekä katu-, autopaikkojen-, suojaverho-, ja yhdyskuntateknisen huollon korttialuetta.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttialue, jonne voi sijoittaa myös päiväkotipalveluita.
	Autopaikkojen korttialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
	Suojaverhoalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspalkan raja.
34	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspalkan numero.
HOLLONRANTA	Kadun, tien, katuauklon, torin, pulston tai muun yleisen alueen nimi.
6000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Istutettava ja luonnon kasvillisuutta sisältävä alueen osa, joka toimii alueen kokoontumisalueena. Alueen palkkaa tulee korostaa niin, että se on helposti löydettävissä ja paljettavissa mieleen. Alueella tulee käyttää houkuttelevaa valaistusta sekä sekä edistettävä käveltavyyttä. Alueelle tulee sijoittaa esteettömiä istumapalkkoja. Alueella vahvistetaan ikääntyvien ja muistrajottelsten sekä muiden erityisryhmien lisensälstä selvitymisiä arjessa.

	Katu.
	Ajoyhteys.
	Pysäköintispalkka. Alueelle tulee sijoittaa pulta, pensalta ja valaisimilla viihtyisän alueen luomiseksi.
	Rautatiealueen ylittävä katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusala.
	Maanalasta johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen hulevesien johtamiseen ja viivytämiseen tarkoitettu alue.

Yleismääräykset

YS-Korttel

Alueen suunnittelussa tulee huomioida esteetön sekä muisti- ja ikäystävällinen aluesuunnittelu.

Alueella tulee vahvistaa asukkaiden mahdollisuutta aktiivisuuteen, hyvinvointiin ja turvallisuuteen sekä vahvistaa mukaankuuluvuuden tunnetta.

Katepallintien varrella lähinnä katua olevien rakennusten/ rakennusosien parvekkeet tulee lasittaa.

Sekä Katepallintien ja rautatien puoleisilla julkisivuilla niillä osin, missä julkisivuilla ylittyy melun ohjearvotaso 55 dB päivällä, tulee rakennettavat parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan.

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota pohjaratkaisuihin siten, että asuinhuoneistojen tuuletusikkunat ja parvekkeet sijoittuvat asuinviihtyvyyden kannalta optimaalisesti.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/ 200 kem². Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 0,25pp/ työntekijä.

Alueella tulee säilyttää talustuttaa pulta ja pensalta viihtyisän ja luonnonläheisen ympäristön saavuttamiseksi sekä terveyden tukemiseksi.

Hulevesi

Vettä läpäisemättömillä pinnolla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteloiden mitoituslajuuden tulee olla 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteloiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä.

Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tämän asemakaavan on Lempäälän kunnanhallitus hyväksynyt xx.xx.2023/§xx.
 Todistaa Lempäälässä ____, 2023, virallisesti

Riina Kivistö, hallintojohtaja

Tämä asemakaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.2023

3024 EHTOOKODON YMPÄRISTÖ			1:1000		
LEMPÄÄLÄN KUNTA			Koordinaati- ja korkeusjärjestelmä: ETRS-GK24 ja N2000		
Yhdyskunnan palvelualue			Kaavanumero: 3024	Diaarinumero: 203/2023	
Päivämäärä: 30.5.2023		Telja Mäkelä Kaavolus päättäjänä	Suunnittelija: Malja Villanen		
Yhdistyk. 19.9.2018/§123		Nähtävillä 26.9.-28.10.2018	Päättäjän: Mira Puurtinen		
Yhdistyk. 22.1.2019/§15		Khalli 4.2.2019/§29	Nähtävillä 8.2.-11.3.2019		
			Khalli 5.6.2023/§		