



Asemakaavan selostus

Kaava nro 9015  
Hollon lämpölaitoksen  
asemakaavan muutos  
EHDOTUS

28.11.2023







# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Asemakaavan nimi:</b> 9015 Hollon lämpölaitoksen asemakaavan muutos	
<b>Kunta:</b> Lempäälä	
<b>Sijaintialue:</b> 418 / 444, 418 / 425 ja 418 / 871	
<b>Kaava-alue:</b> Tuuliala	
<b>Asemakaavan muutos koskee:</b> Hollonrannan ja Katepalin väliin jäävää viheraluetta, raidealuetta sekä osia Nurmisaarentiestä, Ratatiestä ja Liuhan- tiestä.	
<b>Asemakaavan muutoksella muodostuu:</b> Kortteli 35	
<b>Vireilletulosta ilmoitettu:</b> 11.9.2000 (Osana asemakaavan muutosta 2067 Hollon radanoikaisu)	
<b>Kaavan vaiheet</b>  <u>Osana asemakaavan muutosta 2067 Hollon radanoikaisu:</u> <b>2067 Hollon radanoikaisun vanha OAS</b> Nähtävillä 11.9.2000 lähtien. <b>2067 Hollon radanoikaisun uusi OAS</b> Nähtävillä 20.9.2017 lähtien, korvaten vanhan OASin. Nähtävilläpito päättyy 2067 Hollon radanoikaisun ehdotuksen tullessa nähtäville. <b>2067 Hollon radanoikaisun kaavaluonnos</b> Nähtävillä 17.10 - 19.11.2018.  <u>Kaavan 9015 Hollon lämpölaitos erottaminen kaavasta 2067 Hollon radanoikaisu omaksi kaavakseen:</u> <b>9015 Hollon lämpölaitoksen kaavaehdotus</b> Nähtävillä <b>XX.12.2023 - XX.1.2024.</b>	
<b>Hyväksyminen:</b> Kunnanhallitus: XX.XX.20XX	
<b>Kunnan kaavoittaja</b> Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. 044 486 3418 sähköposti: teija.makela@lempaala.fi	<b>Asemakaavan suunnittelija</b> Elinvoimakaavoittaja vs. Aarni Ahvenus puh. 040 559 5098 sähköposti: aarni.ahvenus@lempaala.fi
<b>Lempäälän kunta</b> PL 36 (Manttaalitie 15), 37500 Lempäälä puh. 03-565 51 000	

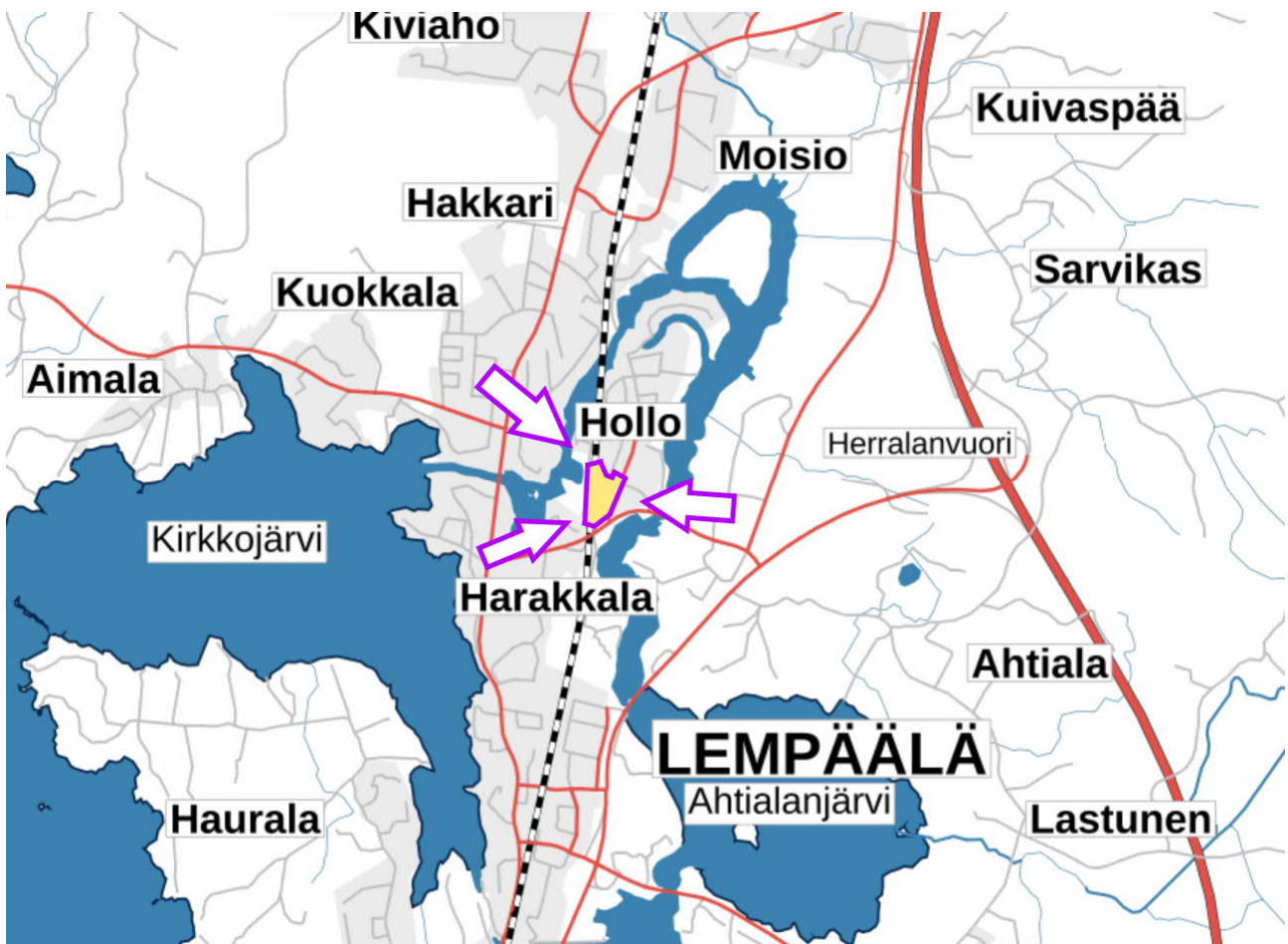
## 1.2 Sisälllys

1.	Perus- ja tunnistetiedot .....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Sisälllys.....	3
2.	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaava-alueen sijainti.....	4
2.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	5
2.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
2.4	Luetteko selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2.5	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.5.1	Valmisteluvaihe .....	6
2.5.2	Luonnosvaihe .....	6
2.5.3	Ehdotusvaihe.....	6
2.5.4	Hyväksyminen .....	6
2.6	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3.	Lähtötiedot.....	7
3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat.....	7
3.1.1	Maakuntakaava .....	7
3.1.2	Strateginen yleiskaava 2040 .....	8
3.1.3	Osayleiskaava .....	10
3.1.4	Lempäälän kunnan rakennusjärjestys .....	11
3.1.5	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri.....	11
3.1.6	Maanomistus .....	11
3.2	Kaava-alueen kuvaus .....	11
4.	Asemakaavan kuvaus.....	16
5.	Kaavan vaikutukset.....	18
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	18
5.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	18
5.3	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen .....	18
5.4	Vaikutukset liikenteeseen .....	19
5.5	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	19
5.6	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	20
5.7	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	20
5.8	Vaikutukset elinkeinoelämään.....	20
5.9	Muut ympäristö- ja riskivaikutukset.....	21
6.	Pienennös asemakaavasta .....	22

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hollossa, Katepalin tehtaan länsipuolella. Kaava-alue koostuu rakentamattomasta niitty- ja puustoalueesta, rautatiealueesta sekä osasta Nurmisaarentien, Ratatien ja Lihantien alueista.



*Kuva: Kaava-alueen sijainti selkokartalla keltaisella korostettuna.*



## 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 27.11.2023
- Liite 2: Luonnosvaiheesta saatu palaute 13.10.2023
- Liite 3: Viitesuunnitelma 30.10.2023
- Liite 4: Asemakaavan seurantalomake 16.11.2023
- Liite 5: Selvitys vaaranarvioinnista 23.11.2023
- Liite 6: Rakennetun ympäristön selvitys 8.6.2021
- Liite 7: Lepakkoselvitys 2019
- Liite 8: Liito-oravaselvitys 18.4.2019

## 2.5 Kaavaprosessin vaiheet

### 2.5.1 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa vuonna 2000 Hollon radanoikaisun asemakaavamuutos asetettiin virelle ja OAS kuulutettiin julkisesti nähtäville. Myöhemmin vuonna 2017 uusi OAS kuulutettiin julkisesti nähtäville. Uusi OAS on nähtävillä Hollon radanoikaisun asemakaavan muutoksen koko valmisteluvaiheen ajan.

### 2.5.2 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa Hollon radanoikaisun asemakaavan muutoksen kaavaluonnos kuulutettiin nähtäville. Luonnos oli nähtävillä 17.10.2018 – 19.11.2018 välisen ajan.

### 2.5.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa Hollon lämpölaitoksen asemakaavan muutos erotetaan omaksi kaavakseen Hollon radanoikaisun asemakaavan muutoksesta ja yhdyskuntalautakunta kuuluttaa sen nähtäville. (Hallintosääntö luku 5, 6 §)

### 2.5.4 Hyväksyminen

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

## 2.6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutokset voidaan toteuttaa niiden saatua lainvoiman.



## 3. Lähtötiedot

### 3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat

#### 3.1.1 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu kahteen kehittämisvyöhykkeeseen: Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (mustat helmet) sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen (musta poikkiviivanauha, ei näy kaavaotteessa).

Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeestä on maakuntakaavassa määrätty seuraavasti: ”Alueekonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä sekä seudullisesti merkittävänä liikenteellisinä solmukohtina.” sekä ” Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.”

Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeestä maakuntakaavassa suositetaan seuraavasti: ”Alueen maa-seutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.”

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

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

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



**Kuva:** Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Kuvan reunoilla sijaitsevilla nuolilla on osoitettu suunnittelualueen sijainti kaavakartalla.

Kaava-alueen läpi kulkeva rautatie on osoitettu maakuntakaavassa merkittävästi parannettavaksi pääradaksi. Merkinnällä osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat, joiden liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista. Merkittävästi parannettavalla pääradalla on voimassa seuraava suunnittelumääräys:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen sekä tasoristeysten poistamiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen.

Rataosalla Tampere–eteläinen maakunnan raja on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varauduttava yhteensä neljään raiteeseen. Rataosilla Tampella–Lielähti, Lielähti–Parkano (pohjoinen maakunnan raja), Lielähti–Nokia ja Orivesi–Jämsä (itäinen maakunnan raja) tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varautua lisäraiteen toteuttamiseen.”

Lisäksi kaava-alueen läpi kulkee Nurmisaarentien kohdalle merkitty ulkoilureitti. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Tässä tapauksessa merkintä viittaa Birgitan polun osaan, joka kulkee alueen kautta. Ulkoilureitille on voimassa seuraava määräys:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.”

### 3.1.2 Strateginen yleiskaava 2040

Strateginen yleiskaava on koko kunnan kattava yleiskaava, joka ohjaa osayleiskaavoitusta, asemakaavoitusta sekä muuta maankäytön suunnittelua. Kunnanvaltuusto hyväksyi Lempäälän kunnan Strategisen yleiskaavan 2.10.2019 ja se tuli voimaan 18.8.2021.

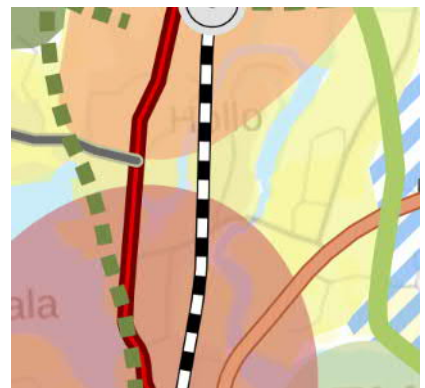
Strategisen yleiskaavan kartta 1:ssä suunnittelualue sijaitsee kuntakeskuksen helmen (punainen väri) ja kehittyvän nauhataajaman (keltainen väri) rajalla. Kuntakeskuksen helmen aluetta kuvaillaan seuraavasti:

”Lempäälän kuntakeskusta ympäristöineen tiivistetään ja kehitetään vireänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä. Intensiivisin täydennysrakentaminen kohdistetaan aseman vaikutusalueelle. Suunnittelussa huomioidaan alueen herkkä ja pienimittakaavainen kulttuuriympäristö.

Helmen rakennuskanta on rohkeaa, tulevaisuuteen katsovaa. Uudisrakentaminen on lähinnä kerrostaloja ja kaupunkipientaloja tavoitellen korkeaa aluetehokkuutta. Tämä mahdollistaa myös palvelujen kivijalkatoiminnot. Alueella varataan tilaa yleisille alueille sekä monipuolisesti kaupoille ja palveluille.

Helmen alueella on toteutettava laadukasta viherympäristöä sekä varmistettava yhteydet läheisille virkistysalueille. Vapaat ranta-alueet varataan julkiseen käyttöön rantareitistöjä ja näkymäyhteyksiä kehittäen.

Alueen toteutuksessa panostetaan laadukkaaseen esteettömyyteen ja liikenneturvallisuuteen.”



**Kuva:** Ote strategisen yleiskaavan kartta 1:stä



Kehittyvän nauhataajaman aluetta kuvaillaan Strategisessa yleiskaavassa seuraavasti:

”Lempäälän nauhamainen taajamarakenne muodostuu monipuolisista ja toisiaan tukevista toiminnallisista taajamakeskittymistä. Tiivistyvälle taajamavyöhykkeelle voi sijoittua lisää asutusta, palveluita ja taajamarakennetta tukevia työpaikkoja, jotka mahdollistavat monimuotoisen työnteon.

Aluetta kehitetään paikallinen kulttuuriympäristö huomioiden. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen: alueiden suunnittelussa ja täydennysrakentamisessa erityistä huomiota kiinnitetään Lempäälälle ominaisten luontoyhteisöjen sujuvuuteen, lähiluontoon ja lähiympäristön laatuun. Julkisia taajaman läheisten rantoja kehitetään virkistyskenttien kokonaisuutena luonto ja kulttuuriperintö huomioiden.

Tiivistyvää taajamaa kehitetään eri liikkumismuodoilla hyvin saavutettavana ja liikkumisympäristöltään laadukkaana. Alueiden liikenneympäristöjä kehitetään esteettöminä erityisesti kävely, pyöräily ja joukkoliikenne huomioiden.

Joukkoliikenne toteutetaan aluksi linja-autoliikenteenä, mutta mitoituksessa ja toimintojen sijoittelussa varaudutaan myös lähijunaliikenteen laajempaan toteuttamiseen”

Kaava-alueen läpi kulkeva rautatie on merkitty Strategisen yleiskaavan kartta 1:ssä merkittävästi parannettavaksi valtakunnalliseksi radaksi. Merkinnän ohessa on seuraava määräys:

”Rataympäristöä kehitettäessä huomioidaan varaus neljään raiteeseen sekä varaukset lähijuna-asemien sijoittumiselle.

Asemien ja seisakkeiden lähiympäristöjen suunnittelussa tulee mahdollistaa sujuva liityntäpysäköinti eri liikennemuodoilla. Ratamaisemaa tulee kehittää taajamamaiseman visuaalisena osana.”

Strategisen yleiskaavan kartta 2:ssa kaava-alueen kohdalla on merkintä Birgitan polusta. Kaavamääräyksen mukaan Birgitan polun polkuverkostoa kehitetään seudullisesti houkuttelevana reittinä mahdollistaen sekä lähiretkely että pidempimatkainen patikointi reitin eri osissa. Polkuverkoston jatkuvuus ja kulkemisen miellyttävyys huomioidaan muussa suunnittelussa.



**Kuva:** Ote strategisen yleiskaavan kartta 2:sta.

### 3.1.3 Osayleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Kuokkala-Hakkari-Herralan osayleiskaava, kaavanumeroltaan 21016. Osayleiskaava on tullut voimaan 8.12.2016.

Osayleiskaavassa on voimassa seuraavat aluevaraukset: Energiahuollon alue (EN), suojaviheralue (EV) ja rautatieliikennealue (LR).

Osayleiskaavalla osoitetulle energiahuollon alueelle (EN) voidaan sijoittaa energiatuotantotoimintoja, jotka rekisteröidään ympäristönsuojelun tietojärjestelmään (YSL §65). Alueella on voimassa seuraava suunnitteluohje:

”Alueen käyttö on suunniteltava siten, etteivät Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ylitä viereisillä alueilla, ja ettei alueen toiminta saa aiheuttaa haitallisia vaikutuksia Ahtialanjärven NATURA-2000 alueeseen”

Osayleiskaavan kaavamääräyksissä energiahuollon alueen määräys oli ylliruksittuna. Tämän voidaan olettaa olevan virhe, sillä hyväksyntäkäsittelyssä olleessa osayleiskaavassa myös Ahtialaan oli osoitettu energiahuollon alue, mutta 17.11.2016 korkeimman hallinto-oikeuden antamassa päätöksessä kumottiin kyseiselle alueelle osoitettu energiahuollon alueen varaus. Holloon osoitettua energiahuollon aluevarausta ei kuitenkaan kumottu.

Osayleiskaavassa osoitetulle suojaviheralueelle (EV) saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamalta melulta.

Rautatieliikenteen aluevaraukselle (LR) ei ole osayleiskaavan kaavamääräyksissä lisämääräyksiä.

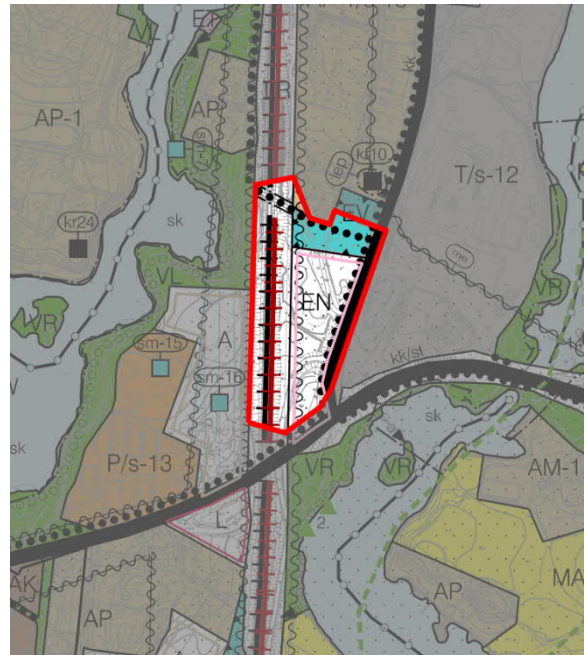
Itse rautatie on merkitty osayleiskaavaan merkittävästi parannettavana pääratana. Sille on voimassa seuraava suunnitteluohje: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varautua rataosalla kahden lisäraiteen toteuttamiseen junaliikenteen edellyttämän rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen. Voimassa on maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.”

Rautatien viereen on merkitty osayleiskaavassa aaltoviivalla meluntorjuntatarve. Osayleiskaavassa lukee: ”Melun vaimennuksessa tulee tutkia eri vaihtoehtoja. Meluntorjunnan keinot osoitetaan tarkemmin asemakaavoituksessa.”

Kaava-alue on kokonaisuudessaan osayleiskaavassa osoitetun melualueen (me) sisällä. Melualueella on voimassa seuraava määräys: ”Alueen asemakaavan pohjaksi on laadittava meluselvitys. Alueen rakennukset on sijoitettava niin, että rakennukset suojaavat asuntojen ja työpaikkojen ulko-oleskelutiloja 55 dBA ylittävältä melulta.”

Kaava-alueen läpi kulkeva Nurmisaarentie on merkitty osayleiskaavaan merkinnällä yhdystie/kokoojajatu. Rautatien yli kulkeva kevyen liikenteen väylä on osoitettu merkinnöillä kevyen liikenteen reitti sekä sillan osalta ”kevyen liikenteen ylikulku tai rautatien yläpuolelle rakennettava kansi”. Merkinnöille ei ole muita suunnitteluohjeita.

Osayleiskaavan tärinäasioihin painotusassa karttaosassa 2 rautatien ympäristö on merkitty ”tärinäaltis rakennus” ja ”tyypillinen rakennus” -merkinnöillä. Kaava-alueen eteläpuolella kulkeva rautatien ylittävä silta on merkitty arvioiduksi tärinän riskialueeksi.



**Kuva:** Ote osayleiskaavasta. Kaava-alue rajattu punaisella, ulkopuolinen alue tummennettu.

### 3.1.4 Lempäälän kunnan rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on astunut voimaan 19.6.2019 ja sillä kumottiin 3.6.2002 voimaan astunut rakennusjärjestys ja 26.10.2012 voimaan astunut Lempäälän kunnan suunnittelutarvealueet.

### 3.1.5 Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu XX.XX.20XX. Suunnittelualueen kiinteistöt kuuluvat valtion kiinteistörekisteriin.

### 3.1.6 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kunnan omistuksessa lukuun ottamatta rautatien aluetta, joka on Suomen valtion omistuksessa. Rautatien aluetta hallinnoi Väylävirasto

## 3.2 Kaava-alueen kuvaus

Kaava-alue on kooltaan 44425 m<sup>2</sup>. Kaava-alue koostuu useasta Lempäälän kunnalle kuuluvasta kiinteistöstä sekä Suomen valtiolle kuuluvasta rata-alueesta. Kaava-alueen läpi kulkee Helsinki-Tampere välillä kulkeva päärata. Kaava-alueen läpi kulkee myös tie, joka toimii pääreittinä Hollon ja Tuulialaan. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osia Ratatiesta ja Liuhantiesta. Kaava-alueella ei ole rakennuksia.



**Kuvat:** Vasemmalla suunnittelualue nähtynä sen lounaiskulmasta Katepalintien sillalta lokakuussa 2023. Oikealla näkymä samalta sillalta Liuhantien yläpuolelta lokakuussa 2023. Kuvassa on havaittavissa selkeästi Katepalintien, Nurmisaarentien ja Liuhantien rajaama niittymäinen alue.





**Kuvat:** Vasemmalla Liuhantien, Nurmisaarentien ja Katepalintien välinen niittyalue. Oikealla näkymä Katepalintien ja Nurmisaarentien risteyksestä koilliseen.



**Kuvat:** Vasemmalla näkymä Nurmisaarentien kevyen liikenteen väylältä pohjoiseen. Kuvassa Liuhantien risteys. Oikealla näkymä Liuhantien ja Nurmisaarentien risteyksestä kaava-alueen keskiosia kohden. Alue on eteläpuoleltaan niittymäinen, mutta pohjoisessa on tiheää koivikkoa.



**Kuvat:** Vasemmalla näkymä Nurmisaarentien ja Ratatien risteyksestä. Oikealla näkymä Ratatien pohjoispuolella olevalle hiekkakentälle etelän suunnasta Nurmisaarentien läheltä.





**Kuvat:** Vasemmalla Ratatien pohjoispuolinen sorakenttä koillisen suunnasta. Taustalla Ratatie. Oikealla saman sorakentän pohjoisosa kentän keskiosista kuvattuna.



**Kuvat:** Vasemmalla rautatien yli kulkeva kevyen liikenteen reitti nähtynä Ratatien suunnasta. Oikeanpuoleinen kuva näyttää selkeästi kevyen liikenteen väylän kaltevuuden.



**Kuvat:** Vasemmalla näkymä kevyen liikenteen ylikulkusillalle radan itäpuolelta. Oikealla näkymä ylikulkusillalta etelään. Kuvan vasemmassa laidassa näkyy selkeänä koivikon tiheys.



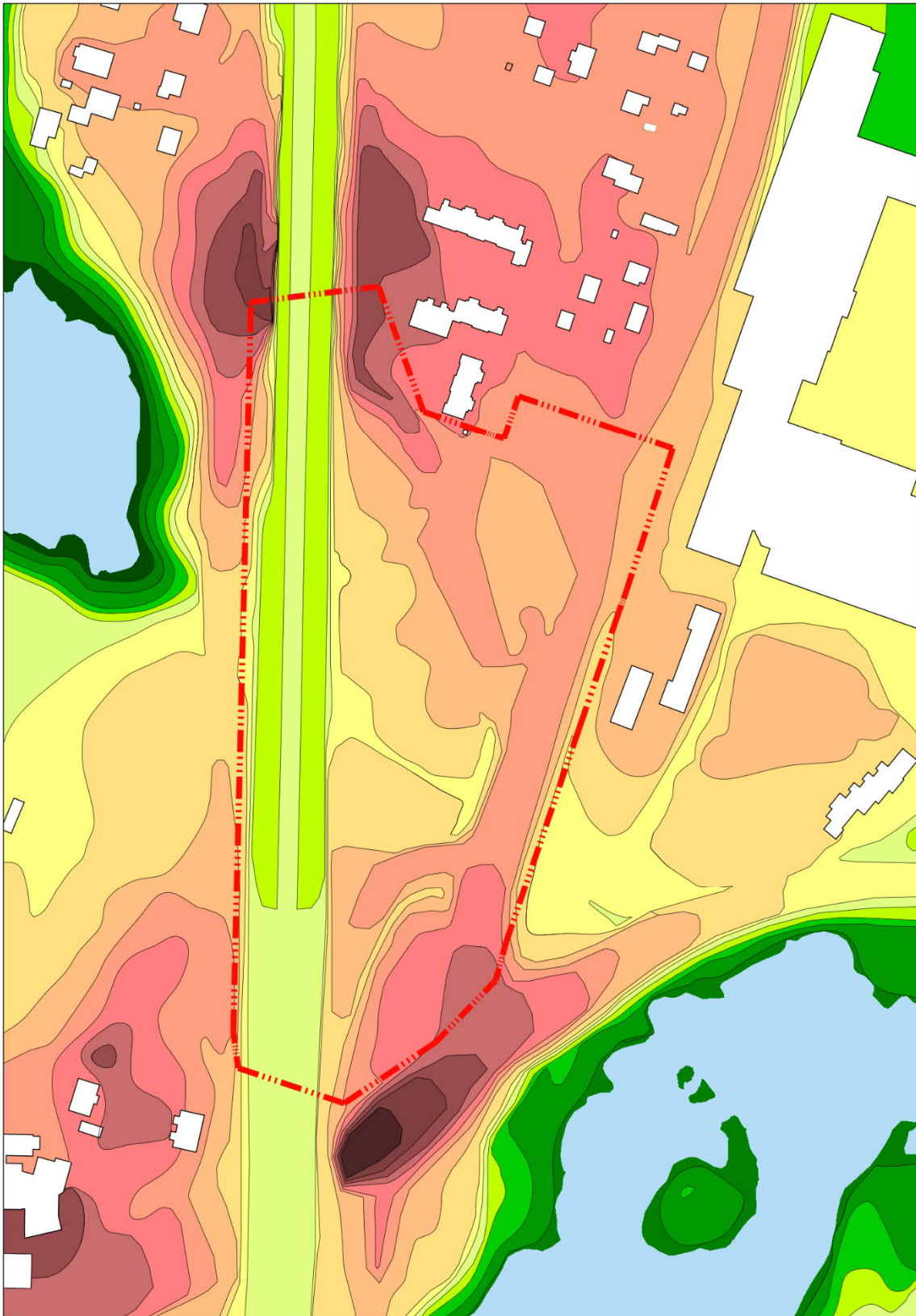


**Kuvat:** Kumpikin kuva on otettu rautatien länsipuolelta, joista vasemmanpuoleinen kevyen liikenteen ylikulkusillalta. Kuvista tulee hyvin ilmi kaava-alueen korkeusvaihtelut.



**Kuva:** Kaava-alueen rajaus ortokuvalla. Kaava-alueen koivikko ja sorakenttä näkyvät kuvassa selkeästi.





**Kuva:** Kaava-alueen viitteellinen topografia. Korkeuskäyrien sijainnit ovat suuntaa-antavia, eikä karttaa tule käyttää asemakaavaa tarkemmassa suunnittelussa. Korkeuskäyrät ovat kartassa metrin välein.

## 4. Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualueelle on osoitettu asemakaavan muutoksessa seuraavat aluevaraukset:

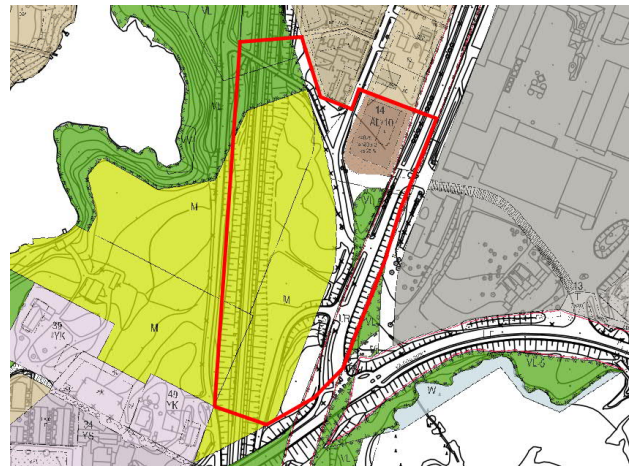
Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennus-oikeus (kem <sup>2</sup> )
EN	Energiahuollon alue	1,1410	5705
EV	Suojaviheralue	0,8703	0
LR	Rautatiealue	1,6824	0
	Katu	0,7487	0
<b>Aluetehokkuus e ≈ 0.13</b>		<b>Yhteensä</b>	<b>4,4425</b>
			<b>5705</b>

### Poistuva asemakaava

Suunnittelualueen alueet jakautuvat nykyisellään neljän eri voimassa olevan asemakaavatasoisen suunnitelman vaikutusalueelle:

- 9001 Tuulialan rakennuskaava
- 9003 Tuulialan rakennuskaavan muutos
- 3011 Kuokkalan rakennuskaavan muutos
- 9004 Tuulialan rakennuskaavan muutos

Kuva asemakaavayhdistelmästä, suunnittelualue rajattu punaisella.

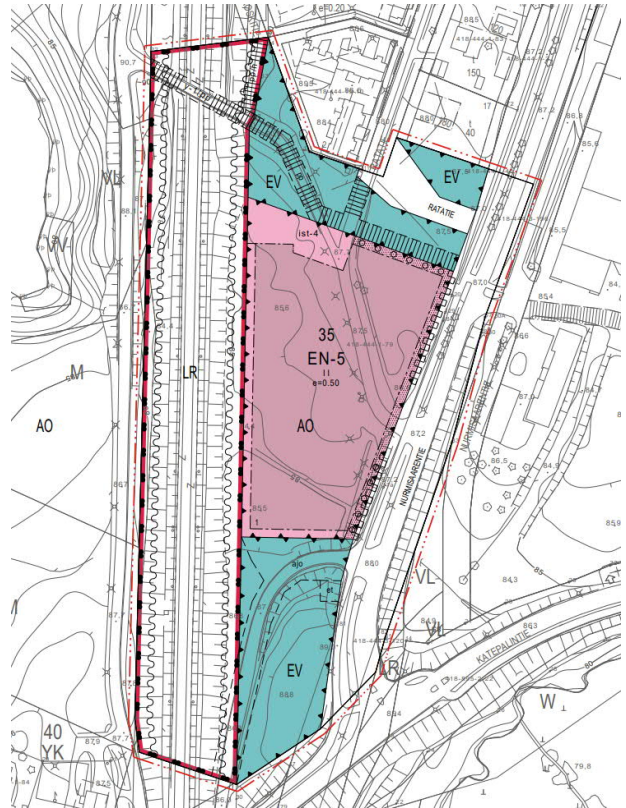


### Voimassa olevat asemakaavamerkinnät:

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-10)
  - Korttelialueelle voidaan rakentaa liike- ja toimistorakennus sekä asunto kiinteistön hoidolle välttämättömästä henkilökuntaa varten. Uudisrakennuksen tulee sopeutua korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivujen mittasuhteiden ja pintojen, rakennusaineiden, väri- ja kattamisaineiden sekä muiden yksityiskohtien puolesta ympäristön rakennuksiin.
  - Rakennusoikeutta noin 800 kem<sup>2</sup> (tehokkuusluku e=0.25)
  - Merkintä 1ap/80m<sup>2</sup> (Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
  - as 25% (Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten)
  - Kerrosluku I
  - Kortteli 14
- Luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL) [Asemakaavayhdistelmässä merkitty VL alueeksi]
- Maatalousalue (M)
- Rautatiealue (LR)

### Uusi asemakaava

- Nurmisaarentien alue muutetaan rautatiealueesta katualueeksi.
- Vanha maatalousalue ja lähivirkistysalue kaava-alueen länsilaidassa muutetaan rautatiealueeksi, sillä alueen läpi kulkee nykyisin Helsinki-Tampere päärata.
- **Ratatie eteläpäätty linjataan uudelleen.**
- **Kaava-alueen keskellä oleva alue osoitetaan energiahuollon alueeksi (EN).**
  - Alue muodostaa uuden korttelin 35.
  - Suurin sallittu kerroskorkeus on II.
  - Rakennusoikeutta noin 5700 kem<sup>2</sup> (tehokkuusluku e=0.4).
- Kaava-alueen eteläosan suojaviheralueelle osoitetaan ohjeellinen alue yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa laitetta varten. Aluevarauksella on varauduttu mahdollisia tulevia mastohankkeita varten.
- Muut alueet osoitetaan suojaviheralueiksi.
- Liuhantietä ja EN-alueen liityntää varten osoitetaan ajorasite eteläisimmälle suojaviheralueelle.
- **Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä lisääntyy noin 4900 kem<sup>2</sup>**



Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeesta, joka on selostuksen liitteenä.



## 5. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos luo alueelle edellytykset lämpölaitoksen toiminnalle sekä muuttaa Ratatien alueen ajoväylän ja kevyen liikenteen reitin linjausta. Asemakaava on linjassa voimassa olevan osayleiskaavan kanssa.

### 5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Hollon ja Tuulialan asuinalueilla asuu suuri joukko ihmisiä. Monille kaava-alue on varmasti tuttu esimerkiksi kävelylenkkien yhteydestä, sillä kaava-alueen läpi kulkee kevyen liikenteen väylä Nurmisaarentien viertä sekä kevyen liikenteen ylikulkusilta rautatien yli. Hieman kauempana kaava-alueesta asuville alueen rakentaminen ei vaikuta muuten, kuin maisemien muutoksena ja lenkkeilyreittien muuttumisena hieman aiempaa erilaisemmiksi.

Aivan kaava-alueen pohjoispuolella alkaa tiivis asuinalue, jonka asukkaiden päivittäinen kulkureitti muuttuu hieman asemakaavan muutoksen myötä. Lähimmille asukkaille myös jopa näkymät omasta pihapiiristä saattavat muuttua, mutta kaavassa osoitettujen viheralueiden ja istutettavien alueiden vuoksi muutosten haitta- puolet saadaan pidettyä asukkaille maltillisina.

Asemakaavassa määrätään, että mahdolliset häiriöille ja onnettomuusriskeille alttiit toiminnot tulee sijoittaa ja suojata siten, että pysyviä terveysvaikutuksia tai muuta vaaraa ei voi aiheutua läheisillä asuin- tai muutoin häiriöille herkällä korttelialueilla. Tällä määräyksellä kielletään kaava-alueella kaikki sellainen toiminta, josta voisi syntyä vaaraa asukkaille.

### 5.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutus alue- ja yhdyskuntarakenteeseen asuinalueen läheisyydestä huolimatta on maltillinen, sillä kaava-alueen vieressä toimii myös Katepalin tehdasalue. Lämpölaitostoiminta on huomattavasti pienimuotoisempaa kuin Katepalin teollisuustoiminta, joten alueen muuttaminen energiahuollon korttelialueeksi ei merkittävästi poikkea ympäröivästä toiminnasta. Suojaviheralueilla saadaan luotua myös sopiva puskuri- vyöhyke energiahuollon ja asumisen välille.

Suuremmissa mittakaavassa asemakaavan muutos voi vaikuttaa myös Lempäälän ydinkeskustan yhdyskuntarakenteeseen, sillä kaava-alueelle mahdollistuva lämpölaitostoiminta vähentäisi Lempäälän keskustan lämpölaitoksen tuottotarvetta ja siten edesauttaisi keskustan lämpölaitoksen käytöstä poistoa.

### 5.3 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Merkittävin vaikutus kaavamuutoksella yhdyskunta- ja energiatalouteen on se, että kaava mahdollistaa lämpölaitoksen sijoittamisen alueelle. Asemakaava mahdollistaa suoran lämmön tuottamisen lisäksi myös muita oheistoimintoja, kuten lämmön varastointiyksikön sijoittamisen alueelle.

Energiatalouden osalta kaavamuutos myös parantaa huoltovarmuutta sekä maankäytöllisestä että käytännöllisestä näkökulmasta. Maankäytöllisestä näkökulmasta huoltovarmuus paranee siinä tapauksessa, mikäli alueelle ei lopulta valmistuisikaan lämpölaitosta heti: kaava mahdollistaisi myöhemmin laitoksen rakentamisen ilman, että tuolloin täytyy käydä jälleen läpi asemakaavaprosessi monine vaiheineen. Käytännön huoltovarmuus paranee, mikäli lämpölaitos toteutuu, sillä toteutuva laitos tuo uuden lämpöenergian syöttöpisteen Lempäälän kaukolämpöverkkoon.

Energiataloudellisesta näkökulmasta lämpölaitos voi mahdollisesti hyötyä synergiaeduista läheisen Katepalin tehtaan kanssa, jos tehtaan toiminnasta mahdollisesti syntyvä hukkalämpö saataisiin hyödynnettyä kaukolämmön tuotantoon.

## 5.4 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteen osalta asemakaavan muutos vaikuttaa sekä kevyeseen liikenteeseen, että ajoneuvoliikenteeseen. Kaavamutoksessa Ratatien eteläpää muuttuu täysin ja liityntäkohta Ratatielle siirtyy. Ratatie säilytetään kaavassa alueen asukkaiden käytössä olevana tonttikatuna ja sen kautta ei voida liittyä lämpölaitoksen tontille. Näin Ratatie saadaan pidettyä turvallisena asukkaille eikä energiahuollon alueen toiminnoista aiheutu liikenteellistä rasitetta alueen asukkaille.

Kevyen liikenteen väylien käyttäjien turvallisuutta pyritään parantamaan kaavalla, ja siksi Ratatien eteläosan uudelleenlinjauksessa mahdollistetaan Nurmisaarentien kevyen liikenteen väylän ja rautatien kevyen liikenteen ylikulkusillan yhdistäminen uudella kevyen liikenteen väylällä.

Ratatien eteläpäädyn uusi linjaus ei mahdollista yhtä suuria ajonopeuksia Ratatien eteläpäädyssä, mistä johdun autojen on hidastettava ajonopeuttaan liityttäessä Nurmisaarentielle. Tämä parantaa Nurmisaarentien ja Ratatien liittymän turvallisuutta.

Raskas liikenne alueella lisääntyy hieman kaavamutoksen myötä, sillä alueelle tulee kulkemaan lämpölaitostoimintaan ja sitä tukevaan biohiilituotantoon liittyvää liikennettä. Myös työpaikkaliikenne lisääntyy. Liityntä lämpölaitoksen tontille ei tapahdu Ratatien kautta, joten alueen asukkaille ei synny merkittäviä vaikutuksia lisääntyvästä liikenteestä.

Suunnittelualueen läpi kulkee valtakunnallisesti merkittävä päärata, joka osoitetaan uudessa asemakaavassa rautatiealueeksi. Asemakaavan rautatiealue on osoitettu kiinteistörajojen mukaan, sisältäen kokonaisuudessaan Suomen valtion omistamat maa-alueet kaava-alueelta. Pääradalle on todettu laajennustarve kahdelle lisäraiteelle, jotka sijoittuisivat kaava-alueen osalta nykyisten raiteiden itäpuolelle. Kaava-alueen kohdalla nykyisen rautatiealueen kiinteistön tilan pitäisi olla riittävä lisäraiteiden toteutukselle. Kaavassa osoitettu tilavaraus mukailee Hollon radanoikaisun asemakaavassa osoitettua tilavarausta, josta Liikennevirasto antoi palautetta. Palautteessa ei oltu huolissaan tilavaruksen riittävydestä, joskin lisäraiteiden tilantarpeen ilmoitettiin tarkentuvan aikanaan raiteiden yleis- ja ratasuunnittelun yhteydessä.

Väylävirasto on kuulutuksessaan vuonna 2023 ilmoittanut, että Lempäälään aloitetaan 1.2 kilometriä pitkän junien kohtaustilan suunnittelu. Hollon lämpölaitoksen asemakaavoituksessa lähdetään siitä oletuksesta, että kohtaustila ei sijoitu kaava-alueelle.

## 5.5 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella syntyy moninaisia taajamakuvallisia vaikutuksia. Kaava-alue toimii porttina Holloon ja Tuulialaan, sillä sen kautta kulkee alueiden ainoa autoille tarkoitettu sisääntuloväylä. Tämän takia suuri osa alueen asukkaista näkee alueen päivittäin esimerkiksi työmatkansa aikana. Alueen rakentaminen väistämättä muuttaa alueen asukkaiden totuttua ympäristöä. Taajamakuvallisesti lämpölaitos sopii alueelle Katepalin tehtaan vastinpariksi.

Kaava-alue sijaitsee aivan rautatien vieressä ja erityisesti kahdelta radan ylikulkevalta sillalta sekä Hollonranta nimiseltä kadulta katsottuna kaava-alue on keskeinen osa maisemaa. Nämä tutut maisemat muuttuvat merkittävästi lämpölaitoksen myötä. Kaavassa osoitetut suojaviheralueet kuitenkin pehmentävät muutosten vaikutuksia, erityisesti kevyen liikenteen ylikulkusillan itäpään osoitetut viheralueet ovat merkittäviä maiseman ja taajamakuvalta kannalta, sillä ne sijaitsevat alueen korkeimmalla kohdalla ja luovat rakennettavan ympäristön kanssa maisemaan rytmiä. Siksi onkin tärkeää, että tällä alueella säilytetään olemassa olevaa koivikkoa.

Kaava-alue toimii Rata-tien päätteenä, jonka vuoksi suojaviheralueet ja säästettävä puusto ovat erityisen tärkeitä juuri Rata-tien asukkaille. Niiden ansiosta taajamakuvalliset muutokset Rata-tien ympäristöön pysyvät maltillisina, joskin Rata-tien eteläpään linjaus luonnollisesti vaikuttaa sekä taajamakuvaan kuin myös näkymin Rata-tieltä. Kaavan tavoitteena on säilyttää puustoinen pääte Rata-tielle, jotta alueen asukkaille ei syntyisi hankkeesta tarpeetonta haittaa.

Lämpölaitoksen piippu aiheuttaa myös muutoksia alueen maisemaan, sillä lämpölaitos tarvitsee melko korkean piipun. Piipun viitteellinen korkeus on hahmotettavissa liitteenä olevasta viitesuunnitelmasta.

Asemakaavan muutoksen selvitysaineistossa mukana olleista kulttuuriselvityksistä sekä arkeologisista selvityksistä ei todettu kaava-alueella erityisiä kulttuuriperinnöllisiä arvoja. Kaava-alueella ei ole myöskään rakennuksia. Kaava-alueen pohjoispuolella on melko lähellä pihapiiri, joka on katsottu muun muassa osayleiskavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennusryhmäksi/pihapiiriksi. Pihapiirin ja kaava-alueen välillä on kuitenkin yksi rakentamaton pientalotontti ja lisäksi pihapiirin lähelle on osoitettu suojaviheralueita uudessa kaavassa. Hollon rintamamiestaloalue on myös katsottu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, mutta se ei ulotu kaava-alueelle eikä kaavamuutos vaikuta merkittävästi rintamamiestaloalueen kulttuuriympäristöön.

## 5.6 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alueen maaperä on suurimmalta osin savimaata ja joiltakin osin hiekkamoreenia GTKn Maaperätietojen perusteella. Kaavamuutos ei aiheuta erityisiä vaikutuksia maa- ja kallioperään, lukuun ottamatta kaava-alueen rakentamisesta seuraavia mahdollisia tasaus- ja luiskaustöitä.

Kaava-alue ei pohjavesialuetta. Kaava-alueen rakentaminen voi vaikuttaa hulevesioloihin, jonka vuoksi rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesisuunnitelma.

Kaavassa edellytetään, että energiahuollolle osoitetulle korttelialueelle (EN-5) sijoittuvasta toiminnasta ei synny lähiympäristön asuinkortteleiden tai muiden herkkien toimintojen olosuhteita heikentäviä (toiminnalle säädettyjen raja-arvojen ylittäviä) ympäristövaikutuksia, kuten melua tai päästöjä.

## 5.7 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueelle osoitetun lämpölaitoksen alue koostuu tällä hetkellä niittymäisestä alueesta sekä koivikosta. Alueen rakentuminen luonnollisesti vähentää tämän tyyppistä kasvillisuutta. Kaavassa on kuitenkin osoitettu myös suojaviheralueita ja erityisesti maaston korkeimmassa kohdassa oleva koivikko on osoitettu säilytettäväksi, jotta alueen rakentamisella olisi mahdollisimman vähän negatiivisia vaikutuksia alueen virkistysmahdollisuuksiin ja näkymiin.

Asemakaavan muutoksella ei synny vaikutuksia eläinlajeihin. Kaava-alueelle on toteutettu lepakko- ja liitoravaselvitykset, mutta kaava-alueella ei todettu kyseisten lajien osalta lajihavaintoja tai muita erityisiä arvoja.

Kaava-alueella ei ole todettu erityisiä luonnon monimuotoisuuteen liittyviä arvoja. Alueella oleva koivikko pienenee kaava-alueen rakentamisen myötä, samoin niittyaluetta on osoitettu rakentamiselle. Luonto kaava-alueella on varsin tavanomaista.

Kaava-alueella ei ole tiedossa erityisiä luonnonvaroja.

## 5.8 Vaikutukset elinkeinoelämään

Asemakaavan muutos luo mahdollisuuksia energiatalouden yritystoiminnalle. Asemakaavan tarkoitus on mahdollistaa lämpölaitostoiminta, mutta asemakaava mahdollistaa myös suoraan lämpölaitostoimintaa tukevan yritystoiminnan sijoittamisen alueelle.

Viitesuunnitelman laadinnassa on varauduttu siihen, että osa lämpölaitoksen lämmöstä syntyisi biohiilen valmistusprosessissa syntyvästä lämmöstä. Tällainen toiminta voisi olla varsinaisesta lämpölaitoksesta erillisen



toimijan hallinnoimaa, jolloin alueelle syntyy uusia elinkeinoelämän mahdollisuuksia. Itse lämpölaitoksen on tarkoitus olla Lempäälän Lämpö Oyn hallinnassa.

Aivan kaava-alueelle osoitetun energiahuollon alueen vieressä, Nurmisaarentien toisella puolen, sijaitsee Katepalin tuotantolaitos. Laitos on massiivinen kokonaisuus, jossa valmistetaan bitumituotteita. Lämpölaitos ja Katepal pystyisivät mahdollisesti saavuttamaan synergiaetuja, jos tuotantolaitoksen hukkalämpöä pystyttäisiin hyödyntämään kaukolämmön tuotannossa.

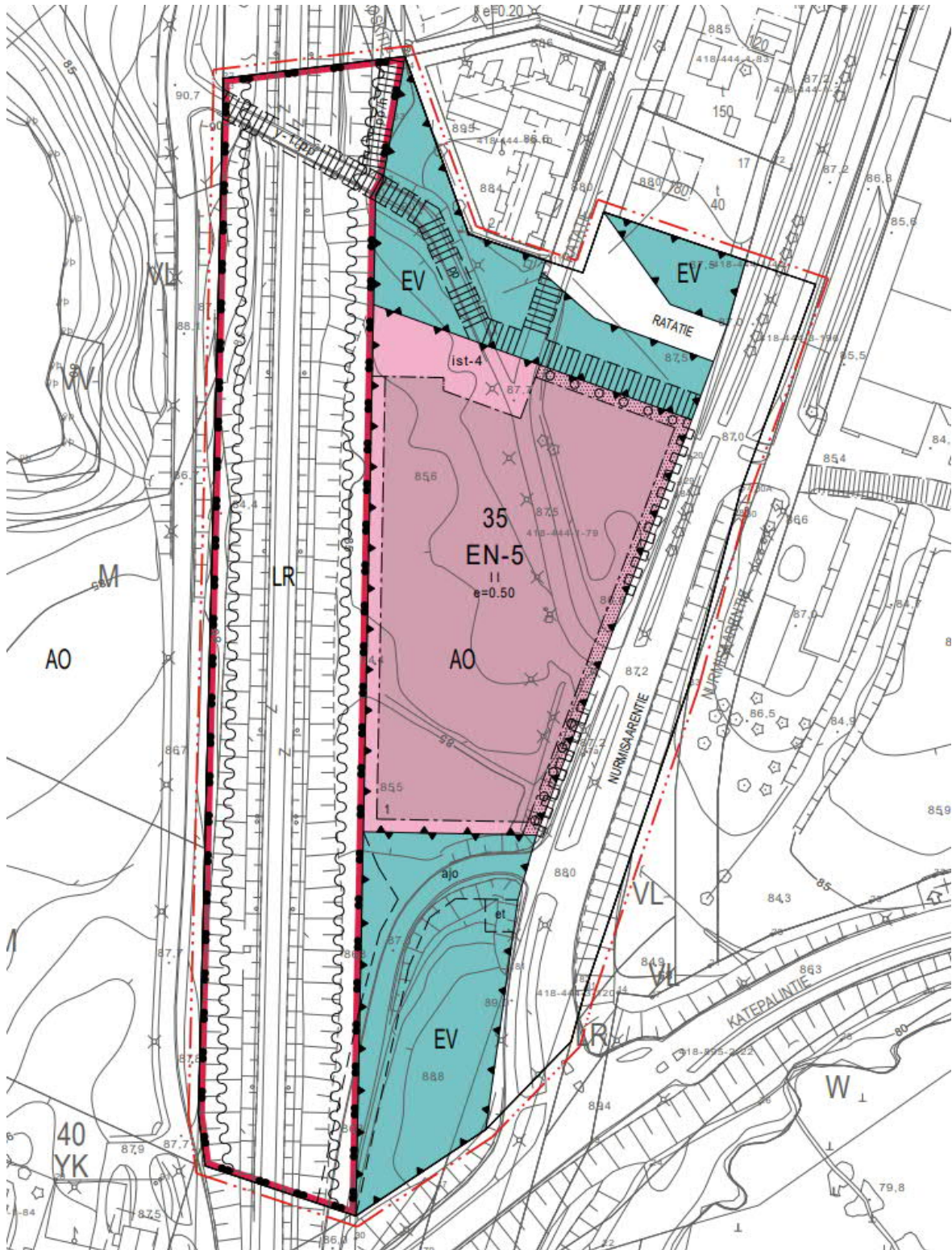
## 5.9 Muut ympäristö- ja riskivaikutukset

Lempäälä lämmön suunnittelema energialaitoskokonaisuudesta (sisältäen sekä kaasu- että biohiililaitoksen) on laadittu kaavan liitteeksi selvitys vaaran arvioinnista, jossa todetaan, että lämpölaitokseen sijoitettavan kuumavesikattilan teho on alle 15 MW, joten painelaitelaissa edellytettyä vaaran arviota ei ole tarpeen siltä osin tehdä. Vaaran arvioinnissa on kuitenkin käsitelty yleisellä tasolla laitoksen toimintaa, vaaran arvioinnin toteuttamista, tunnistettavia vaaratilanteita, sekä vaaratilanteisiin varautumista ja niiden huomioimista laitoksen toteutuksessa. Vaara-arviossa tarkastellaan henkilöturvallisuuteen, omaisuus- ja käyttövarmuusriskejä sekä ympäristöriskejä ja yleisiä lämpökeskuksen vaaratilanteita ja niihin varautumista.

Lempäälän lämmöltä saadun selvityksen mukaan lämpölaitoksessa käytettävä kaasu tulee olemaan metaania, joka on ilmaa kevyempää, joten mahdollisen kaasuvuodon syntyessä kaasu nousisi välittömästi ilmakehään eikä jäisi alueelle/lämpölaitoksen ympäristöön. Myöskään suurpalon vaaraa ei ole suojaetäisyyksien ja polttoainevaraston pienen koon vuoksi.

Vaara-arvion ja Lempäälän lämmöltä saatujen kommenttien perusteella kaavoituksella ei herää erityisiä huolia lämpölaitoksen riski- tai ympäristövaikutuksista.

## 6. Pienennös asemakaavasta



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Rautatiealue.



Energiahuollon korttelialue.

Alueelle saa rakentaa lämpölaitoksen, lämpöenergian varastointiyksikön sekä muita kaukolämpö- ja lämpölaitostoimintaa tukevia toimintoja. Alueelle saa rakentaa yhdyskuntahuoltoa tukevia rakennuksia ja laitteita.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

35

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

RATATIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

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

e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



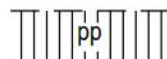
Istutettava alueen osa.



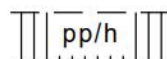
Istutettava puurivi.



Katu.

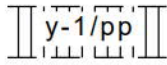


Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

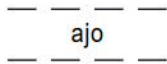


Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

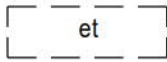




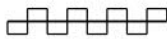
Ohjeellinen rautatiealueen ylittävä jalankulun ja pyöräilyn yhteys.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa laitetta varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella.

ist-4

Luonnontilaisen kaltaisena säilytettävä alueen osa.

#### YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää pihasuunnitelma sekä suunnitelma hulevesien hallinnasta alueella. Korttelialueiden vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää hulevesisuunnitelmassa esitettävään viivytystarvelaskentaan perustuen tai siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Lisäksi tämän viivytystilavuuden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

EN-5 -korttelialueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa lähiympäristön asuinkortteleiden tai muiden herkkien toimintojen olosuhteita heikentäviä (toiminnalle säädettyjen raja-arvojen ylittäviä) ympäristövaikutuksia, kuten melua tai päästöjä ilmaan. Mahdolliset häiriöille ja onnettomuusriskeille alttiit toiminnot tulee sijoittaa ja suojata siten, että pysyviä terveysvaikutuksia tai muuta vaaraa ei voi aiheutua läheisillä asuin- tai muutoin häiriöille herkkillä korttelialueilla. Energiatuotantoyksikön savupiipun korkeus on mitoitettava ja toteutettava riittävän korkeana ympäristölainsäädännön mukaiseen määrittämismenetelmään tai leviämismallilaskelmaan perustuen. Korttelialueen osia saa aidata materiaaleiltaan kaupunkikuvallisesti laadukkaalla aidalla.