

LEMPÄÄLÄN KUNTA

10052 Punaportin asemakaava ja asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

6.11.2023



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

10052 Punaportin asemakaava ja asemakaavan muutos

6.11.2023

Kunta: Lempäälä
Sijaintialue: 418/424, 418/425, 418/9901
Kaava-alue Kulju

Asemakaava koskee: sijaintialueen 418/424 kiinteistöjä 9:1012 ja 9:1013 ja sijaintialueen 418/425 kiinteistöjä 9:119, 9:121, 9:181 ja 9:182 sekä osaa kiinteistöstä 9:120

Asemakaavan muutos koskee korttelia 310 sekä virkistys-, erityis- liikenne- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 310 ja 383 - 386, osa kortteleista 311 ja 317 sekä niihin liittyviä virkistys-, erityis-, ja katualueita.

Vireilletulosta ilmoitettu: 20.10.2021

Hyväksyminen

Kunnanhallitus:
Kunnanvaltuusto:

Teija Mäkelä
Kaavoituspäällikkö
puh. 044 486 3418

Asemakaavan suunnittelija:

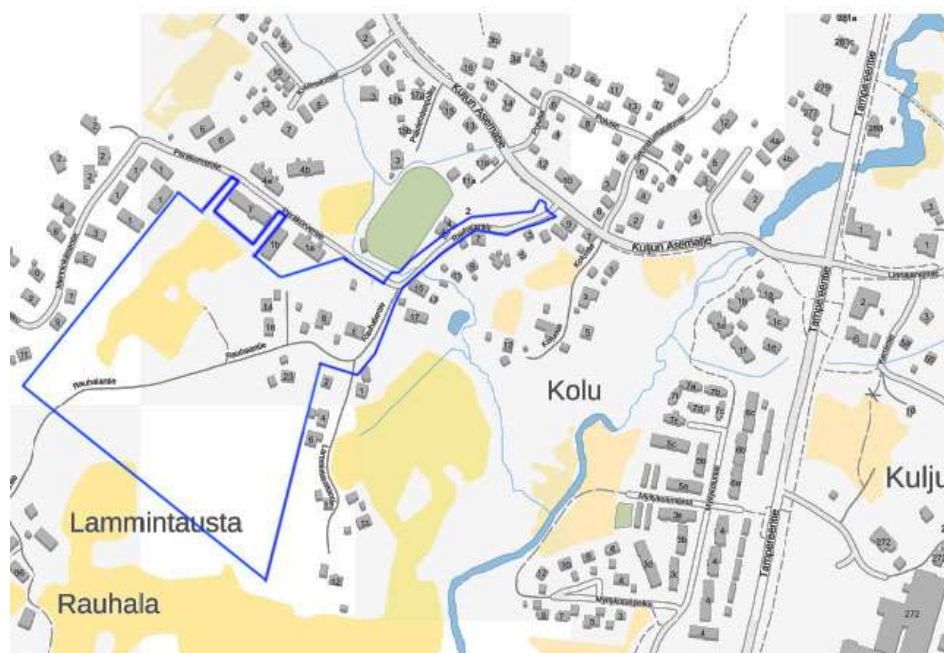
kaavoitusarkkitehti Soili Lampinen

kehittämisarkkitehti vs. Melina Avelin
Puh. 040 489 4943
melina.avelin@lempaala.fi

Lempäälän kunta,
PL 36 (Tampereentie 8), 37501 Lempäälä
puh. 03 - 565 51 000

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kuljussa Rauhalantien varrella. Se on kooltaan noin 10 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen rajaus

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan pääasiallisena tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueelle pientalovaltaista asuntoaluetta ja varata tilaa Rauhalantien parantamiseen.

1.4 Sisällysluettelo

LEMPÄÄLÄN KUNTA	1
10052 Punaportin asemakaava ja asemakaavan muutos	1
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan tarkoitus.....	3
1.4 Sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2.Asemakaavan kuvaus.....	6

3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	14
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	18
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3 Aloituskvaihe	18
4.4 Luonnosvaihe	18
4.5 Ehdotuskvaihe.....	19
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	19
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.1.1 Mitoitus	20
5.2 Aluevaraukset	20
5.2.1 Korttelialueet	20
5.2.2 Muut alueet	21
5.3 Kaavan vaikutukset	21
5.3.1 Vaikutukset luonnonoloihin	21
5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	21
5.3.3 Vaikutukset palveluihin	21
5.3.4 Vaikutukset asumiseen	21
5.3.5 Vaikutukset virkistykseen	21
5.3.6 Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin.....	22
5.3.7 Taloudelliset vaikutukset	22
5.3.8 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen ja liikenteen järjestämiseen	22
5.3.9 Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	22
6. NIMISTÖ	23
7. HAVAINNOLLISTAMINEN.....	23

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Kaavakartta 6.11.2023
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.11.2022
3. Hulevesiselvitys, Destia 23.11.2022
4. Luontoselvitys, Latvasilmu osk 4.10.2021
5. Liito-oravaselvitys, 9.5.2022
6. Havainnekuvat
7. Palaute luonnoksesta 6.12.2022
8. Palaute ehdotuksesta 6.11.2023
9. Kaavoituksen seurantalomake 10.10.2023

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat selvitykset:

- Lempäälä Sarvikasjärvi-Moisionjoki alueen muinaisjäänösinventointi 2011

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Punaportin asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Kuljussa Rauhalantien varrella. Noin 10 hehtaarin kokoiselle alueelle on osoitettu erillispientalo- sekä rivitalotontteja, ja niiden arvioidaan houkuttelevan yhteensä noin 250 asukasta. Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Lempäälän kunnan aloitteesta. Kunnanhallitus päätti vuonna 2021, että Punaportti lisätään kaavoitusohjelman A-ryhmään. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pientaloasuminen alueella sekä varata tilaa Rauhalantien parantamistoimenpiteille ja kevyen liikenteen väylän lisäämiselle.

Alueella on viisi yksityisomistuksessa olevaa rakennusta. Muuten alue koostuu rakentamattomasta metsätalousmaasta, jota on avohakattu viimeisen 10-15 vuoden aikana. Lempäälän kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Alueella ei ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa lukuun ottamatta pohjoisosaa, jossa on yksi erillispientalon tontti, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia, pysäköintialue, virkistysaluetta ja katualuetta.

Lempäälän strateginen yleiskaava astui voimaan elokuussa 2021, ja siinä Punaportin alue on määritelty taajamahelman alueeksi. Lisäksi Kuljun asemakylällä on potentiaalinen rautatieasemakkeen sijainti. Suunnittelualueella on voimassa myös Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava, joka vahvistettiin 17.12.2001. Osayleiskaavan mukaan suunnittelualue on pääasiassa pientalovaltaista asuntoaluetta ja virkistysaluetta.

Yhdyskuntalautakunta päätti kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillesettamisesta 12.10.2021. OAS-vaiheesta ei saatu palautetta.

Kaavaluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä 27.4.-30.5.2022. Luonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä. Saadun palautteen perusteella kaavaselostukseen lisättiin rautatieliikenteen melukartat ja ote strategisesta osayleiskaavasta. Lisäksi kaavaselostuksen lähdeluetteloon lisättiin Lempäälä Sarvikasjärvi-Moisionjoki alueen muinaisjäännösinventointi vuodelta 2011. Hulevesiselvitys suoritettiin ennen kaavaehdotuksen laatimista, ja kaavakartalla huomioitiin tarvittavat johtojen aluevaraukset. Kaavaluonnoksen korttelin 317 AO-tontti 7 muutettiin lähivirkistysalueeksi, ja kiinteistön 418-425-9-120 pohjoisosassa muutettiin kokonaan AP-tontiksi. Palautteissa mainittu kevyen liikenteen väylän sijainti tarkennetaan katusuunnitelmassa.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.12.2022 – 29.1.2023. Saadun palautteen perusteella päivitettiin kaavaselostusta lisäämällä valokuvia Kuljun urheilukentän käyttöön liittyvistä rakennuksista, ja vaikutusten arviointia täydennettiin niiden osalta. Kaavan selkeyden vuoksi poistettiin palomääräys hyväksymisvaiheessa kaavakartan yleismääräyksistä, sillä palomääräykset säädetään lainsäädännössä. Rakennusoikeuden merkintä lisättiin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET). Lisäksi yleismääräykseen lisättiin ehto, että tontit lähivirkistysalueiden puolelta on aidattava, jotta tonttien ja virkistysalueen rajat pysyvät selkeinä. Kaikki asuinrakennusten korttelialueiden tontit ovat muutettu sitoviksi kiinteistöteknisistä syistä. Palautteissa mainittu kevyen liikenteen väylän sijainti tarkennetaan katusuunnitelmassa

2.2.Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualue osoitetaan pientaloalueeksi, jolla on noin 1,1 ha asuinpienalojen korttelialuetta (AP) ja 40 erillispientalon tonttia (AO).

Rauhalantien katualuetta levennetään, jotta katua voidaan parantaa mm. rakentamalla sen varteen erillinen kevyen liikenteen väylä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueeseen kuuluu viisi yksityisen omistamaa rakennettua kiinteistöä. Muutoin alue on rakentamatonta, pääosin talousmetsänä hoidettua metsätalousmaata. Huomattava osa alueesta on avohakattu viimeisen 10–15 vuoden aikana. Puustoltaan varttuneempia kuvioita on pohjoisosassa, missä on myös noin hehtaarin kokoinen peltoalue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu taajamarakenteeseen ja on ihmistoiminnan ja etenkin metsätalouden voimakkaasti muokkaamaa luontoa. Asutuksen läheisyys rajoittaa osaltaan häiriöherkän lajiston esiintymistä. Luontoselvityksessä alueelta ei todettu maisemaan, luontotyyppihin tai uhanlaiseen lajistoon perustuvia kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja. Yksi metsäkuvioista arvioitiin mahdollisesti liito-oravan elinpiirin ydinalueeksi sopivaksi. (Kuljun Punaportin asemakaavan luontoselvitys Lempäälä, Latvasilmu osk Tuomo Pihlaja, 4.10.2021).

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaava-alue kuuluu Moisionjoen alaosan valuma-alueeseen (tunnus 35.241), joka on 3. jakovaiheen vesistöalue Kokemäenjoen päävesistössä. Ahostenjärvestä laskeva uoma virtaa kaava-alueen pohjoisosan kautta Rauhalantien ali Moisionjokeen. Kaava-alue jakautuu pääpiirteissään kahteen osavaluma-alueeseen: kaava-alueen pohjoisosassa muodostuvat hulevedet laskevat Ahostenjärvestä laskevan uoman kautta Moisionjokeen ja kaava-alueen eteläosassa muodostuvat hulevedet suoraan Moisionjokeen. (Punaportin asemakaava ja asemakaavan muutos, Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, Destia 23.11.2022)

Selvitysalueella ei ole varsinaisia pintavesiä. Virtausuomat rajoittuvat pelto- ja metsäojituksiin.

Selvitysalueella ei ole havaittavissa edustavia pohjavesivaikutteisia luontotyypppejä. Alueen luoteisreunan pellon ja metsän vaihettumisvyöhykkeessä on heikkoa pohjavesivaikutusta ja muutamia pienialaisia luonnontilaltaan muuttuneita, kulutuksesta ja vieraslajeista kärsiviä tihkupintoja. (Kuljun Punaportin asemakaavan luontoselvitys Lempäälä, Latvasilmu osk Tuomo Pihlaja, 4.10.2021).

Topografia

Topografiassa ei ole merkittäviä korkeusvaihteluita. Maaston alin kohta on suunnittelualueen kaakkoiskulmassa, jonka korkeusasema on noin 97 m mpy. Korkein kohta on alueen länsiosassa, noin 109 m mpy.

Maisema

Alue rajautuu asutukseen ja on voimakkaasti käsiteltyä metsätalousaluetta. Alueeseen ei liity erityisiä maisemallisia arvoja. Alueen maisemallinen kestävyys on hyvä. Maisemalliset arvot eivät rajoita alueen kaavoitusta. (Kuljun Punaportin asemakaavan luontoselvitys Lempäälä, Latvasilmu osk Tuomo Pihlaja, 4.10.2021).



Kuva 2. Näkymä etelästä suunnittelualueelle

Maaperä

Suunnittelualan maaperä on pääasiassa moreenia. Moreenialueet ovat Lempäälässä yleensä hyvin kivisiä.



Kuva 3. Maaperäkarta. Vaaleanruskeat alueet ovat moreenia ja siniset savea.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnitteluala sijoittuu maaseutumaiselle alueelle Kuljun asuntoalueen laidalle.

Rakennukset

Suunnittelualueella on viisi erillispientaloa talousrakennuksineen. Rakennukset on rakennettu arviolta 1970-2010. Rakennuskanta on epäyhtenäinen, eikä sillä ole rakennushistoriallista eikä maisemallista arvoa.



Kuva 4. Rauhalantie 6



Kuva 5. Rauhalantie 8



Kuva 6. Rauhalantie 14 ja 16



Kuva 7. Rauhalantie 23



Kuva 8. Rauhalantie 4



Kuva 9. Rauhalantie 4

Palvelut

Monet palvelut ovat suunnittelualueelta hyvin saavutettavissa myös jalan, polkupyörällä tai joukkoliikenteellä. Päivittäistavarakauppaan on matkaa noin kilometri, lähimpiin päiväkoteihin noin 700 metriä ja Kuljun kouluun noin puolitoista kilometriä. Ideaparkiin on matkaa hiukan yli neljä kilometriä. Lempäälän keskustaan on noin kymmenen kilometriä ja Tampereen keskustaan 15.

Virkistys

Rauhalantien alkupäässä on pallokenttä ja leikkipuisto. Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on virkistyskäyttöön soveltuvia metsiä.

Liikenne

Rauhalantie on alkupäästään kaksikaistainen asfalttitie, mutta Peräkorventien liittymästä lähtien kapea soratie.

Lähimmille bussipysäkeille Tampereentien varteen on matkaa noin kilometri. Tampereentie on joukkoliikenteen laatukäytävä, jolla kulkee busseja arkipäivisin vilkkaimpina aikoina neljä kertaa tunnissa kumpaankin suuntaan.

Kuljun asematien varressa on kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu mm. Lempäälän ja Tampereen keskustoihin ja Marjamäen alueelle.



Kuva 10. Näkymä Rauhalantie 23:n kohdalta lounaaseen

Muinaismuistot

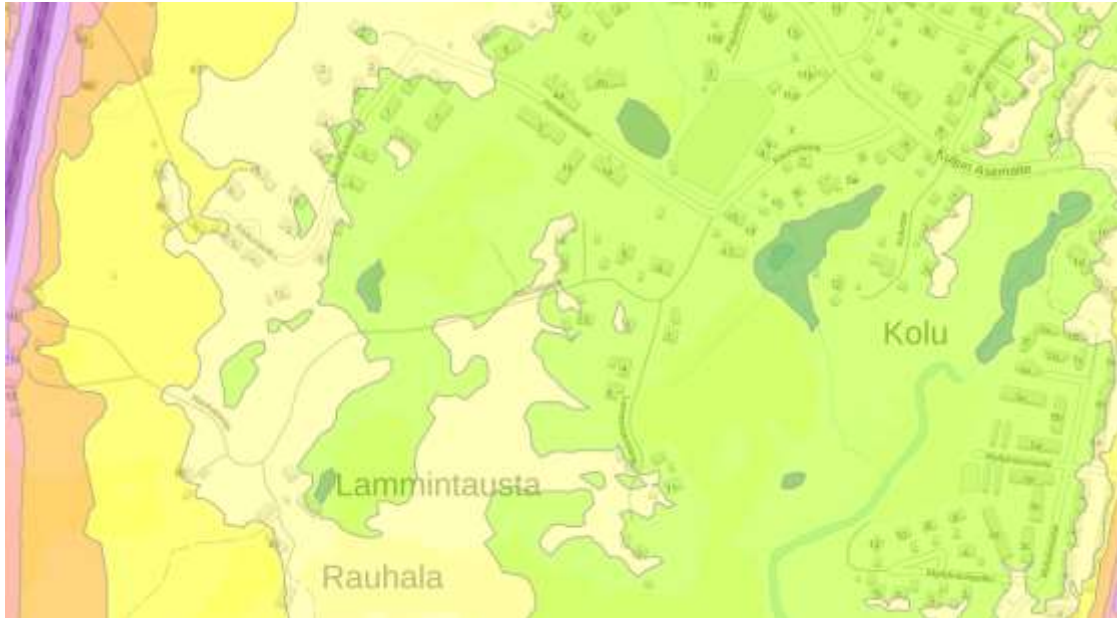
Suunnittelualueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Tekninen huolto

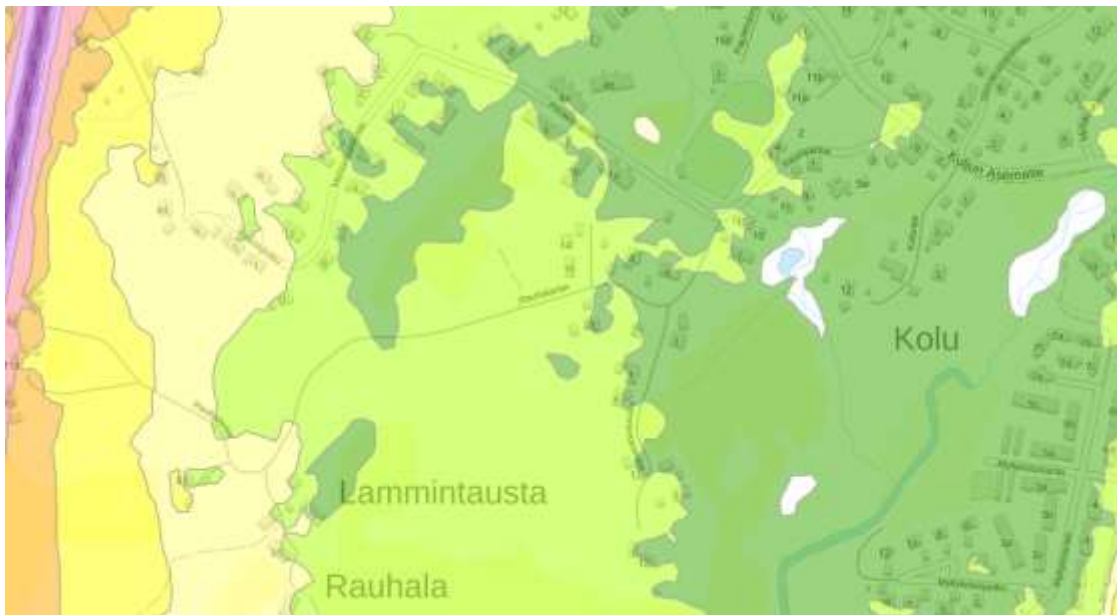
Lempäälän Veden vesihuoltoverkosto ulottuu suunnittelualueen koillisosan tonteille.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen läntisin kulma on noin 320 metrin etäisyydellä rautatiestä. Päivämelun ohjearvo 55 dB alittuu kartan vaalean keltaisella ja vihreällä alueella ja uuden alueen yöajan ohjearvo 45 dB tumman vihreällä ja osittain vihreällä alueella. Erityisiä toimia melun torjumiseksi ei siis tarvita.



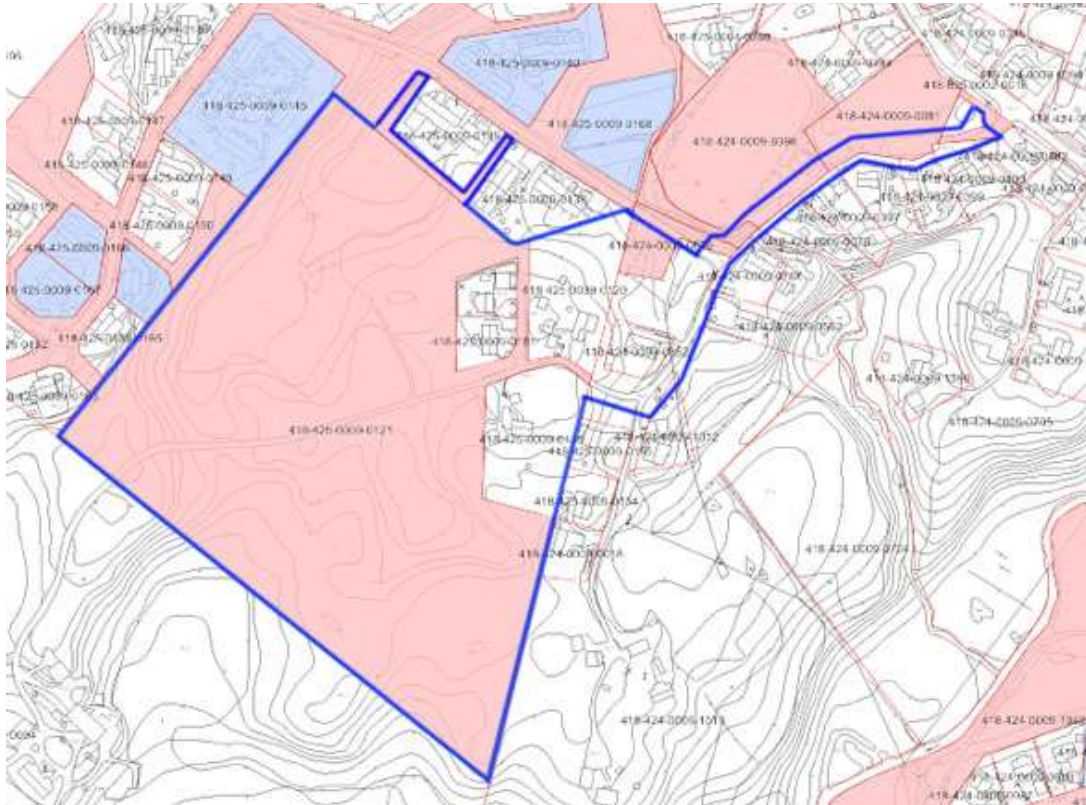
Kuva 11. Rautatieliikenteen aiheuttama melun ennuste päiväaikaan 2040. Melun ohjearvot alittuvat vihreillä ja vaalean keltaisilla alueilla.



Kuva 12. Rautatieliikenteen aiheuttama melun ennuste yöaikaan 2040. Melun ohjearvot alittuvat tumman vihreillä ja osittain vihreällä alueella.

3.1.4 Maanomistus

Lempäälän kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta.



Kuva 13. Maanomistuskartta. Sinisellä ja punaisella merkityt alueet ovat Lempäälän kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuuston hyväksyi kokouksessa 27.3.2017 maakuntakaavaehdotuksen 2040. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaantulokuvutus julkaistiin 8.6.2017.

Maakuntakaavan mukaan suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (ruskea väri). Kuljun asemansuhtu on osoitettu tiivistettäväksi asemansuhtuiksi (ruskeat kolmiot). Musta viiva, jossa on k, on kaasujohto, ja j-merkinnällä osoitettu viiva on yhdysvesijohto. Moisionjoen kohdalle on merkitty viheryhteystarve (vihreä katkoviiva). Vihreä alue on virkistysaluetta.



Kuva 14. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

Strateginen yleiskaava

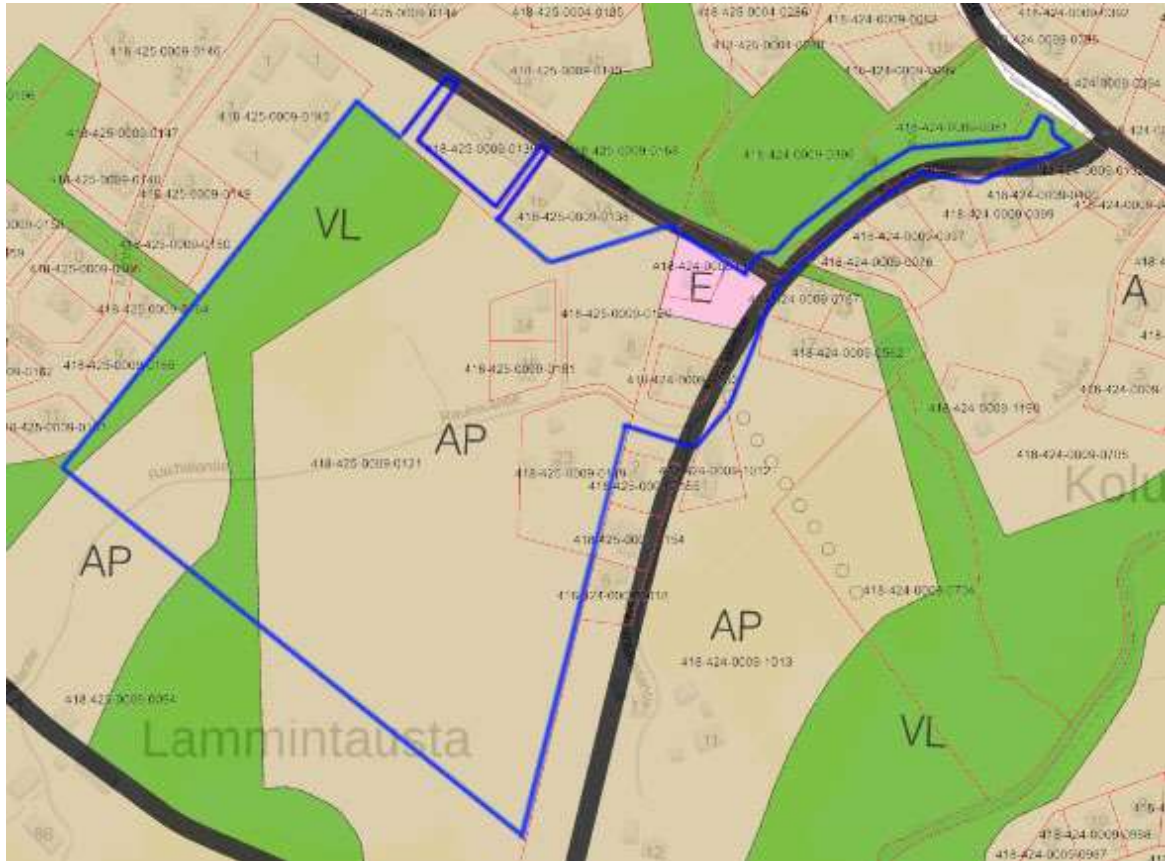
Lempäälän strateginen yleiskaava on tullut voimaan elokuussa 2021. Strategisessa yleiskaavassa Punaportin alue on taajamahelmen aluetta (vaalea oranssi). Aluetta kehitetään erityisesti asumisen ja päivittäispalveluiden keskittymänä. Alueelle voi sijoittua ympäristöhäiriötöntä työpaikkatoimintaa. Kuljun asemakylässä on potentiaalinen rautatieaseman sijainti.



Kuva 15. Ote strategisen yleiskaavan kartasta 1.

Osayleiskaava

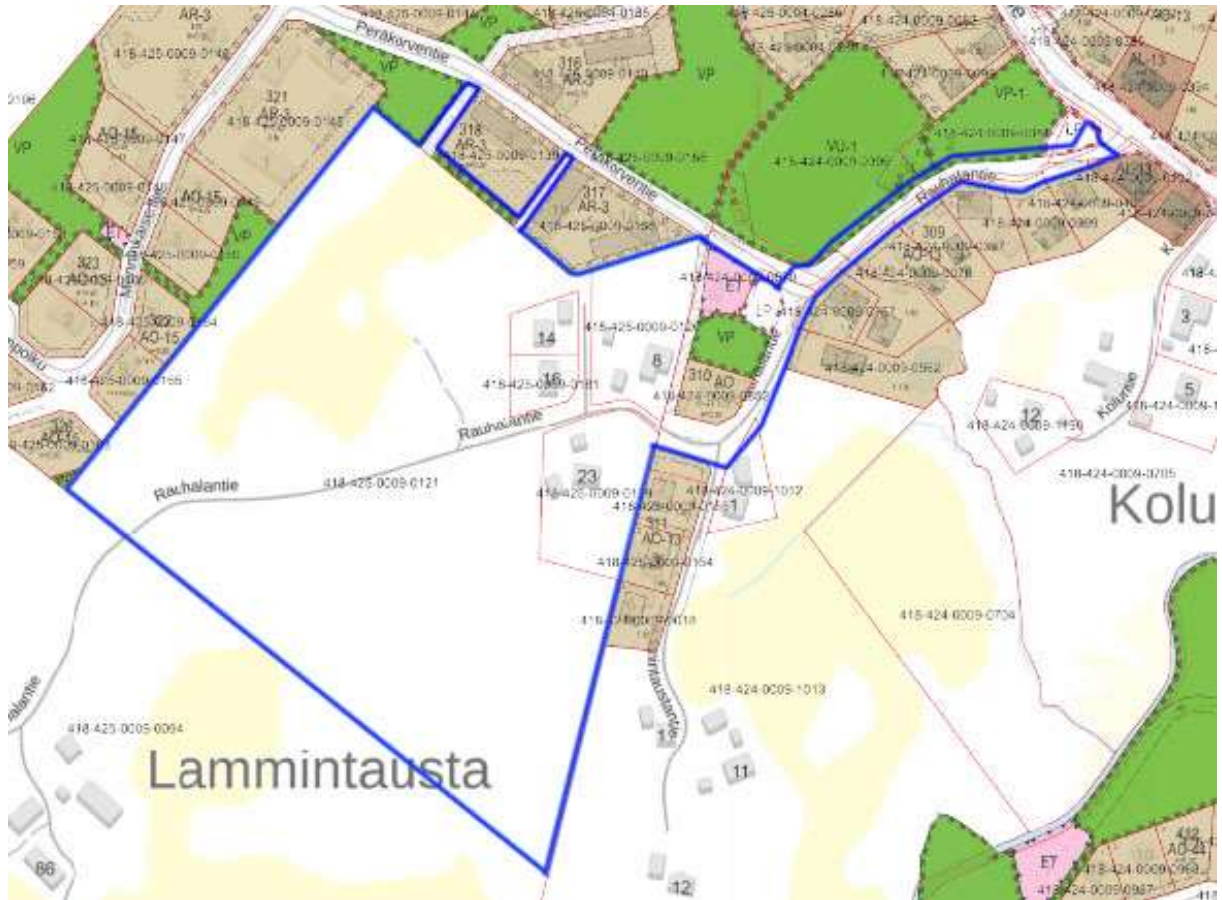
Suunnittelualueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava, jonka Pirkanmaan ympäristökeskus on vahvistanut 17.12.2001. Osayleiskaavan mukaan suunnittelualue on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP, ruskea) ja virkistysaluetta (vihreä). Rauhalantien varressa on erityistoiminnoille varattu alue (E, vaaleanpunainen). Rauhalantie-Lammintaustantie ja Peräkorventie on osoitettu kokoojakaduiksi.



Kuva 16. Ote osayleiskaavayhdistelmästä

Asemakaava

Suunnittelualueella on asemakaavoittamaton lukuunottamatta pohjoisosaa, jossa on yksi erillispientalon tontti (AO, ruskea), yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitteiden aluetta (ET, vaaleanpunainen), virkistysalueita (VP, VP-1 ja VU-1, vihreä) yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä katualueita.



Kuva 17. Ote asemakaavayhdistelmästä.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

- Hulevesiselvitys valmistui marraskuussa 2022
- Luontoselvitys tehtiin kesällä 2021.
- Liito-oravaselvitys tehtiin keväällä 2022.

Rakennusjärjestys

Lempäälän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 19.6.2019. Sillä kumottiin 3.6.2002 voimaan astunut rakennusjärjestys ja 26.10.2012 voimaan astuneet päivitetyt Lempäälän kunnan suunnittelutarvealueet.

Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti Punaportin alueen lisäämisestä kaavoitusohjelman A-ryhmään 6.9.2021.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.3 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä saatiin yksi palaute. Palautteessa esitettiin laadittaviksi seuraavia selvityksiä

- meluselvitys
- luontoselvitys
- hulevesiselvitys
- liikennemäärien mittausta
- historiallisen arvon selvitys
- muinaismuistot
- maaperäselvitys

Rautateiden meluselvityksen perusteella raideliikenteen melu ei ulotu alueelle siinä määrin, että se ylittäisi melun ohjearvot. Meluselvitys ei siis ole tarpeen. Luontoselvitys on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja tehty kesällä 2021. Hulevesiselvitys tehdään syksyllä 2022, ja se lisätään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Liikennemäärien selvittämiseen ei ole tarvetta liikenteen vähäisyyden vuoksi. Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa myös kaavaehdotuksesta asiantuntijalausunto, jossa otetaan kantaa museon toimialaan kuuluviin selvityksiin. Pelkän pellon ja metsän historiaa ei tarvitse selvittää. Asemakaavahankkeissa maaperäselvitykseksi riittää yleensä Geologian tutkimuskeskuksen yleispiirteinen maaperäkartta.

Muilta osin palaute sisälsi esityksiä tulevan kaavan sisällöstä lähivirkistysalueiden, liikenneyhteyksien ja rakennustyyppien suhteen.

4.4 Luonnosvaihe

Kaavaluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä 27.4.-30.5.2022. Luonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä. Saadun palautteen perusteella kaavaselostukseen lisättiin rautatieliikenteen melukartat ja ote strategisesta osayleiskaavasta. Lisäksi kaavaselostuksen lähdeluetteloon otettiin Lempäälä Sarvikasjärvi-Moisionjoki alueen muinaisjäänösinventointi vuodelta 2011. Hulevesiselvitys suoritettiin ennen kaavaehdotuksen laatimista, ja kaavakartalla huomioitiin tarvittavat johtojen aluevaraukset. Kaavaluonnoksen korttelin 317 AO-tontti 7 muutettiin lähivirkistysalueeksi, ja kiinteistön 418-425-9-120 pohjoisosaa muutettiin kokonaan AP-tontiksi. Palautteissa mainittu kevyen liikenteen väylän sijainti tarkennetaan katusuunnitelmassa.

4.5 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotusta oli nähtävillä 21.12.2022 – 29.1.2023. Saadun palautteen perusteella päivitettiin kaavaselostusta lisäämällä valokuvia Kuljun urheilukentän käyttöön liittyvistä rakennuksista, ja vaikutusten arviointia täydennettiin niiden osalta. Kaavan selkeyden vuoksi poistettiin palomääräys hyväksymisvaiheessa kaavakartan yleismääräyksistä, koska palomääräykset säädetään lainsäädännössä. Rakennusoikeuden merkintä lisättiin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET). Lisäksi yleismääräykseen lisättiin ehto, että tontit lähivirkistysalueiden puolelta on aidattava, jotta tonttien ja virkistysalueen rajat pysyvät selkeinä. Kaikki asuinrakennusten korttelialueiden tontit ovat muutettu sitoviksi kiinteistöteknisistä syistä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lempäälän kunnan tavoitteet

Lempäälän kuntastrategian 2018 - 2025 mukaan tavoitteena on, että 70 % asumiseen osoitetusta asemakaavavarannosta on kunnan omistuksessa vuoteen 2025 mennessä. Kaavoitamme uusia asuinalueita 15 ha vuosittain.

Lisäksi Lempäälän kunnan tavoitteena on täydentää taajamarakennetta ja osoittaa asumista omistamalleen, melko lähellä palveluja sijaitsevalle alueelle sekä mahdollistaa Rauhalantien parantaminen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa on seuraavat aluevaraukset:

Kaavamerkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala/ ha	Rakennus- oikeus/ m ²
AP	Asuinpientalojen korttelialue	1,0678	3 071
AO	Erillispientalojen korttelialue	3,8818	10 678
ET	Teknistä huoltoa varten tarvittavien rakennusten ja laitosten alue	0,1478	
VL	Lähivirkistysalue	2,9414	
	Kadut ja kevyen liikenteen kadut	2,0642	
	Yhteensä	10,1030	13 511

Tarkempi laskelma on tämän selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

Seudullisilla luvuilla kerrosalan perusteella laskettuna kaava-alueelle sijoittuu 250 asukasta. Mukana ovat myös viisi olemassa olevaa erillispientaloa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinpientalot (AP)

Asuinpientalojen korttelialueille voidaan rakentaa rivitaloja, paritaloja tai erillistaloja. Kerrosluku on kaksi.

Erillispientalot (AO)

Erillispientalon tontteja on 40. Erillispientalojen tonttien keskikoko on 920 m² ja keskimääräinen rakennusoikeus 276 m². Kerrosluku on kaikilla tonteilla kaksi, mutta myös yksikerroksisia asuinrakennuksia saa rakentaa. AO-tonteille saa rakentaa myös paritalon. Yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi kaavassa on määrätty uusien AO-tonttien rakennusten harjansuunnat.

5.2.2 Muut alueet

Kaava-alueen lounais- ja länsireunan metsäiselle alueelle ja pienelle peltoaukealle on osoitettu virkistysaluetta.

Rauhalantien varteen on varattu tilaa erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamista varten.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luonnonoloihin

Suunnittelualueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja.

Asemakaavan toteutuminen vaikuttaa vesitalouteen, kuten hulevesien imeytymiseen ja valumareitteihin. Kaavakarttaan on merkitty hulevesien viivytyksalueet ja tulvareitit hule-1-merkinnällä. Yleismääräyksissä on annettu hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan laajennusalue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen.

5.3.3 Vaikutukset palveluihin

Asemakaavan toteutumisen lisää julkisten palvelujen kysyntää arviolta seuraavasti. Määrät on laskettu Lempäälän pientalovaltaisten alueiden vuosien 2007-2014 keskiarvon mukaan.

Ikäluokat	Lukumäärä
0-5 vuotiaat	13
6-12-vuotiaat	25
13-15-vuotiaat	10

5.3.4 Vaikutukset asumiseen

Suunnittelualueen toteuduttua kokonaan asuntojen jakauma ja asukasmäärä ovat Lempäälän keskiarvolukujen mukaan seuraavat:

Rakennustyyppi	Asuntojen määrä	Asukkaiden määrä
AP	32	86
AO	61	164
Yhteensä	93	250

AO-tonttien asunnon keskikooksi on oletettu 175 m² ja asukkaiden määräksi 2,7 asukasta asuntoa kohti. Tontin keskimääräinen rakennusoikeus on 276 m². Osalle tonteista voi rakentua paritalo, mutta osa rakennusoikeudesta voi myös jäädä käyttämättä. Isommassa asunnossa voi asua myös suurempi perhe.

5.3.5 Vaikutukset virkistykseen

Virkistykseen käytettävissä olevien metsäalueiden määrä vähenee suunnittelualueella.

5.3.6 Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin

Uuden asuntoalueen rakentaminen aiheuttaa liikenteen lisääntymistä. Myös liikenteen aiheuttama melu ja hiukkaspäästöt kasvavat.

5.3.7 Taloudelliset vaikutukset

Alla on arvio Punaportin alueen infran rakennuskustannuksista. Ne sisältävät kadun hulevesijärjestelmät ja valaistuksen, mutta eivät Lempäälän Veden vesihuoltolinjoja, maakaasulinjoja, sähköverkkoa yms. Maaston kivisyys saattaa lisätä kustannuksia. Kokoojakadun pituuteen on otettu mukaan Rauhalantie Peräkorventien liittymästä eteenpäin, josta alkaa tien hyvin kapea osuus. Myös Rauhalantien alkupäässä on parantamistarvetta, mm. erillisen kevytliikenteen väylän rakentaminen.

Kohde	Pituus/m	Kustannukset / €
Kokoojakatu	440	330 000
Tonttikadut	540	176 000
Kevyen liikenteen kadut (ohjeellinen)	50	20 000
Yhteensä	1 420	426 000

Julkisten palvelujen toteuttaminen ja ylläpito aiheuttavat kunnalle kustannuksia. Julkisten palvelujen kysynnän kasvua on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa *5.3.4 Vaikutukset palveluihin*.

Suurin osa uusista asuinrakennusten korttelialueista sijaitsee Lempäälän kunnan maalla. Kunta saa tuloja tonttien myynnistä ja liittymismaksuista. Myös verotulot kasvavat.

5.3.8 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen ja liikenteen järjestämiseen

Rauhalantien varteen varataan tilaa erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamista varten. Väylän tarkka sijainti päätetään katusuunnitelmassa. Sen on kuitenkin tarkoitus sijoittua katualueen länsireunaan.

Kevyen liikenteen erottaminen autoliikenteestä parantaa liikenneturvallisuutta. Muutoin liikenneturvallisuus periaatteessa heikkenee liikenteen lisääntyessä.

5.3.9 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Suunnittelualueelle on rakennettava kadut, vesihuolto, valaistus ja muut teknisen huollon verkostot.



Kuva 18. Vesihuollon yleissuunnitelma.

5.3.10 Ilmastovaikutukset

Asutuksen lisääntyessä liikenteen ja asumisen aiheuttamat päästöt kasvavat. Ilmastonmuutoksen hillinnän näkökulmasta alueiden käytön suunnittelun tavoite on luoda vähäpäästöisen elämän puitteet.

Lempäälässä pääosa päästöistä aiheutuu lämmityksestä. Asemakaavalla ei suoranaisesti vaikuteta lämmitysmuodon valintaan. Tonttikoko vaikuttaa lämmitysmuodon valintaan siten, ettei pienimmillä tonteilla välttämättä ole tilaa maalämpökaivon vaatimiin suojaetäisyyksiin.

Rakennusten sijainti suhteessa työpaikkoihin ja palveluihin vaikuttaa liikenteen hiilidioksidipäästöihin. Punaportin alueelta on pyöräilyetäisyys mm. Kuljun kouluun, päiväkotiin ja päivittäistavarakauppaan sekä Tampereentien bussipysäkeille.

Korttelialueet sijoittuvat pääosin metsäalueelle, jolloin hiilinielu vähenee.

6. NIMISTÖ

Nimistö perustuu pääasiassa alueella sijaitsevien tilojen nimiin.

Luettelo uusista kadunnimistä:

- Eerolankuja
- Kivikonkuja
- Pellonpäänkuja
- Kivimäenkuja
- Punaportin raitti

7. HAVAINNOLLISTAMINEN

Havainnekuvia on tämän selostuksen liitteenä.