

Viranomaislautakunnan lausunto Tampereentie 477 asemakaavan muutoksesta

VIRLTK 07.06.2022 § 27

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Tampereentie 477 asemakaavan muutoksesta (1102) 19.5.2022 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa. Kyseessä on kaavaluonnos. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

Alueen yleiskuvaus

Muutettava asemakaava-alue sijaitsee Lempäälän Sääksjärvellä, Tampereentien ja rautatien välisellä alueella, osoitteessa Tampereentie 477. Kaava-alue on rakentamaton, tasainen alue, jota on käytetty aiemmin ulkovarastointiin. Kaava-alueen lähiympäristössä on huoltoasema sekä teollisuusrakennuksia. Kaava-alueen viereisen rautatien toisella puolella sijaitsee Sääksjärvi. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa.

Kaavan tarkoitus

Kaavahankkeen tavoitteena on osoittaa kiinteistön rakentamattomalle noin 2400 m² suuruiselle osalle liike-, toimisto-, toimitilarakennusten tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta. Kaavahankkeen tavoitteena on osoittaa nykyisin joutomaana oleva alue teollisuustoiminnalle mahdollistaen yritystoiminnan laajentamista tai uutta yritystoimintaa suunnittelualueella. Kaavan mahdollistama rakennusoikeus on 1000 kem².

Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Kaavassa merkintää käytetään osoittamaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueita.

Sääksjärvi-Kuljun pohjoisosan osayleiskaava (astunut voimaan 1995) on kaava-alueella voimassa oleva osayleiskaava. Osayleis-kaavassa suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Osayleiskaavassa myös muut lähialueen yritysalueet ovat pääsääntöisesti P tai TY-alueita.

Vireillä olevassa Sääksjärven osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TPA). Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet. Alueelle voi sijoittaa työtiloja, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja niihin liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Alueella sijaitsevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa. Osayleiskaavaluonnoksen mukaan radan varren maankäyttöä suunniteltaessa ja toteuttaessa on rata-alueen leveneminen otettava huomioon. Radan läheisyydessä on voimassa MRL 43§:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen. Rautatien melualueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon asianmukainen melusuojaus sisätiloissa ja piha-alueilla. Rautatien tärinäalueelle rakennettaessa tulee huomioida asianmukainen rakenteiden tärinäsuojaus.

Voimassa olevassa poistuvassa asemakaavassa Sääksjärven rakennuskaava (1001) suunnittelualue on osoitettu rautatiealueeksi LR ja liikenne-alueeksi LT. Suunnittelualue ei sijaitse rakennuskaavassa millään korttelialueella eikä rakennusoikeutta ei ole määritetty suunnittelualueelle.

Lisätietoja vs. ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Esittelijä

vs. Ympäristöpäällikkö Elina Laukkanen

Päätösehdotus

Viranomaislautakunta päättää antaa lausuntonaan Tampereentie 477 asemakaavan muutosluonnoksesta seuraavaa:

Ottaen huomioon alueen varastoinnin laatu, asemakaavan kaavamääräyksiin tulee sisällyttää vaatimus selvittää maaperän pilantuneisuus ja puhdistustarve osana jatkosuunnittelua. Selvitys tulee esittää viimeistään rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä. Ympäristönsuojelu on tehnyt kohteessa valvontakäynnin, jonka perusteella työkoneiden ja kemikaalien/vaarallisten jätteiden varastoinnista on aiheutunut päästöjä maaperään.

Viereisen jakeluaseman rakenteita sijoittuu kaava-alueen pohjoisrajan läheisyyteen. Tontin ja rakennusalan rajan osalta tulee varmistaa, että suojaetäisyydet jakelulaitteisiin ja säiliöihin täyttyvät.

Viranomaislautakunta katsoo, että hulevesien osalta on hyvä antaa vastaavat hulevesien viivyttämistä /hallintaa koskevat määräykset kuin muissakin teollisuus- ja yritysalueiden kaavoissa.

Kaavaselostuksessa (kpl 5.2, s.13) maisemavaikutusta (näkyvyyttä järveltä katsoen) on arvioitu mm. sen tiedon perusteella, että rakennus saa olla vain yksikerroksinen. Kaavakartassa on kuitenkin mahdollistettu kerrosluvaksi II. Maisemavaikutuksen arviointi tulee tehdä/täsmentää korkeimman mahdollisen kerrosluvun perusteella.

Määräykseen TY- sisältyvän lauseen: ”Ulkoarastointiin käytettävät rakennuspaikan osat on aidattava 1,8 m korkealla, ulkoasultaan teollisuus- ja varastorakennusten väritykseen soveltuvalla näkösuoja-aidalla ja se tulee suojata riittävin istutuksin” merkitystä on hyvä avata tai mikäli suojaaminen istutuksin on vaihtoehto näkösuoja-aidalle, se tulee täsmentää määräykseen.

Päätös

Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

elinvoimakaavoittaja Seppänen

VIRLTK 04.10.2022 § 38
454/10.02.03/2021

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Tampereentie 477 asemakaavan muutoksesta (1102) 21.10.2022 mennessä. Kyseessä on kaavaehdotus. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

Kaavaehdotus

Asemakaavan kaavamääräyksiin on sisällytetty vaatimus (saa-1 merkintä) selvittää maaperän pilantuneisuus ja puhdistustarve osana

jatkosuunnittelua sekä hulevesien viivyttämistä/hallintaa koskevat määräykset.

Ympäristönsuojelu on saattanut kaavoittajan tietoon tarkemmat tontin ja rakennusalan rajan sekä jakelulaitteiden ja säiliöiden väliset suojaetäisyydet. Kaavoittajalta saadun tiedon mukaan etäisyydet tulevat täytymään.

Kaavaselostuksessa (kpl 5.2, s.14) maisemavaikutusta (näkyvyyttä järveltä katsoen) on täsmenetty seuraavasti: "Maiseman osalta kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia. Kaava-alue sijaitsee lähellä Sääksjärven rantaa, tosin rannan ja kaava-alueen välissä sijaitsee rautatie ja viherkaistale. Koska Sääksjärven rannassa sijaitsevan lähivirkistysalueen puut peittävät kaava-alueen näkyvyyttä järveltä katsottuna, ei merkittävää muutosta maisemaan synny. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva korkeahko teollisuusrakennus jää sekin hyvin selvästi puuston suojiin. Kaavassa osoitettu 2-kerroksinen toimitilarakennus ei esiinny rantamaisemassa merkittävällä tavalla."

Kaavoittajan vastineessa kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin todetaan, että määräyksellä näkösuoja-aidan riittävästä suojaamisesta istutuksin tavoitellaan rakenteellisen aidan visuaalista pehmentämistä. Rakenteellisen aidan koko, sijainti tai muu ulkonäkö vaikuttaa olennaisesti siihen minkälaisilla istutuksilla sen suojaaminen eli pehmentäminen onnistuu ja siinäkin voi olla useita erilaisia toimivia vaihtoehtoja. Määräys on tästä syystä tulkinnanvarainen ja istutuksien sopivuutta onkin luontevin arvioida vasta rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Lisätietoja ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Esittelijä	Ympäristöpäällikkö
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta katsoo, että viranomaislautakunnan asemakaavaluonnoksesta annettu lausunto on huomioitu riittäväällä tavalla, eikä viranomaislautakunnalla ole lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta koskien Tampereentie 477 asemakaavan muutosta.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	elinvoimakaavoittaja Seppänen