

1102 TAMPEREENTIE 477 ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 4: KAAVALUONNOKSESTA SAATU PALAUTE

TAMPEREENTIE 477 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KAAVALUONNOS OLI YLEISESTI NÄHTÄVILLÄ 20.4.–19.5.2022. ASIAKIRJAT OLIVAT NÄHTÄVILLÄ LEMPÄÄLÄN KUNNAN PALVELUKÄYTVÄLLÄ (MANTTAALITIE 15) VIRASTON AUKIOLOAIKANA SEKÄ KUNNAN VERKKOSIVUILLA, WWW.LEMPAALA.FI.

KAAVALUONNOKSESTA PYYDETTIIN LAUSUNNOT SEURAAVILTA TAHOILTA:

- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Lempäälän Vesi Oy
- Lempäälän Kehitys Oy
- Lempäälän Lämpö Oy
- Elenia Oy
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Ympäristöviranomainen
- Lempäälä Seura ry
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Eltel Networks
- DNA
- Väylävirasto

LAUSUNNOT

VIRANOMAISLAUTAKUNTA 7.6.2022 § 27

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: ”Ulkovarastointiin 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.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavamääräyksiin ja kaavaselostukseen tehdään viranomaislautakunnan esittämät muutokset.

Määräyksellä näkösuoja-aidan riittävästä suojaamisesta istutuksin tavoitellaan rakenteellisen aidan visuaalista pehmentämistä. Rakenteellisen aidan koko, sijainti tai muu ulkonäkö vaikuttaa olennaisesti siihen minkälaisilla

LEMPÄÄLÄN KUNTA

Postiosoite: PL 36, 37501 Lempäälä | Käyntiosoite: Manttaalitie 15

Puhelinvaihe: 03 565 51 000 | Sähköposti: kunta@lempaala.fi | www.lempaala.fi

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.

Pirkanmaan liitto 16.5.2022

Pirkanmaan liitto toteaa aineistoon tutustumisen jälkeen, että Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Kommentti: Kaavatyössä tulisi kuitenkin varmistaa, että TY-28 -korttelialueen kaavamääräyksen mukainen 1,8 metriä korkea ulkovarastoinnin näkösuoja-aita ei sijainnillaan aiheuta haasteita uuden lisäraiteen toteuttamiselle. Kaavaselostuksessa (esim. kohdassa 5.6 Vaikutukset rautatiehen ja sen kehittämiseen /s.14) olisi tästä myös hyvä mainita.

Kaavan laatijan vastine:

Merkitty tiedoksi.

Väylävirasto 9.5.2022

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Lempäälän Sääksjärvellä osoitteessa Tampereentie 477 rajautuen Tampereentien ja Riihimäki – Tampere -rataosan väliselle alueelle. Asemakaavoitettava alue on ulkovarastointikäytössä oleva rakentamaton noin 2410 m² suuruinen osa Neste huoltamon kiinteistöä. Kaavahankkeen tavoitteena on osoittaa kiinteistön noin 2400 m² suuruiselle osalle liike-, toimisto-, toimitilarakennusten tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuusrakennusten korttelialuetta. Väylävirasto on antanut 10.11.2021 lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavan laatijan vastine:

Merkitty tiedoksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo 18.5.2022

Asemakaavan muutos koskee kiinteistön Huoltamopiha läheisyydessä sijaitsevaa yksityisessä omistuksessa olevaa rautatiealuetta (RT) sekä liikennealuetta (LT). Kaavamuutosalue sijoittuu Helsinki-Tampere -radan ja Tampereentien väliin. Kaavahankkeen tavoitteena on osoittaa kiinteistön noin 2400 m² suuruiselle osalle liike-, toimisto-, toimitilarakennusten tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuusrakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeutta on kaavaluonnoksessa osoitettu 1000 kem² (e≈0.41), ja kerroskorkeudeksi on määrätty II. Maakuntamuseo on aikaisemmin antanut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon (DIAR: 773/2021).

Rakennetun ympäristön osalta kaava-aineistossa on huomioitu lähistöllä sijaitseva Sääksjärven rautatiepysäkki, joka on harvinaisen V luokan pysäkkityypin edustajana valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-alue). Sääksjärven alueelta on vuonna 2017 laadittu yleiskaavatyöhön liittyen rakennetun ympäristön selvitys (Sääksjärven rakennettu kulttuuriympäristö, FCG 2017), jossa on annettu riittävät tiedot lähialueen rakennetusta ympäristöstä. Edellisessä lausunnossaan maakuntamuseo on sen pohjalta nostanut lähivaikutusalueelta esiin Sääksjärvitalon, jolla on selvityksessä todettu olevan elinkeinohistoriallista ja yhdistystoimintaan liittyvää

paikallishistoriallista arvoa. Rakennus on säilyttänyt ominaispiirteensä hyvin ja sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla kiinni Tampereentiessä. Lisäksi Tampereentien itäpuolella on jälleenrakennuskauden omakotitaloja. OAS-vaiheen lausunnossaan museo on huomauttanut, että selvitys tulee mainita kaavaselostuksessa tausta-aineistona, ja että lähialueen rakennettu ympäristö tulee huomioida kaavaselostuksessa. Näin ei ole tehty kaavaselostusta laadittaessa, joten selostus vaatii täydentämistä.

Asemakaavan muutosalue rajautuu idässä Tampereentiehen, joka on osa historiallista Hämeenlinnasta Akaan kautta Tammerkoskelle johtanutta, todennäköisesti jo rautakaudelle periytyvää Hiidentietä. Historiallinen tielinja tulee mainita asemakaavan selostuksessa, alueen lähtötietoja käsittelevässä osassa. Muilta osin maakuntamuseolla ei ole kaavasta arkeologisen perinnön osalta huomautettavaa.

Kappaleessa 5.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen todetaan, että koska suunnittelualueelle osoitettu rakennus saa olla vain yksikerroksinen ja Sääksjärven rannassa sijaitsevan lähivirkistysalueen puut peittävät kaava-alueen näkyvyyttä järveltä katsottuna, ei merkittävää muutosta maisemaan synny. Kappaleessa 5.8 Vaikutukset kulttuuriympäristöön todetaan, että suunnittelualueen ja vanhan aseman välissä sijaitseva tiheä puustoa-alue ja kukkula estävät näkymät asema-alueen suuntaan. Lisäksi todetaan, että tilanne voi muuttua toiseksi, mikäli suunnittelualueen ja aseman välissä sijaitseva puusto hakattaisiin tulevaisuudessa. Vaikutustenarvioinnista poiketen kerroksia saa kaavaluonnoksen mukaan olla kaksi. Maakuntamuseon näkemyksen mukaan yksikerroksinen rakentaminen sopisi paikalle paremmin. Mikäli suunnittelualueella halutaan mahdollistaa kaksikerroksista rakentamista, maisemalliset ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset tulee arvioida uudelleen korkeamman kerrosluvun mukaan. Kaava-aineistosta tulee jatkossa käydä selkeästi ilmi, minkä korkuista rakentamista tontille ollaan mahdollistamassa. Maakuntamuseo muistuttaa, että myös muu lausunnossa mainittu rakennettu ympäristö tulee huomioida vaikutustenarvioinnissa. Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Kaavan laatijan vastine:

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja sen keskeisimmät johtopäätökset lisätään kaavaselostukseen. Lausunnossa mainittu Sääksjärvitalo on purettu ja paikalle on rakenteilla uutta toimitilaa.

Toimitilarakentamisessa rakennuksen korkeuteen vaikuttaa lähtökohtaisesti rakennukseen sijoittuva toiminta ja vapaata korkeutta voidaan useinkin yksikerroksisessa toimitilarakennuksessa tarvita asuinrakennuksen 2-3 kerroksen verran. Tämä korkea yksikerroksinen rakentaminen toteutuu mm. kaava-alueella vastapäätä rakenteilla olevassa toimitilarakennuksessa. Kerroslukumerkintä 2 soveltuu hyvin olemassa olevaan ympäristöön. Kaava-alue on arvotettu rakennetussa kulttuuriympäristöselvityksessä tavanomaiseksi, joten senkään osalta alueen rakentamistaan ei kohdistu merkittäviä vaatimuksia.