

2092 Moisiolammentien asemakaavan muutos Toisesta kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Moisiolammentien toinen asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.1. – 21.2.2022.
Kaavaehdotuksesta saatiin seuraavat palautteet:

1. Viranomaislautakunta

Lausunto 25.1.2022

Jätteenkäsittelyalueelle on suunniteltu sijoitettavan Pirkanmaan Jätehuollon uuden hyötyjäteaseman. Mikä ei jätteen keräys- ja tilapäisenä välivarastointitoimintana ole ympäristöhäiriötä tuottavaa. Kaavaehdotuksen määräys on näiltä osin tarkentava ja poissulkee teollisen jätteenkäsittelytoiminnan tontilta.

TY-merkintä korttelialueella 31 heikentäisi toiminnassa olevan Tampereen Romu Oy:n autopurkaamon toimintaedellytyksiä kiinteistöillä 418-424-14-4 ja 418-424-9-840. Toiminnalle on myönnetty ympäristölupa perustuen kaavamerkintään T (vanha rakennuskaava vuodelta 1964). Toiminnan mahdollisiin muutoksiin liittyvä ympäristöluvittaminen vaikeutuu. Toimintaan liittyy asemakaavatasolla TY-merkinnän kannalta ongelmallisia ympäristövaikutuksia ja häiriötä.

Viranomaislautakunta katsoo, että toistaiseksi voimassa oleva ympäristölupa olisi perusteltu syy poiketa yleiskaavan merkinnästä ja säilyttää T-merkintä ainakin em. korttelia koskien.

Vastine

Pirkanmaan ELY-keskus on lausunnossaan todennut olevan positiivista, että nykyisen asemakaavan T-tontit muutetaan TY-tonteiksi. Alueella harjoitetaan toimintaa, joka aiheuttaa melua, ympäristön pilaantumisen vaaraa sekä mahdollisia hajuhaittoja. ELY-keskuksen mukaan suuntaus ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan toimintaan on linjassa taajaman yleisen kehityssuunnan kanssa. Ympäristöhäiriöiden hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota, varsinkin kun alueen toimintaa ollaan laajentamassa. TY-merkintää ei muuteta.

2. Pirkanmaan ELY-keskus

Lausunto 25.2.2022

Lempäälän kunta on pyytänyt Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavan valmisteluaineistosta. Lausuntonaan ELY-keskus toteaa seuraavan:

Pirkanmaan ELY-keskus näkee positiivisena, että teollisuustoiminnan ympäristövaikutuksia rajataan muuttamalla nykyisen asemakaavan T-tontit TY-tonteiksi. Kaava-alueella harjoitetaan teollisuustoimintaa sekä jätteiden käsittelyä ja hyödyntämistoimintaa, josta aiheutuu melua, ympäristön pilaantumisen vaaraa sekä

mahdollisia hajuhaittoja. Suuntaus ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan toimintaan on linjassa taajaman yleisen kehityssuunnan kanssa. Ympäristöhäiriöiden hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota, varsinkin kun alueen toimintaa ollaan laajentamassa.

Jätteenkäsittelytoiminta

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 taajamatoimintojen aluetta, jolle kaavamääräyksen mukaan saa sijoittaa mm. ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa. Kuljun- Marjamäen-Moision-keskustan osayleiskaavassa (2007) alueelle on merkitty teollisuusalue, jolla kaavamääräyksen mukaan ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. ELY-keskus toteaa, että jos taajama-alueelle sijoitetaan kierrätys- tai jätteenkäsittelytoimintaa, tulee sen olla luonteeltaan sellaista, että se ei aiheuta häiriötä muille taajamatoiminnoille. Asemakaavamääräyksiä on tarpeen täsmentää siten, että EJ-alueen toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä, vastaavalla tapaa kuin TY-määräyksessä. Jos alueen tosiasiallinen käyttötarkoitus ei ole jätteenkäsittelyä, tulee alueelle pohtia muuta käyttötarkoituserkintää. Jos tavoiteltu toiminta on alueelle ympäristöhäiriöiden vuoksi sopimatonta, tulee toiminnalle pohtia toista sijaintia. Kaavan vaikutusten arviointia tulee jätteenkäsittelytoiminnan laadun ja ympäristöhäiriöiden osalta täydentää. Vaikutusten arvioinnissa tulee huomioida myös radan toisella puolen vireille tullut asemakaavamuutos, jossa rakentamatonta teollisuuskäyttöön kaavoitettua aluetta ollaan muuttamassa yleiskaavasta poiketen asuinalueeksi.

Maaperä

Kaava-alueen pintamaa on laajalti täyttömaata, jonka laatua ei ole selvitetty. Maaperään on todennäköisesti kulkeutunut haitta-aineita myös alueella harjoitetun teollisen toiminnan sekä jätteenkäsittelyn- ja varastoinnin seurauksena. Alueille, joilla on harjoitettu maaperää pilaavaa toimintaa, tai joiden maaperän epäillään pilaantuneen esimerkiksi haitta-aineita sisältävien täyttömaiden läjittämisen seurauksena, tulee lisätä kaavamerkintä, jolla osoitetaan toimenpidetarve pilaantumisen selvittämiseksi ja tarvittaessa alueen puhdistamiseksi. "Alueen maaperän tila tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä."

Maaperän rakennettavuudesta olisi lisäksi erityisesti täyttömaatonttien osalta tarpeen laatia riittävät selvitykset jo asemakaavoituksen aikana, jotta kaavassa osoitetun rakennusoikeuden toteutettavuus voidaan varmistaa.

Hulevedet

Alueella harjoitettava toiminta (jätteenkäsittely, lumenkaatopaikka sekä paloharjoittelualue) huomioon ottaen hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevedet tulee käsitellä asianmukaisesti ennen niiden johtamista vesistöön.

Kaavan tueksi on laadittu hulevesiselvitys ja kaavakartalle on osoitettu siihen nojaavia määräyksiä. Hulevesiselvitystä on tarpeen täydentää lumenkaatopaikan osalta. Hulevesiselvityksessä ja hulevesien suunnittelussa tulee huomioida myös alueella mahdollisesti syntyvät haitta-ainepitoiset hulevedet sekä öljy- tai kemikaalivahingot.

Kaavassa tulee varmistaa aluevarauksin ja määräyksin, että hulevesiselvityksessä suositellut toimenpiteet toteutuvat.

Hulevesisuunnitelman mukaan pelastuslaitoksen harjoitusalueella muodostuvat hulevedet kerättäisiin sulkumekanismeilla varustetun purkupisteen kautta ojaan. Sulkumekanismi voitaisiin suunnitelman mukaan toteuttaa esimerkiksi sulkemalla purkupiste turpeella. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan turve ei ole riittävä sulkumekanismi, mikäli halutaan estää haitta-ainepitoisen veden kulkeutuminen vesistöön.

Luontoarvot

Asemakaava-alueelle on laadittu luontoselvityksen päivitys vuonna 2017 (Laura Uimonen, LU Studio Finland). Laadittua, lähinnä kasvillisuuden sekä uhanalaisen kasvi- ja lintulajiston esiintymisen selvittämiseen perustunutta selvitystä ELY-keskus pitää riittävänä, vaikka selvityksestä ei tarkemmin ilmennyt voimassa olevan Kuljun-Marjamäen-Moision-keskustan osayleiskaavan (2007) luonnonmukaiselle lähivirkistysalueelle (VLL-1) sijoittuvan Moisionlammen ja sen lähiympäristön luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaan alueen -merkinnällä (luo) osoitetun alueen arvo ja nykytila. Luontoselvityksen mukaan kaava-alueen merkittävimäksi luontoarvoksi katsottiin kuitenkin osayleiskaavan luo-merkinnän kanssa liki yhteneväinen alue Moisionlammen rantavyöhykkeellä (luontoselvityksen kuvionumero 5. rehevä korpi ja rantaluhdat). Ko metsäisellä, puustoltaan monimuotoisella sekä runsaslahopuustoisella vyöhykkeellä viihtyvät myös monet Moisionjoen ja Moisionlammen kunnostussuunnittelun (Moisionlammen suojeluyhdistys ry) yhteydessä selvitetyn pesimälinnuston lintulajit (Lokkisaari ry, 2012), kuten pikkutikka, kultarinta, pyrstötiainen ja mustapääkerttu. Lisäksi Pirkanmaan maakuntakaavassa on osoitettu alueelle pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys. Ko. merkinnällä maakuntakaavassa osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Edellä mainittuihin seikkoihin viitaten ELY-keskus pitää perusteltuna, että asemakaavassa turvattaisiin luontoselvityksessä arvokkaimmaksi katsotun kaava-alueen osan säilyminen luonnontilaisena tai sen kaltaisena osayleiskaavaa vastaavalla tavalla.

Laaditun luontoselvityksen mukaan kaava-alueella esiintyy erittäin runsaasti vieraslajeja. Jättiputkea esiintyy arvokkaimmaksi katsotulla rehevän korven ja rantaluhdan alueella (luontoselvityksen kuvionumero 5). Jättiputki ja jättipalsami ovat EU:ssa haitalliseksi säädettyjä vieraslajeja. Lisäksi alueelta on tavattu myös kansalliseen vieraslajiluetteloon kuuluvia vieraslajeja sekä muita vieraslajeja. ELY-keskus muistuttaa ns. vieraslajilain (laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 1709/2015) 4 ja 5 §:n mukaisista sekä maanomistajan että toimijan huolehtimisvelvollisuudesta vieraslajien hävittämiseksi ja niiden leviämisen estämiseksi.

Johto

Alueelle sijoittuva yhdysvesijohto tulee huomioida kaavoituksessa.

Kaavoitustilanne

Kaavaselostuksessa ja yleiskaavallisessa tarkastelussa on tarpeen huomioida 2019 hyväksyty Lempäälän oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava, jossa alueelle sijoittuu taajamahelmialuetta ja ekologinen yhteys sekä lähistölle kaksi potentiaalista rautatieaseman sijaintia. Osayleiskaavatilanteen ajantasaisuuteen Moision ja Marjamäen alueella on yleisellä tasolla tarpeen kiinnittää huomiota maankäytön tavoitteiden kehittyessä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee huolehtia yleiskaavojensa ajantasaisuudesta.

Vastine

Jätteenkäsittelytoiminta

EJ-kaavamerkintä muutetaan merkinnäksi TY-ej, ”Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueella saadaan vastaanottaa, lajitella ja välivarastoida jätteitä. Jätteiden loppusijoitusta ja käsittelytoimia ei sallita.” Tällöin tonttia voidaan käyttää teollisuustoimintaan siinä tapauksessa, että jätteiden vastaanotto ei toteudukaan tällä alueella, tai siirtyy jossakin vaiheessa muualle.

Maaperä

Täyttömaa-alue merkitään kaavakarttaan saa-merkinnällä ja selityksellä ”Mahdollinen saastunut maa-alue. Täyttömaa-alueen maaperän tila tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

Hulevedet

Hulevesiselvitystä on päivitetty ja hulevesiä koskevia kaavamerkintöjä täydennetty selvityksen suositusten mukaisesti.

Luontoarvot

Moisionlampi on ruopattu ja kunnostettu lähinnä virkistystoiminnan ja kalatalouden ehdoilla keväällä 2019. Vedenpintaa on nostettu ja vesikasvillisuutta vähennetty. Rannalle on rakennettu lintujen tarkkailulava, nuotiopaikka ja uimapaikka. Alueen tila on siis muuttunut osayleiskaavoituksen jälkeen.

Luontoselvityksen mukaan Moisiolammen ympäristö (yleiskaavassa rajattu luo-alue) on mahdollinen metsälain tarkoittama erityisen tärkeä tai muu tärkeä elinympäristö, rehevä lehtokorpi, jossa on muutamia kosteita lehtolaikkuja. Alue merkitään kaavakarttaan luo-merkinnällä ja tarkennuksella, että on kyseessä mahdollinen metsälain mukainen tärkeä elinympäristö, lehtokorpi.

Johdot

Yhdysvesijohto kulkee Moisiolammentien kaava-alueen kohdalla radan länsipuolella.

Kaavoitustilanne

Strategisen osayleiskaavan tilanne lisätään kaavaselostukseen ja yleiskaavalliseen tarkasteluun.