

Viranomaislautakunnan lausunto Hauralan eteläosan osayleiskaavaehdotuksesta

VIRLTK 07.12.2022 § 61
163/10.02.02/2021

Asia

Lempäälän kunta pyytää viranomaislautakunnan lausuntoa Hauralan eteläosan osayleiskaavaehdotuksesta (12019) 12.12.2022 mennessä. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Yleiskaavoitus > Vireillä olevat yleiskaavat.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee nykyisen Hauralan asuinalueen etelä- ja länsipuolella, noin kaksi kilometriä Lempäälän kuntakeskuksen länsipuolella. Suunnittelualan pinta-ala on noin 150 hehtaaria. Alueen eteläosassa risteää Turuntie, Viialantie ja Vesilahdentie.

Maastonmuodoiltaan peltovaltainen suunnittelualue on suhteellisen tasaista. Suurimmat korkeusvaihtelut ovat alueen pohjoisosassa, missä on myös alueen korkein kohta (105 m mpy). Alueen matalimmat kohdat (84 m mpy) sijaitsevat suunnittelualan etelä- ja länsirajalla. Peltoja ympäröivät asutus ja metsäiset alueet, jotka ovat lähes kokonaan metsätalouksikäytössä olevaa varttuvaa tai varttunutta tuoretta kangasta. Paikoin on avohakkuualoja. Suunnittelualueeseen kuuluu Toutosen ranta-alueita, joka on leveältä vyöhykkeeltä metsäinen, joten vesistönäkymiä ei pääse syntymään.

Suunnittelualue on pääosin Lempäälän kunnan omistuksissa lukuun ottamatta ranta-alueita sekä yksittäisiä asuinkiinteistöjä ja yleisten teiden alueita.

Kaavan tarkoitus

Kaavoituksen tavoitteena on vastata kasvaneeseen pientalotonttien kysyntään. Alueelle tavoitellaan monimuotoista ja laadukasta pientaloasumista rivi- ja luhtitaloista omakotitaloihin sekä niihin liittyviä virkistys-, liikenne- ja palvelualueita.

Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualue sijoittuu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kk6), joka tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Suurin osa alueesta on taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualue ulottuu tiivistettävän asemansuunnan reunaan. Alueen koillisnurkka kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Alueen länsireuna on maaseutualueita, minne voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Alueen pohjoisosa rajoittuu arkeologisen perinnön ydinalueeseen, millä on osoitettu maakunnallisesti merkittävät laajat yhtenäiset arkeologiset perinnön tihentymät. Suunnittelualue rajautuu idästä merkittävästi parannettavaan päärataan, missä tulee varautua yhteensä neljään raiteeseen. Birgitan polun ulkoilureitti kulkee Viialantien varressa. Suunnittelualan länsi- ja eteläpuolella on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokas Vesilahden kulttuurimaisema. Maakuntakaavan yleismääräyksissä määrätään, että taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 18.8.2021) suunnittelualue sijoittuu kuntakeskuksen helmen alueelle, jota tiivistetään ja kehitetään vireänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä. Osa Vesilahdentiestä ja Viialantiestä on osoitettu taajamarakenteen runkoyhteytenä, mikä toimii ensisijaisena joukkoliikenteen yhteytenä. Muut päätiät ovat yhteysliikenteen potentiaalisia kehittämissuunnitelmia. Suunnittelualueen halki on osoitettu olemassa oleva tärkeä ekologinen yhteys, minkä säilyminen ja kehittäminen tulee turvata tarkemmassa suunnittelussa. Kulttuuriympäristön merkittävät arvoalueet rajautuvat suunnittelualueeseen pohjoisessa ja lännessä. Birgitan polku on osoitettu Viialantien ja Turuntien suuntaisesti.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (tullut voimaan 17.12.2001). Suurin osa alueesta on maa- ja metsätalousalueita (M-1 ja MT-1). Hauralan asuinalueen reunassa osa alueista on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja osa lähivirkistysaluetta (VL). Alueen eteläosassa on palvelujen ja hallinnon alue (P). Vesilahdentien ja Turuntie on osoitettu seudullisiksi pääväyläiksi, Viialantien alueelliseksi pääväyläksi ja aluetta reunustavat Hauralantie, Mustiontie ja Metsäsaarentie kokoojakaduiksi. Alueen pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilu- ja retkeilyreitti tai kevyen liikenteen yhteys. Vesilahdentien ja Turuntien varteen on osoitettu päävesijohto.

Ranta-alueella on voimassa Lempäälän rantaosayleiskaava (astunut voimaan 1993), jossa on osoitettu rantarakentamisen alueet pientalovaltaisina alueina (AP) tai loma-asuntoalueina (RA). Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet ovat osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M ja MT).

Selvitykset ja suunnitelmat

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty ja käytetty seuraavia selvityksiä:

- luontoselvitys (FCG, 2020), lisäluontoselvitys (FCG, 2022), liito-oravaselvitys (Lumotron, 2020)
- arkeologinen selvitys (Mikroliitti, 2021)
- katuverkkotarkastelu (A-Insinöörit, 2020) ja liikennejärjestelyjen aluevaraussuunnitelma (A-Insinöörit, 2022)
- hulevesiselvitys (Destia, 2022)
- vesihuollon tilavaraukset (Lempäälän Vesi, 2022)
- Lempäälän kunnan liikennemeluselvitys (Taratest Oy, 24.2.2022)

Hulevesiselvityksen mukaan kaava-alueella muodostuvat hulevedet laskevat Pyhäjärveen pintavaluntana sekä avo-ojia pitkin. Hulevedet purkavat Pyhäjärveen useammassa kohdassa eri puolilla kaava-aluetta. Avo-ojat toimivat myös tulvareitteinä, jonka vuoksi ne tulee säilyttää ja/tai siirtää hallitusti esim. uusien katualueiden yhteyteen. Hulevesien hallintaan liittyvien yleisten periaatteiden noudattamiseksi muuttuva maankäyttö edellyttää hulevesien viivyttämistä. Viivyttäminen on mahdollista avo-ojien sekä hulevesien viivyttämiseen tai/ja imeyttämiseen suunniteltujen rakenteiden avulla. Viivytyksratkaisut voidaan toteuttaa alueellisesti tai/ja tonttikohtaisesti. Hulevesiselvityksessä on osoitettu hulevesien alueelliseen viivyttämiseen alustavasti soveltuvat alueet ja nämä on sisällytetty kaavakarttaan hule-merkinnällä. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä esitetään, että asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesisuunnittelussa tulee ottaa huomioon sekä laadulliset että määrälliset hallinnan tavoitteet ja turvata

riittävät aluevaraukset hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan sekä tulvareiteille. P- ja PY -alueilla hulevesiä on viivytettävä kiinteistökohtaisinmenetelmin. Mikäli muodostuvien hulevesien arvioidaan olevan epäpuhtaita on hulevesien hallinnassa kiinnitettävähuomiota laadulliseen käsittelyyn.

Luontoselvitysten perusteella suunnittelualueella ei havaittu kutevia viitasammakoita eikä viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Toutosen ranta-alueella on luontodirektiivin liitteen IV(a) lummelampikorennolle soveltuvaa elinympäristöä. Kartoituksissa alueella ei kuitenkaan havaittu kyseistä lajia tai muitakaan luontodirektiivin korentoja. Suunnittelualueella ei havaittu myöskään liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Luontoselvityksessä suositeltiin kuitenkin säästämään parhaiten liito-oravalle soveltuvia alueita mahdollisuuksien mukaan sekä turvaamaan liito-oravan liikkumismahdollisuudet niin suunnittelualueen sisällä kuin sen ulkopuolelle. Kaavassa on osoitettu VL-1 merkinnällä lähivirkistysalueita, joiden kaavamääräyksessä todetaan, että suunnittelussa on huomioitava, että alue on osa ekologista viherverkostoa. Viherverkoston jatkuvuus sekä ekologinen ja virkistysellinen toimivuus tulee turvata.

Suunnittelualueella todettiin esiintyvän Suomessa yleisinä tavattavia lepakkolajeja; pohjanlepakkoa, vesisiippaa sekä viiksi- ja/tai isoviikisiippaa. Maastokartoituksissa ei tehty suorita havaintoja lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikoista, mutta niihin viittaavaa parveilua havaittiin (merkitty luokan I-II lepakkoalueiksi). Metsäsaarentien varrella olevan pienen metsäsaarekkeen reunalla on pieni pienialainen kangasketo, jolla esiintyy kissankäpälää (NT) sekä muuta kuivan kedon lajistoa, kuten huopakeltanoa, lampaannataa, mäkitervakkoa, siankärsämöä ja kissankelloa. Kohteeseen sisältyy myös pienialainen rehevämpi heinäniitty, jossa kasvaa mm. nurmipuntarpäätä, koiranputkea, kurjenpolvea ja vuohenputkea. Näiden havaintojen johdosta kaavaehdotukseen on sisällytetty luo-7 ja luo-8 merkinnöillä olevat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueet. Lepakoiden käyttämille kulkuyhteysille eli ns. siirtymäreiteille ei ole kaavassa erillistä merkintää, mutta niiden läheisyydessä on viheryhteystarvemerkinä, minkä johdosta voidaan varmistua siitä, että lepakkoalueiden välillä säilyy puustoinen kulkuyhteys.

Lempäälän kunnan liikennemeluselvityksen perusteella Rautatien ja maanteiden päiväaikainen yli 55 dB ja yöajan yli 50 dB yhteismelualue ulottuu pitkälle suunnittelualueen peltoaukeilla. Tavoitellut maanteiden nopeusrajoitusten alentamiset uuden Vesilahdentien ja Turuntien liittymän läheisyydessä lieventävät haitallisia meluvaikutuksia. Meluselvityksen mukaisille melualueille on pääosin osoitettu melulle ei niin herkkää toimintaa, jolloin voidaan varmistua, ettei melulle altistuvien ihmisten määrä lisäännä. Yleiskaavassa on huomioitu seututeiden ja rautatien meluntorjuntatarpeet ja uuden rakentamisen ja meluntorjunnan myötä olemassa olevan asutuksenkin melutilanne näiden osalta paranee. Pääradalla varaudutaan lisäraiteisiin, mitkä toteutuessaan sijoittuvat nykyisten raiteiden itäpuolelle, jolloin vaikutukset yleiskaava-alueelle eivät ole niin suuret. Lisäraiteet voivat jonkin verran lisätä melua ja tärinää raiteiden läheisyydessä. Vaikutuksia tällä saattaa olla Myllyvainiontien varteen osoitetulla uudella AP-alueella, mikä on lähimmillään n. 300 metrin päässä raiteista. Toisaalta uudella asuinalueella pystytään ottamaan melun ja tärinän torjunta huomioon jo suunnitteluvaiheessa ja siten minimoimaan haitat. Kaavaehdotukseen sisältyy meluntorjuntatarve-merkintä sekä yleismääräys, että maankäytön jatkosuunnittelussa on huomioitava liikenteen melusta johtuvat rajoitukset maankäytön sijoittumiselle sekä

näihin liittyvät suojaustarpeet. Raideliikenteen läheisyydessä on lisäksi otettava huomioon mahdolliset runkomelu- ja värinä Haitat.

Ehdotus lausunnoksi

Osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty kattavasti selvityksiä ja tarkasteluja sekä otettu hyvin huomioon niiden johtopäätöksiä mm. luontoarvojen sekä meluntorjunnan ja hulevesien hallinnan osalta. Osayleiskaavaehdotus sisältää useita ilmastokestävyttä tukevia yleismääräyksiä ja mahdollistaa asutuksen tukeutumisen lähipalveluihin. Kaavan yleismääräyksissä todetaan, että asemakaavoituksella tulee edistää laadukasta kävely- ja pyöräily-ympäristöä painottaen erityisesti sujuvia yhteyksiä palveluihin ja joukkoliikennepysäkeille. Viranomaislautakunta pitää tätä tärkeänä ja että samassa yhteydessä selvitetään myös pyöräpysäköinnin toteuttamista bussipysäkkien läheisyyteen Hauralantien, Vesilahdentien ja Viialantien varteen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta osoittava luo-7 merkintä on tarpeen, sillä kangaskedot ja tuoret heinäniityt on luokiteltu äärimmäisen uhanalaisiksi (CR) luontotyypeiksi. luo-8 merkinnät ovat riittävät suhteessa luontoselvityksessä esitettyihin lepakkohavaintoihin. Viranomaislautakunta kuitenkin katsoo, että kaavan yleismääräykseen: "Avohakkuita tai maisemakuvaa merkittävästi heikentävää toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa VL, EV sekä luo-alueilla" ei sisälly riittävällä tavalla luo-alueiden arvojen heikentämiskiellon ennakoivalvonta. Yleismääräys jää myös osittain tulkinnanvaraiseksi sen suhteen, mikä on merkittävästi heikentävä toimenpide. Yleismääräystä on hyvä tarkistaa ja harkita käytettäväksi samaa yleismääräystä, mitä on muissakin osayleiskaavoissa käytetty. Useissa osayleiskaavoissa on todettu, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa VL-, EV- sekä luo-alueilla.

Ilmakuvatarkastelun perusteella alueella on vähän metsäalueita. Viranomaislautakunta katsoo, että jäljellä olevien VL-alueeksi osoitettujen metsäalueiden säilyminen mahdollisimman luonnontilaisina tulee varmistaa. VL-alueita koskevaan kaavamääräykseen sisältyvät mahdollisuudet viljelypalstatoiminnalle, hulevesien hallinnalle, uusiutuvaa energiaa ja kunnallistekniikkaa palvelevalle rakentamiselle tulee rajata metsäalueiden ulkopuolelle.

Toimivalta: viranomaislautakunnalta on pyydetty lausuntoa.

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Esittelijä	Ympäristöpäällikkö
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää antaa Hauralan eteläosan osayleiskaavaehdotuksesta edellä selostusosassa kohdassa "Ehdotus lausunnoksi" mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	yleiskaavoittaja Suontausta