

Viranomaislautakunnan lausunto asemakaavoitettujen pientalotonttien jakamisesta 2022

VIRLTK 07.12.2022 § 62
886/10.02.03/2021

Asia

Lempäälän kunta pyytää viranomaislautakunnan lausuntoa pientalotonttien jakamishankkeen 2022 mukaisista asemakaavaehdotuksista 27.11.2022 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

Kaava-alueet on ryhmitetty viiteen ryhmään alueittain. Ryhmä 1 sisältää kaava-alueet Sääksjärvellä, ryhmä 2 sisältää kaava-alueet Kuljussa, ryhmä 3 sisältää kaava-alueet Moision alueella, ryhmä 4 sisältää kaava-alueet Hakkarin ja Tuulialan alueilla ja ryhmä 5 sisältää kaava-alueet Hauralassa.

Asemakaavan muutosehdotukset:

Ryhmä 1:

- 1104 Hakatie 23:n asemakaavan muutos
- 1105 Sääksjärventie 17:n asemakaavan muutos
- 1106 Mäkitie 7:n asemakaavan muutos

Ryhmä 2:

- 10054 Leikkikentäntie 7:n asemakaavan muutos
- 10055 Rauhalantie 5:n asemakaavan muutos

Ryhmä 3:

- 2103 Vanattarantie 35:n asemakaavan muutos

Ryhmä 4:

- 2104 Mutkatie 16:n asemakaavan muutos
- 2105 Mutkatie 7:n asemakaavan muutos
- 2106 Pysäkkitie 5:n asemakaavan muutos
- 2107 Pysäkkitie 6:n ja 8:n asemakaavan muutos
- 9014 Nurmisaarenkuja 2:n asemakaavan muutos

Ryhmä 5:

- 8045 Kajanteentie 6:n asemakaavan muutos

Asemakaavojen muutosehdotuksilla jaetaan yksityisten omistamia asemakaavatontteja pienemmiksi ja osoitetaan niille uusia rakennuspaikkoja. Tavoitteena on tiivistää toteutunutta yhdyskuntarakennetta. Uusien kaavojen myötä asukasmäärän lisäys on arviolta 35 henkilöä.

Ehdotus lausunnoksi

Pientalotonttien jakaminen valmiin yhdyskuntarakenteen sisällä tukee kunnan ilmastotavoitteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta. Tonteilla ei ole tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja.

Kaavan nro 1105, kaavan nro 1106 ja kaavan nro 2104 pientalotontteihin kohdistuu Lempäälän kunnan meluselvityksen (Taratest Oy, 24.2.2022) perusteella 55-60 dB melutaso nykytilanteessa ja ennustemelutilanteessa 2040. Kaavamääräykseen tulee kirjata, että rakentaminen edellyttää rakennusten sijoittelun ja mahdollisen melusuojauksen niin, että piha-

alueelle jää riittävästi melulta suojattua oleskelutilaa ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä mukaisesti. Asia on osoitettava meluselvityksellä rakennuslupavaiheessa.

Viranomaislautakunta pyytää vielä tarkastelemaan asemakaavaehdotusten osalta seuraavia asioita:

- Onko yleismääräys ”Jokaiselle tontille voidaan rakentaa enintään yksi asuinrakennus” tarpeen saattaa koskemaan kaikkia asemakaavaehdotusten AO-tontteja. Asemakaavaehdotuksissa on useita tonttikooltaan ja rakennusoikeuksiltaan saman suuruisia kohteita, joita osaa määräys koskee ja osaa ei.
- Onko asemakaavaehdotuksessa 1105 tonttien osalta tarvetta asettaa erikseen talousrakennuksen rakennusala, kun yleismääräyksessä kuitenkin sallitaan talousrakennuksen rakentaminen myös rakennusalan ulkopuolelle ja onko tarvetta määrätä erikseen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen kerrosalat vai voisiko käyttää kokonaisrakennusoikeuden osoittavaa lukua vastaavasti kuin muissakin kaavoissa. Esimerkiksi pienillä tonteilla talousrakennus tehdään usein asuinrakennukseen kytkeytyvänä, jolloin se vie asuinrakennuksen kerrosalaa. Kokonaisrakennusoikeus toisi joustoa rakentamisen toteuttamiseen.
- Voiko asemakaavaehdotusten 1104 (tontti 13) ja 1105 (tontit 1 ja 2) osalta ulottaa rakennusala koko tontin laajuudelle (pois lukien 4 metrin etäisyys rajoista) vastaavasti kuin muissakin asemakaavaehdotuksissa. Talousrakennusten rakentaminen on kuitenkin yleismääräyksen perusteella mahdollista asetetun rakennusalan ulkopuolelle ja muutos toisi myös joustoa rakentamisen toteuttamiseen. Meluntorjunnan näkökulmasta kaavassa 1105 voitaisiin tällöin osoittaa päärakennuksen rakentaminen Sääksjärventien suuntaisesti esim. nuolimerkinnällä.
- Asemakaavaehdotuksessa 1106 sallittu kerrosluku II on perusteltua meluntorjuntatarpeen näkökulmasta. Kerrosluku II on kuitenkin ristiriidassa yleismääräyksen vaatimukseen noudattaa rintamamiestalon massaa.
- Onko asemakaavaehdotuksen 2103 osalta tarve asettaa rakennusala vastaavasti kuin muissakin asemakaavaehdotuksissa.

Viranomaislautakunnalla ei ole muuta huomauttamista kaavojen muutosehdotuksista.

Toimivalta: viranomaislautakunnalta on pyydetty lausuntoa.

Lisätietoja ympäristöpäällikkö p. 040 133 7257

Esittelijä	Ympäristöpäällikkö
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää antaa asemakaavoitettujen pientalotonttien asemakaavamuutosehdotuksista edellä selostusosassa kohdassa ”Ehdotus lausunnoksi” mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	kaavoitusarkkitehti Lampinen