

Viranomaislautakunnan lausunto Humalamäen asemakaavaehdotuksesta

VIRLTK 31.01.2023 § 12
145/10.02.03/2021

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Humalamäen asemakaavan muutoksesta (2094) 31.12.2022 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisää aikaa. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vanattarassa Vanattarantien ja rautatien välisellä alueella. Suunnittelualue on pääosin loivasti kumpuilevaa peltoa, jossa on paikoitellen puustoisia saarekkeita. Vanattarantien varressa on yhtenäinen, jyrkkärinteinen metsäkaistale. Alue sijoittuu maaseutumaiselle alueelle Moision ja Kuljun taajamien välimaastoon. Etäisyys Lempäälän kuntakeskuksesta on noin 4,5 km. Pääosin kunnan omistuksessa oleva suunnittelualue on kooltaan noin 24,5 hehtaaria.

Kaavan tarkoitus ja sisältö

Tavoitteena on asemakaavoittaa suunnittelualueelle pientalovaltaista asuntoaluetta. Rakennusten sijoittamista rajoittaa raideliikenteen aiheuttama melu ja värinä. Asemakaava sisältää asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL), niille osoitetun yhteenlasketun rakennusoikeuden ollessa 30 569 kem². Kaavoituksen myötä on asukasmäärän arvioitu kasvavan 660 uudella asukkaalla. Julkisten lähipalvelurakennusten tontti on tarkoitettu lähinnä päiväkotia varten. Suunnittelualueen metsäiset alueet osoitetaan pääsääntöisesti virkistysalueeksi, samoin alava turvemaa. Tavoitteena on käyttää luonnollisia hulevesien virtausreittejä ja hulevesipainanteita virkistysalueita elävöittävinä elementteinä. Radan varsi ei liikennemelun vuoksi sovi virkistysalueeksi, vaan se osoitetaan suojaviheralueeksi. Lisäksi kaava-alueella on katualueita sekä autopaikkojen korttelialue, jolle on varattu myös ohjeellinen hyötyjätepistettä varattu alueen osa (ej).

Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella ja kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeessä. Alueen läpi kulkee siirtoviemärin yhteystarve. Suunnittelualue rajautuu idässä rautatiehen, joka on maakuntakaavassa merkitty merkittävästi parannettavaksi pääradaksi.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 18.8.2021) suunnittelualue sijoittuu taajamahelmen alueella, jota kehitetään erityisesti asumisen ja päivittäispalveluiden keskittymänä. Alueelle voi sijoittua ympäristöhäiriötöntä työpaikkatoimintaa. Vanattarantie kuuluu taajamarakenteen runkoyhteyksiin. Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty olemassa oleva ekologinen yhteys.

Suunnittelualueen pohjoisimmassa osassa on voimassa Kuljun-Marjamäen- Keskustan osayleiskaava (astunut voimaan 17.12.2001). Muualla suunnittelualueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision- (Keskustan) osayleiskaavanmuutos ja laajennus (astunut voimaan

25.4.2007). Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuu pientalovaltaisia asuinalueita. Itäpuolella, lähempänä junartaa, on teollisuusalueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Näitä ympäröivät luonnonmukaiset lähivirkistysalueet, jotka on varattu ulkoilu-, liikunta- ja urheilutoiminnoille sekä luonnon kokemiseen laajoina pääosin luonnontilaisina aluekokonaisuuksina.

Suunnittelualueella on voimassa Moisio-Hakkari rakennuskaavan muutos (astunut voimaan 22.9.1978). Suunnittelualue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Lounaiskulmassa on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta. Lisäksi on puistoaluetta. Alueen keksellä ja itäreunalla on rautatieliikennealuetta. Lisäksi on osoitettu katuja ja Vanattarentien puoleiseen reunaan istutettava puurivi.

Selvityksiä ja suunnitelmia

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Destia, 30.5.2022)
- Meluselvitys (Sitowise, 28.5.2021)
- Liikennetärinäselvitys (Taratest, 28.3.2022)
- Liito-oravaselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka oy, 18.4.2019)

Hulevesien hallinnan yleissuunnitelman perusteella kaava-alueen kautta kulkee pintavaluntana sekä avo-ojia pitkin melko laajalla alueella muodostuvia hulevesiä Vanattarantien alittavien rumpujen kautta, joten hulevesien kokonaismäärät rankkasadetapahtuman aikana saattavat olla suuria. Kaava-alueella hulevedet laskevat osittain koilliseen ja osittain kaakkoon kohti junarataa. Koilliseen suuntautuvat vedet ohjautuvat kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan olemassa olevaan hulevesipainanteeseen. Hulevesipainanteesta hulevedet kulkeutuvat radan ali rumpujen kautta radan itäpuolella sijaitsevaan Moisionjokeen. Kaavamuutosalueelle esitetään kolmen viivytysaltaan toteuttamista sekä hulevesien tulvareitteinä toimivien ojien kunnostamista. Lisäksi olemassa oleva hulevesien viivytysallas kaava-alueen pohjoispuolella säilyy nykyisellään. Hulevesien hallinnan ohella vesiaiheena hyödynnettävillä rakenteet voivat lisätä alueen viihtyisyyttä ja luonnon monimuotoisuutta. Kaava-alueen itäreunassa sijaitsee meluvallin aluevaraus. Pohjoinen viivytysallas sekä parannettavat ja siirrettävät ojat tulee yhteensovittaa meluvallin ja sen kuivatuksen suunnittelun kanssa. Osa nykyisistä pelto-ojista jää meluvallin alle, jolloin meluvallin länsipuolelle on rakennettava korvaava oja.

Meluselvityksen perusteella melun ohjearvojen (55 dB päivällä ja 45 dB yöllä) saavuttaminen asuinrakennusten korttelialueilla edellyttää, että radan varteen toteutetaan 3,5 metrin korkuinen meluste ennen radan puolella sijaitsevien tonttien asuinrakennusten rakentamista. Lähinnä rataa sijoittuvien asuinrakennusten pääasiallisesti oleskeluun tarkoitetut alueet tulee sijoittaa rakennuksen länsipuolelle. Julkisivujen osalta melualueilla sovellettava julkisivujen äänitasoerovaatimus 30 dB on riittävä huomioiden päivä- ja yöajan julkisivuille muodostuvat keskiäänitasot. Junaliikenteen aiheuttama yöajan maksimiäänitaso 76-77 dB voi laskennallisesti ylittää asuintiloissa yöajan maksimiäänitason ohjearvon 45 dB suunnittelualueen eteläpäässä. Tästä syystä suositellaan em. alueelle annettavaksi kaavamääräys äänitasoerosta ΔL 32 dB radan puoleiselle julkisivulle. Lähivirkistysalueiden (VL) osalta päiväajan (7-22) ohjearvon vaatimus 55 dB täytetään kokonaisuudessaan esitetyllä meluntorjunnalla. Yöajalla (22-7) ohjearvon vaatimus 45 dB alitetaan suunnittelualueen keskialueilla. Pohjois- ja eteläpäässä meluvallilla ei voida torjua suunnittelualueen

ulkopuolelta tulevaarautatiemelua tehokkaasti, joten niiltä osin lähivirkistysalueiden keskiäänitasot ovat yöajalla välillä 44-50 dB.

Liikennetärinäselvityksen perusteella selvitysalueella rakennukset eivät tarvitse tärinävaimennusta. Rungon resonanssi on mahdollinen pienellä alueella selvitysalueen pohjoisosassa lähimmissä rakennuspaikoissa ja tulee huomioida. Kaava-alueella ei tarvita runkomeluvaimennuksia tärinäselvityksen perusteella. Mikäli rakennuksia perustetaan paaluille alle 100 metrin etäisyydellä radasta, suositellaan kuitenkin värähtelyn pystysuunnan tarkistusmittausta paalusta tai koepaalusta ohjearvot alittavan runkomelutason varmistamiseksi.

Liito-oravaselvityksen perusteella suunnittelualueella ei ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueen eteläosassa sijaitsee liito-oravan elinympäristöksi melko hyvin soveltuva metsäalue. Alue on kiinteästi yhteydessä selvitysalueen eteläpuolella, noin 50 m etäisyydellä, sijaitsevaan liito-oravan asuttamaan elinympäristöön. Liito-oravan elinympäristöksi potentiaalinen metsäalue suositellaan säästettäväksi. Alueella voidaan tehdä varovaisia harvennushakkuita säästämällä liito-oravalle tärkeät suuret kuuset ja haavat (pesä-, ravinto- ja suojapuut). Lisäksi tulee huomioida mahdollinen liito-oravan kulkuyhteys eteläpuoliselta elinalueelta selvitysalueen kautta sen länsipuolella tiedossa olevalle elinalueelle. Suunnittelualueelta ei ole kirjattu havaintoja Suomen Lajitietokeskuksen tietokantaan uhanalaisista tai muuten huomionarvoisista eliölajeista.

Ehdotus kaavalausunnoksi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty kattavasti selvityksiä ja tarkasteluja sekä otettu hyvin huomioon niiden johtopäätöksiä mm. hulevesien hallinnan, meluntorjunnan sekä luontoarvojen osalta. Ottaen huomioon jätteiden kierrätystä ja erilliskeräystä koskevat tavoitteet sekä veloitteet, viranomaislautakunta pitää myös hyvänä, että autopaikkojen korttelialueelle (LPA) on varattu alueen osa (ej) hyötyjätepestettä varten.

Liito-oravan potentiaalinen elinympäristö on huomioitu kaavamerkinnoissa hyvin. VL/s-1 alueelle on jätetty kulkuyhteys suunnittelualueen länsipuolella olevalle liito-oravan elinalueelle. Kaavamääräystä lähivirkistysalueesta, jossa on liito-oravalle soveltuva elinympäristö, on hyvä tarkentaa esimerkiksi seuraavasti: ”Lähivirkistysalue. Liito-oravalle soveltuva elinympäristö. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.”

Asemakaavan yleisissä määräyksissä edellytetään, että radan puoleiset korttelialueiden asuinrakennukset saadaan rakentaa vasta sitten, kun niiden ja rautatien välinen meluaika tai -valli on toteutettu. Viranomaislautakunta katsoo, että yleismääräyksessä on hyvä tarkemmin yksilöidä mitä kortteli- ja/tai tonttinumeroja määräys koskee.

Kaavaehdotukseen liittyvän tärinäselvityksen perusteella kortteleiden 290 ja 295 alueella on olemassa riski rungon resonanssille. Kaavakarttaan on hyvä merkitä tieto, että runkoresonanssi on huomioitava tietyillä osilla näitä korttelialueita.

Rakennusvalvonnan luvituksen näkökulmasta asemakaavassa esitetään myös otettavaksi huomioon seuraavat asiat:

- Yleismääräyksissä on määritetty palo-osastoinnin luokkavaatimus EI 30. Määräys on parempi muotoilla

seuraavasti: ”Jos rakennuksen sijainti on vähintään kaksi metriä, mutta vähemmän kuin neljä metriä naapuritontin rajasta, tulee huomioida voimassa olevat paloturvallisuusmääräykset ja -asetukset”.

- LPA-3 alueelle sallitaan autokatosten sekä jätehuoltoa tai teknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakentaminen. Alueen osalta on hyvä tarkastella tarve asettaa rakennusoikeus/tehokkuusluku.
- Korttelissa 288 on käytetty nuolta osoittamaan rakennusalan sivua, johon rakennus on rakennettava kiinni. Merkinnän osalta on hyvä täsmentää koskeeko se mitä rakennusta (asuinrakennus, talousrakennus) vai onko tarkoitus, että kaikki rakennukset tulee rakentaa sivuun kiinni.
- Asemakaavassa on käytetty pakotettua kerroslukua korttelialueilla 290, 295, 304 ja 307. Yleismääräyksiin on hyvä lisätä maininta siitä, että pakotettu kerrosluku tarkoittaa, että rakennuksen toisen kerroksen tulee olla ulkoseinälinjan osalta täysi kaksikerroksinen. Lisäksi korttelien 290 ja 295 osalta on hyvä täsmentää koskeeko pakotettu kerroala rakennusosalalle mahdollisesti sijoituvia talousrakennuksia.

Viranomaislautakunnalla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun ”Toimielinten tehtävät ja toimivallanjako” 7 §:n ”Viranomaislautakunnan tehtävät ja toimivalta” kohdan 3 mukaan viranomaislautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Esittelijä	Ympäristöpäällikkö
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää antaa Humalamäen asemakaavan muutoksesta edellä selostusosassa kohdassa ”Ehdotus lausunnoksi” mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	kaavoitusarkkitehti Lampinen ja kaavoituspäällikkö Mäkelä