

## Viranomaislautakunnan lausunto Lohikallion asemakaavan muutoksesta

VIRLTK 31.01.2023 § 9  
453/10.02.03/2021

### Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Lohikallion asemakaavan muutoksesta (2101) 22.1.2023 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisää aikaa. Kyseessä on kaavaluonnos. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: [www.lempaala.fi](http://www.lempaala.fi) > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ruskea-ahteella Tampereentien varrella kokonaisuudessaan tiiviisti rakennetulla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, jossa ei ole luonnontilaista ympäristöä. Alueella toimii tällä hetkellä puunjalostusyritys sekä pienempi teollisuusyritys. Kooltaan noin 4,8 hehtaarin suuruinen suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### Kaavan tarkoitus ja sisältö

Kaavahankkeen tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus asumiseen, jolloin teollinen toiminta siirtyisi pois asutuksen keskeltä. Asemakaava sisältää asuinrakennusten korttelialueita, niille osoitetun yhteenlasketun rakennusoikeuden ollessa 19 100 kem<sup>2</sup>. Lisäksi kaava-alueella on katualueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Kaavoituksen myötä on asukasmäärän arvioitu kasvavan 415 uudella asukkaalla.

### Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella, jota koskevat merkinnät tiivis joukkoliikennevyöhyke, kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke ja kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 18.8.2021) suunnittelualue sijoittuu taajamahelmet alueella, jota kehitetään erityisesti asumisen ja päivittäispalveluiden keskittymänä. Alueelle voi sijoittua ympäristöhäiriötöntä työpaikkatoimintaa. Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta taajamarakenteen runkoyhteyteen.

Suunnittelualueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision-(Keskustan) osayleiskaavanmuutos ja laajennus (astunut voimaan 25.4.2007). Suunnittelualue on merkitty teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Suunnittelualueella on voimassa Moisio-Hakkari rakennuskaava (vuodelta 1967). Suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi TTV.

### Selvityksiä ja suunnitelmia

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Hulevesiselvitys (Taratest 14.4.2022)
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys (Taratest 6.4.2022)
- Liikenneselvitys (Taratest 8.9.2022)

- Meluselvitys (Ramboll 7.3.2022)

*Hulevesiselvityksen* mukaan kaavaluonnoksen hulevesien hallintaa koskevan yleismääräyksen myötä alueelle vaadittaisiin viivytystilavuutta arviolta noin 235 m<sup>3</sup>. Hulevesiselvityksen mukaan viivytystilavuutta tulee kaava-alueella kasvattaa vielä vähintään 80 m<sup>3</sup>. Hulevesiselvityksessä on vaihtoehtoina esitetty kaava-alueella toteutettavaa hulevesien maanalaista viivytysjärjestelmää tai Saikan asemakaava-alueelle suunnitellun hulevesialtaan kasvattamista. Alueen hulevesien päävirtaus- ja tulvareittinä toimivat Kuljuntien alittavat rummut sekä Kuljuntien pohjoispuoleinen oja. Hulevesien hallinnan tavoitteena on ehkäistä hulevesien virtaamien kasvua viivyttämällä hulevesiä ja minimoimalla vettä läpäisemättömän pinta-alan määrää.

*Maaperän pilaantuneisuusselvityksessä* todetaan, että kohteessa sovelletaan Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alempia ohjearvoja, sillä alueen tuleva käyttö on asuinrakentamista. Alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia ei löytynyt tutkituilta näytepisteiltä. Joissakin näytepisteissä todettiin kynnysarvotason ylityksiä koboltti-, vanadiini- ja arseenipitoisuuksien osalta. Maaperän pilaantuneisuusselvityksessä todetaan, että mikäli alueelle aiotaan rakentaa uusia asuinrakennuksia, suositellaan huomioitavaksi kynnysarvotason ylittävät pitoisuudet. Maaperän puhdistamistarve sekä kaivettavien maa-ainesten toimittaminen/käyttö kynnysarvotason ylittäviltä pisteiltä tulee selvittää Pirkanmaan ELY-keskukselta.

*Meluselvityksessä* todetaan, että kerrostalojen piha-, leikki- ja oleskelualueiden meluttomuuteen on kiinnitettävä huomiota jatko-suunnittelussa. Tämä vuoksi melutarkastelu on hyvä sisällyttää näiden osalta rakennuslupavaiheen osaksi, koska tällöin on tiedossa toimintojen sijoittumisen ja mahdollisen vaiheittaisen rakentamisen lisäksi myös tulevat maanpinnan korot. Niillä julkisivuilla, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB tai yöajan keskiäänitaso ylittää 50 dB on tarpeellista antaa kaavamääräys parvekkeiden lasittamisesta tai vähintään ottaa huomioon lupaprosessissa.

#### Ehdotus kaavalausunnoksi

Hulevesien hallinnan osalta tulee huolehtia riittävästä viivytystilavuudesta. Hulevesiselvityksen perusteella viivytystilavuutta tulee kaava-alueen osalta kasvattaa vielä vähintään 80 m<sup>3</sup> kaavaluonnokseen sisältyvän hulevesien viivytysvaateen lisäksi. Mikäli Saikan asemakaava-alueelle suunniteltua viivytysallasta ei ole mahdollista suurentaa, tulee Lohikallion asemakaava-alueelle varata tilaa viivytykselle.

Maaperän pilaantuneisuusselvityksen (Taratest 6.4.2022) mukaisesti Pirkanmaan ELY-keskukselta on tärkeä saada kanta maaperän puhdistamistarpeesta sekä kaivettavien maa-ainesten toimittamisesta/käytöstä maaperäselvityksessä todettujen kynnysarvotason ylittävien koboltti-, vanadiini- ja arseenipitoisuuksien osalta. Mikäli kantaa ei saada kaavavalmistelun yhteydessä, tulee kaavakarttaan merkitä asian selvittämistarve.

Viranomaislautakunta katsoo, että Tampereentien varteen sijoittuvaan kerrostalokortteliin (AK) on hyvä sisällyttää melua koskeva me-4 merkintä "Rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä". Merkintä ohjaa myös rakentaja tekemään rakennuslupavaiheessa tarkemman meluselvityksen/meluntorjuntasuunnitelman, mikä on nähty meluselvityksessä (Ramboll 7.3.2022) tarpeelliseksi. Meluselvityksen

lähtötiedoissa eli käytetyissä nopeuksissa ja liikennemäärissä on eroa suhteessa Lempäälän kunnan liikennemeluselvitykseen (Taratest Oy 24.2.2022). Etenkin Tampereentien liikennemäärät eroavat ja Lohikallion meluselvityksessä on käytetty varsin paljon pienempiä liikennemäärätietoja. Myös tästä näkökulmasta melua koskeva merkintä ja meluselvitys/meluntorjuntasuunnitelma on tarpeen kerrostalokorttelin (AK) osalta.

Parvekkeiden osalta on tarpeen antaa oma rakentamista koskeva erityismääräys, sillä vuonna 2019 muuttunut ääniympäristöasetus ei sisällä parvekkeita koskevia melumääräyksiä. Meluselvityksessä (Ramboll 7.3.2022) esitetyn perusteella määräys voisi olla esimerkiksi seuraava: ”Parvekkeet ja terassit tulee lasittaa julkisivuilla, joilla joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB tai yöajan keskiäänitaso ylittää 50 dB”.

Rakennusvalvonnan luvituksen näkökulmasta asemakaavassa on vielä hyvä tarkentaa seuraavia määräyksiä:

- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asunnoittain enintään 15 % sallitusta kerrosalasta kylmää varasto-, kasvihuone-, lasiveranta- tai vastaavaa tilaa.
- Kaikissa kerroksissa saa rakentaa porrashuoneen 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja että kukin kerrostalo saa riittävästi luonnonvaloa. Porrashuoneen ylitys saa olla enintään 30 m<sup>2</sup> kullakin kerrostasolla.

Ensimmäisen osalta on hyvä tarkentaa, mitä asuinrakennuksia määräys koskee ja toisen osalta, että kerrosalaan lukeutumaton porrashuonepinta-alaa saa olla enintään 30 m<sup>2</sup> kullakin kerrostasolla, mikäli tätä on määräyksellä tarkoitettu.

Valmistelija/lisätiedot: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

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

Esittelijä	Ympäristöpäällikkö
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää antaa Lohikallion asemakaavan muutoksesta edellä selostusosassa kohdassa ”Ehdotus lausunnoksi” mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	elinvoimakaavoittaja Seppänen