

## ASEMAKAAVOITETTUIJEN PIENTALOTONTTIEN JAKAMINEN 2022

### LIITE 3: OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE

ASEMAKAAVOITETTUIJEN PIENTALOTONTTIEN JAKAMISHANKEEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA OLI YLEISESTI NÄHTÄVILLÄ 25.5.–26.6.2022. ASIAKIRJA OLI NÄHTÄVILLÄ LEMPÄÄLÄN KUNNAN PALVELUKÄYTVÄLLÄ (MANTTAALITIE 15) VIRASTON AUKIOLOAIKANA SEKÄ KUNNAN VERKKOSIVUILLA, [WWW.LEMPAALA.FI](http://WWW.LEMPAALA.FI).

SEURAAVIA TAHOJA TIEDOTETTIIN ASEMAKAAVOITETTUIJEN PIENTALOTONTTIEN JAKAMISHANKEEN 2022 VIREILLETULOSTA SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN NÄHTÄVILLETULOSTA:

- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Lempäälän Vesi Oy
- Lempäälän Lämpö Oy
- Elenia Oy
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Ympäristöviranomainen
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Eltel Networks
- DNA
- FNE-Finland Oy
- ICT Elmo OY
- Hakkarin asukasyhdistys ry
- Hauralan omakotiyhdistys ry
- Kuljun Asemakylän omakotiyhdistys ry
- Sääksjärven omakotiyhdistys ry
- Vanattaran omakotiyhdistys ry
- Tuuli-Saaren omakotiyhdistys ry
- Koskenrannan asukasyhdistys ry
- Kiviahon asukasyhdistys ry

### LAUSUNNOT

#### Pirkanmaan ELY-keskus 17.6.2022

ELY-keskus näkee taajamien tiivistämisen vanhoja tontteja jakamalla yhdyskuntarakenteen näkökulmasta erittäin positiivisena tavoitteena. Tiivistämisen yhteydessä on tarpeen huomioida oleellisena suunnittelun lähtökohtana alueisiin liittyvät luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön arvot.

#### Luonto

Siltä osin kuin kaavoitettavien tonttien rakennuksia on kaavaratkaisun johdosta lähtökohtaisesti tarkoitus purkaa, ja ko. rakennukset ovat lepakoiden kannalta potentiaalisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (esim. ominaisuuksiltaan sellaisia, että lepakot pääsevät rakenteisiin), on syytä tarkistaa lepakoiden esiintyminen rakennuksissa.

Tampereen seudun vuonna 2019 valmistunut viherrakenneselvitys osoittaa paikallisesti merkittäviä viheryhteyksiä useiden kaavoitettavien kohteiden laidalle, joissain kohteissa myös tontin läpi. Kajanteentien ja Pysäkitien kaava-alueilla alueelle ulottuu seudullisen selvityksen huomioima paikallisen verkoston puustoinen yhteys. Seudullisen selvityksen esiin nostamat viheryhteydet on tarpeen huomioida kaavoituksessa lähtökohtana ja mahdollisuuksien mukaan edistettävänä kaavamääräyksen.

#### Miljö ja maisema

Kaavatyön edetessä on kaavaselostuksen osana hyvä kuvata sanoin ja kuvin kaikki tonteilla olevat rakennukset ja tuoda esiin niiden mahdolliset kulttuuriympäristöarvot.

### LEMPÄÄLÄN KUNTA

Postiosoite: PL 36, 37501 Lempäälä | Käyntiosoite: Manttaalitie 15

Puhelinvaihe: 03 565 51 000 | Sähköposti: [kunta@lempaala.fi](mailto:kunta@lempaala.fi) | [www.lempaala.fi](http://www.lempaala.fi)

Vanattarantien kaava sijoittuu näkyvään paikkaan peltomaisemassa ja Kajanteentien kaava rannalle. Näissä kohteissa tulee kiinnittää erityistä huomiota maisemavaikutusten arviointiin.

#### Liikenne

Uusi-Euroopan Mäkietien kaava-alueen ympäristössä tulee huomioida liikennemelu ja tarvittaessa osoittaa kaavassa valtakunnallisen ohjeistuksen mukaiset meluntorjuntaratkaisut. ELY-keskus korostaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

#### **Kaavan laatijan vastine:**

*Tontinjakokaavoissa mukana olevilta tonteilta ei tiettävästi ole tarkoitus purkaa rakennuksia.*

*Viheryhteydet otetaan huomioon kaavamerkinnoissä seuraavasti: Istutettava alueen osa. Paikallisesti merkittävä viheryhteys, joka on säilytettävä puustoisena.*

*Rakennukset kuvaillaan kaavaselostuksessa. Tontinjakokaavassa mukana olevissa rakennuksissa ei ole tiedossa erityisiä kulttuuriympäristöarvoja.*

#### **Pirkanmaan maakuntamuseo, 29.6.2022**

Lempäälän kunta on käynnistänyt asemakaavoitettujen pientalotonttien jakamishankkeen 2022. Hankkeeseen osallistumista saivat hakea kaikki Lempäälän asemakaava-alueella olevat pientalotontit, joilla jakamisen edellytykset täyttyvät. Asemakaavan muutos laaditaan yhtenä prosessina, jossa käsitellään kerralla kaikki hankkeessa jaettavat tontit. Jaettavia tontteja on kolmetoista ja ne sijoittuvat Lempäälän nauhataajaman eri osiin, pohjoisimmat Sääksjärvelle ja eteläisimmät Hauralaan.

Asemakaavojen muutoksien tavoitteena on jakaa suuret asemakaavoitetut pientalotontit pienemmiksi ja tiivistää toteutunutta yhdyskuntarakennetta sekä kasvattaa muodostuneiden tonttien tehokkuutta, jotta kullekin uudelle tontille voidaan sijoittaa yksi uusi asuinrakennus. Yhdellä tonteista (Vanattarantie 35) ainoastaan lisätään rakennusoikeutta.

Suurin osa jaettavilla tonteilla voimassa olevista asemakaavoista on laadittu ja vahvistettu 1960-1980-luvuilla. Kaavat eivät kulttuuriympäristön arvojen huomioimisen osalta täytä nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) vaatimuksia, joten ne on tästä johtuen katsottava maankäytön ohjauksen välineenä vanhentuneeksi. Maakuntamuseo pitää myönteisenä, että Lempäälän kunta päivittää asemakaavat hankkeessa mukana olevien tonttien osalta. Maakuntamuseo muistuttaa kuitenkin, että vanhentuneet asemakaavat olisi syytä uudistaa laajemminkin, jotta asuinalueiden arvot olisi mahdollista turvata kokonaisuuksina ja varmistaa samalla täydennysrakentamisen soveltuvuus alueille.

Pientalotonttien jakamishankkeessa tulee vaikutustenarvioinnissa kiinnittää erityistä huomiota täydennysrakentamisen sovittamiseen ympäristöönsä. Yhtenäisinä säilyneillä jälleenrakennuskauden ja 1950-1960-lukujen vaihteen alueilla uudisrakentamista tulee ohjata asemakaavalla erityisen huolellisesti. Kerroksellisilla alueilla kaupunkikuvassa on enemmän vaihtelua ja se sietää enemmän muutoksia. Näilläkin alueilla tulee kuitenkin huolehtia siitä, ettei uudisrakentaminen muuta kaupunkikuvaa hajanaisempaan tai jopa riitasointuiseen suuntaan. Maakuntamuseo esittää, että muodostettavilla tonteilla ohjataan myös piha-alueiden käsittelyä ympäristöön sopivaksi, antamalla esim. kiveämistä ja terassien enimmäiskokoa rajoittavia määräyksiä. Tämä on erityisen tärkeää vehreillä puutarhamaisilla alueilla.

Alueilta olemassa olevia rakennetun ympäristön selvityksiä ei ole mainittu OAS:ssa, joka kaipaa näiltä osin täydentämistä. Maakuntamuseo on arvioinut hanketta saatavilla olevan aineiston perusteella. Mikäli tonttien lähiympäristössä on tapahtunut huomattavia muutoksia, tiedot niistä on syytä sisällyttää kaavaselostuksen rakennetun ympäristön kuvaukseen tilanteen uudelleenarvioimiseksi.

#### **Ryhmä 1: Sääksjärvi**

Sääksjärvellä sijaitsevilla tonteilla on voimassa Sääksjärven rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos vuodelta 1990 (Hakatie 23) sekä Sääksjärven rakennuskaava vuodelta 1967 (Sääksjärventie 17 ja Mäkietie 7). Suunnittelualueet on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jossa kerrosluku on 1 ½ ja tehokkuusluku e=0.15.

1104 Hakatie 23. Jaettava tontti sijaitsee Sääksjärven rannan tuntumassa Sipilässä. Tontilla sijaitsee omakotitalo vuodelta 1991. Hakatien varren rakennuskanta on syntynyt 1980-luvulta alkaen ja on ilmeeltään kerroksellista ja epäyhtenäistä. Maakuntamuseolla ei ole tontin jakamisesta huomautettavaa.

1105 Sääksjärventie 17. Tontilla sijaitsee vuonna 1980 rakennettu omakotitalo. Tontin välitön lähiympäristö on väljästi rakennettua. Pian tontin jälkeen Sääksjärventien varressa on vanhempaa rakennuskantaa tiiviimpänä ja melko yhtenäisenä kokonaisuutena. Maakuntamuseolla ei ole tontin jakamisesta huomautettavaa, mutta asemakaavan muutoksella on vältettävä lisäämästä hajanaisuuden vaikutelmaa katumaisemassa.

1106 Mäkitie 7. Tontti sijaitsee Uuden-Euroopan yhtenäisesti rakennetulla 1950-luvun asuinalueella, joka on huomioitu rakennetun ympäristön yleiskaavatasoisessa inventoinnissa Sääksjärvi, inventointiraportti (FCG 2017). Valtatien 3 parantaminen välillä Lempäälä-Pirkkala, ympäristövaikutusten arviointiselostuksessa Uusi-Eurooppa on luokiteltu maiseman ja/tai kulttuuriperinnön paikalliseksi arvoalueeksi (Sitowise Oy ja Ramboll Finland Oy 2021). Nykyisellä tontilla on vuonna 1954 rakennettu omakotitalo. Maakuntamuseo katsoo, että täydennysrakentaminen sopisi melko luontevasti tontin perälle Välitien varteen. Yhtenäisellä jälleenrakennuskauden alueella uudisrakentamisen kaavalliseen ohjaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uudisrakentaminen tulee sovittaa jälleenrakennuskauden rakennuskantaan sijoittelun, mittakaavan, massoittelemisen, kattokulman sekä materiaalien ja ulkovaikutuksen osalta.

## **Ryhmä 2: Kulju**

10054 Leikkikentäntie 7. Tontilla on vuonna 1948 rakennettu omakotitalo. Ympäristö on melko yhtenäistä jälleenrakennuskaudella ja 1950-1960-luvun taitteessa rakentunutta pientaloaluetta. Tontti jatkuu Houkkalamintien puolelle, jonne toinen tontti on oletettavasti tarkoitus muodostaa. Suunnittelualueella on voimassa Kuljun Asemakylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, joka on tullut voimaan vuonna 1984. Maakuntamuseolla ei ole tontin jakamisesta huomautettavaa, mutta yhtenäisellä sotienjälkeisten vuosikymmenten alueella uudisrakentamisen kaavalliseen ohjaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

10055 Rauhalantie 5. Rauhalantien varteen sijoittuu jälleenrakennuskaudella syntynyttä asutusta sekä mm. Kuljun urheilukenttä sen toimintaan liittyvine rakennuksineen. Joukossa on yksittäisiä tätä uudempia pientaloja. Jaettavan tontin takaosassa sijaitsee vuonna 1959 valmistunut omakotitalo. Mahdollinen uudisrakennus täytyisi sijoittaa vanhan rakennuksen eteen Rauhalantien varteen. Suunnittelualueella on voimassa Kuljun rakennuskaava, joka on tullut voimaan vuonna 1985. Maakuntamuseolla ei ole tontin jakamisesta huomautettavaa. Maakuntamuseo katsoo, että uudisrakentamisen ei kuitenkaan tulisi muuttaa katunäkymää hajanaisempaan suuntaan, vaan sopeutua mitoituksen ja ulkoarkkitehtuurin osalta ympäristöönsä.

## **Ryhmä 3: Moisio-Hakkari**

2103 Vanattarantie 35. Tontti sijaitsee avoimella paikalla pienehkön viljelysaukean keskellä kahden muun pihapiirin läheisyydessä. Tonttia ei jaeta, vaan sillä lisätään ainoastaan rakennusoikeutta. Suurimmalla osalla tonttia on voimassa Moisio-Hakkari rakennuskaavan muutos (1978) sekä pieneltä osin Moisio-Hakkarin asemakaava ja asemakaavamuutos (2009). Asemakaavan mukainen kerrosluku on 1 ja tehokkuusluku  $e=0.15$ . Nykyiselle tontille on rakennettu omakotitalo vuonna 2020. Maakuntamuseo katsoo, että rakennusoikeutta voidaan kohtuullisissa määrin korottaa.

## **Ryhmä 4: Tuuliala**

9014 Nurmisaarenkuja 2. Tontti sijaitsee asuinalueen reunalla ja rajautuu Katepalin tehtaan korttelialueeseen kuuluvaan avoimeen maisematilaan Herralanvuolteen rannassa. Tontille on rakennettu omakotitalo vuonna 1993. Suunnittelualueella on voimassa Tuulialan rakennuskaavan muutos (1989). Maakuntamuseolla ei ole tontin jakamisesta huomautettavaa.

## **Ryhmä 5: Moisio-Hakkari**

Alueelta on olemassa Kuokkalan-Hakkarin- Herralan kulttuuriympäristökohteiden inventointi (FCG 2010). Hakkari on pääosin ennen kaavoituksen alkua metsärinteeseen, vanhojen tielinjojen varrelle vapaasti rakentunutta pientalo- ja omakotiasutusta. Rakennuskantaa on 1900-luvun alkupuolelta aina nykypäiviin saakka. Alue sai nykyisen laajuutensa ennen sotia ja sotien jälkeen tapahtuneessa rakentamisessa. Tällöin rakentaminen keskittyi pääosin 1930-luvulla rakennetun Tampereentien ja keskeisiksi paikallisteiksi muodostuneiden Pysäkkien ja Mutkatien varrelle. Hakkarin yleisilme on edelleen metsäinen ja tielinjat seurailevat pääosin maaston muotoja. Tontit ovat reheviä ja puutarhamaisia. Hakkarintien vanhimman asutuksen lisäksi mm. Pysäkkien ja

Mutkatien varrella on yleisestä kerroksellisesta ilmeestä erottuvaa yhtenäisempää, 1940-luvulta alkaen rakennuttunutta rakennuskantaa.

Viidellä jaettavaksi esitetyllä tontilla on voimassa Moisio-Hakkarin rakennuskaavan muutos vuodelta 1985. Pysäkkitie 8:n tontilla on voimassa Moisio-Hakkarin asemakaavan muutos vuodelta 2000. Kaavojen mukaan alueella on erillispientalojen korttelialueita, jolla kerrosluku on 1½. Asuinrakennusten rakennusoikeus vaihtelee 180 kem2:stä aina 310 kem2:iin. Myös talousrakennuksille on osoitettu huomattavia, 90-190 kem2 rakennusoikeuksia. Maakuntamuseo pitää vuoden 1985 kaavan mukaisia rakennusoikeuksia ylläpidettävänä alueella.

2104 Mutkatie 16. Tontilla on 1950-luvun omakotitalo.

2105 Mutkatie 7. Tontille on rakennettu paritalo vuonna 1945.

2106 Pysäkkitie 5. Nykyiselle tontille on rakennettu omakotitalo vuonna 1944.

2107 Pysäkkitie 6 ja 8. Osoitteessa Pysäkkitie 6 sijaitsevilla tontilla sijaitsee omakotitalo vuodelta 1954, ja osoitteessa Pysäkkitie 8 omakotitalo vuodelta 1939.

Suuri osa Mutkatien ja Pysäkkitien rakennuksista on jälleenrakennuskaudelta, joskin joukossa on muutamia uudempia erillispientaloja. Maakuntamuseo pitää tonttien jakamista mahdollisena, mutta toteaa, että yhtenäisellä sotienjälkeisten vuosikymmenten alueella uudisrakentamisen kaavalliseen ohjaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uudisrakentaminen tulee sovittaa jälleenrakennuskauden rakennuskantaan sijoittelun, mitatakaan, massoittelun, kattokulman sekä materiaalien ja ulkoveräilyksen osalta. Samoin muodostettavien tonttien vehreä ja puutarhamainen ilme tulisi varmistaa kaavamääräyksin.

2108 Ripustintie 8. Tontilla sijaitsee omakotitalo vuodelta 1950. Maakuntamuseolla ei ole tontin jakamisesta huomautettavaa. Maakuntamuseo katsoo, että uudisrakentamisen ei kuitenkaan tulisi muuttaa katunäkymää hajanaisempaan suuntaan, vaan sopeutua mitoituksen ja ulkoarkkitehtuurin osalta ympäristöönsä.

#### **Ryhmä 6: Hemminkilä**

8045 Kajanteentie 6. Tontille on rakennettu omakotitalo vuonna 1975. Tontti sijaitsee aivan kadun päässä. Suunnittelualueella on voimassa Hauralan rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (1995). Maakuntamuseolla ei ole tontin jakamisesta huomautettavaa.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

#### ***Kaavan laatijan vastine:***

## **MIELIPITEET**

### **Mielipide 1, yksityishenkilö, 20.6.2022**

Mielipiteeni koskee asemakaavan muutosaluetta 1104, Hakatie 23:n asemakaavan muutos. Olen puolisoni kanssa kiinteistön omistaja osoitteessa Annalantie 14, ja tontillamme on yhteinen raja Hakatie 23 kiinteistön kanssa.

Pelkäämme, että asemakaavan muutos aiheuttaisi kaksi merkittävää haittaa asumisviihtyvyydellemme:

1) Yksityisyyden menetys, koska kyseinen tontti on korkeammalla ja sieltä on esteetön näkymä sekä oleskelupihallemme sekä huoneisiimme, joiden ikkunat avautuvat Hakatie 23:n suuntaan.

2) Uusi rakennus varjostaisi tonttiamme aamupäivän auringon suunnalta.

Liitteenä olevat valokuvat havainnollistavat tilannettamme.

Pyydän, että jakamishankkeessa otetaan huomioon mainitsemani seikat.

Lisäksi pyydän, että minulle lähetetään otteet asiaan liittyvistä päätöspöytäkirjoista tiedoksi.



Liite 1



Liite 2



Liite 3



**Kaavan laatijan vastine:**

*Tontin jakaminen palvelee sen omistajan tavoitteita, mutta on myös yhdyskuntatalouden kannalta edullista ja palvelee siten yleistä etua. Taajaman tiivistäminen voi vaikuttaa asuntojen välisiin näky-  
miin ja valo-olosuhteisiin, mutta haitta ei todennäköisesti ole kohtuuton. Yksityiskohtaisia suunnitel-  
mia rakennuksesta ja sen sijoittamisesta ei toistaiseksi ole.*

**Mielipide 2, yksityishenkilö, 25.6.2022**

Asun Ripustintie 10:ssä. Ei tunnu mukavalta jos tie on aivan rajalla, koska tontti on pieni, 709 neliötä. Lisäksi naapurilta menee tontin kaunein osa. Pyykin kuivaus on tulevan tien puolella.

***Kaavan laatijan vastine:***