

Pientalotonttien jakaminen 2022

Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute

Sisällys

Pientalotonttien jakokaava 2022	1
Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute	1
1. Pirkanmaan ELY-keskus	1
2. Pirkanmaan maakuntamuseo	2
3. Lempäälän Vesi Oy	4
4. Telia	5
5. Lempäälän kunnan viranomaislautakunta	5
6. Muistutus 1	7

1. Pirkanmaan ELY-keskus

Lausunto 24.11.2022

Lempäälän kunta on toimittanut ELY-keskukselle lausuntopyynnön otsikossa mainitusta asemakaavan ehdotuksesta. Pirkanmaan ELY-keskus on perehtynyt aineistoihin ja antaa hankkeeseen sisältyvistä kaavoista seuraavan lausunnon:

ELY-keskus näkee taajaman tiivistämisen ja olemassa olevan infrastruktuurin paremman hyödyntämisen lähtökohtaisesti erittäin positiivisena tavoitteena.

Liikennemelu

Uusi-Euroopan Mäkitie 7:ssä on selostuksen melukarttaotteiden mukaan nykytilassa päiväajan keskimelu tasolla 55-60 dB ja yöajan keskimelu tasoilla 45-55 dB. Valtioneuvoston päätös n:o 993/1992 melutasojen ohjearvoista mukaisesti ulko-oleskelutilojen melutaso tulisi vanhalla asuinalueella olla korkeintaan 55 dB ja yöaikaan 50 dB. Kaavaan on näin ollen tarpeen lisätä tarvittavat kaavamääräykset meluntorjunnan järjestämisestä. ELY-keskus korostaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

Kulttuuriympäristö ja maisema:

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteesta annetun vastineen mukaan tontinjakokaavassa mukana olevissa rakennuksissa ei ole tiedossa erityisiä kulttuuriympäristöarvoja. Pirkanmaan maakuntamuseon kaavaehdotuksesta 29.6.2022 antamassa lausunnossa on käyty kohteet läpi. Maakuntamuseon lausunnosta käy ilmi, että osa kohteista on noteerattu kulttuuriympäristöselvityksissä yhtenäisille alueille sijoittuvina. ELY-keskus suosittelee täydentämään tietojen pohjalta kohteiden kuvausta ja vaikutusten arviointia. Mäkitien kohteessa on uudisrakennusten rakennustapaa ohjattu kaavamääräyksellä sopeutumaan sotien jälkeisen ajan

rintamamiestalojen joukkoon. Vastaavatyypisten kaavamääräysten tarvetta on hyvä arvioida kaavojen 10054, 10055 sekä 2104-2107 osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaisesti kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin.

Kaava 8045 sijoittuu rannan läheisyyteen paikoin hyvinkin jyrkkään maastoon. ELY-keskus suosittelee tämän kohteen osalta maisemavaikutusten arvioinnin täydentämistä ja tarvittaessa kaavamääräysten täsmentämistä.

Luonnon monimuotoisuus

Pysäkkitie 5:n tontin länsilaidalla kaavassa 2106 kulkee Tampereen seudun viherrakenneselvityksessä vuonna 2018 noteerattu puustoinen viherrakenneyhteys. Yhteys on tällä kohtaa heikohko ja täydennysrakentaminen voi heikentää sitä edelleen. ELY-keskus näkee, että viheryhteyden jatkuvuuden edistämiseksi kaavassa olisi suositeltavaa esittää määräys puuston ja kasvillisuuden istuttamisesta tonttien länsi/luoteislaidalle. Vastaavasti saman viheryhteyden varrella oleville kaavan 2107 tonteille olisi suositeltavaa osoittaa kaavamääräyksiä, jotka edellyttäisivät puuston ja muun kasvillisuuden istuttamista tonteille.

Vastine

Mäkitie 7:n omistaja on teettänyt meluselvityksen, jonka mukaan tontille on mahdollista muodostaa riittävästi melulta suojattuja ulko-oleskelutiloja.

Kaavat 10054 (Rauhalantie), 10055 (Leikkikentäntie) ja Hakkarissa sijaitsevat kaavat 2104-2107 eivät ole yhtenäisillä rintamamiestaloalueilla, vaan rakennuskanta on monimuotoista, joten rintamamiestalon tyypistä rakentamista ei vaadita.

Kaavan 8045 maisemavaikutusten arviointi lisätään kaavaselostukseen (kaavaselostus 3.4.1 Alueen kuvaus).

Kaavassa 2106 määrätään istuttamaan länsirajalle puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Kaavassa 2107 on istutettava vähintään yksi puu tontin vapaa-alan 100 m² kohti.

2. Pirkanmaan maakuntamuseo

Lausunto 28.11.2022

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa seuraavaa. Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta aikaisemman lausunnon Diar. 426/2022. Hankkeessa mukana olevien tonttien jakamista pidettiin mahdollisena, mutta rakennuskannaltaan yhtenäisille tai melko yhtenäisille alueille esitettiin asemakaavamääräyksiä, joilla ohjattaisiin täydennysrakentamista alueella olemassa olevaan rakennuskantaan sopeutuvaksi mittakaavan, massoittelem, kattokulman sekä materiaalien ja ulkoväriyksen osalta. Maakuntamuseo esitti myös, että muodostettavilla tonteilla ohjataan myös piha-alueiden käsittelyä ympäristöön sopivaksi, antamalla esim. kiveämistä ja terrassien enimmäiskokoa rajoittavia määräyksiä. Lisäksi huomautettiin, että alueilta olemassa olevia rakennetun ympäristön yleiskaavataso selvityksiä ei mainittu OAS:ssa. Näiltä osin maakuntamuseo viittaa aikaisempaan lausuntoonsa. OAS-vaiheessa saatujen lausuntojen vastineraportissa ei ole annettu vastinetta maakuntamuseon lausuntoon, eikä esim. tietoja

selvityksistä ole täydennetty OAS:iin tai kirjattu kaavaselostukseen. Kaavan vaikutuksia kulttuuriympäristöön ei ole arvioitu.

Maakuntamuseon kommentit on huomioitu ainoastaan Uuden Euroopan alueella sijaitsevan Mäkitie 7:n kaavaluonnoksessa, jossa yleismääräyksen mukaan rakennukset tulee sovittaa ympäröivään jälleenrakentamiskauden rakentamistapaan. Kyseinen kaavaluonnos on toimitettu lausuntopyynnön liitteenä ja sitä käsitellään edelleen myös kaavaselostuksen luonnoksessa. Selostuksen mukaan Mäkitie 7:n tontti on kuitenkin jätetty pois hankkeesta haasteellisten meluolosuhteiden takia.

Hakkarissa Mutkatiellä ja Pysäkkitiellä sijaitsevien tonttien asemakaavaluonnoksissa ei ole annettu mitään rakennusten ulkomuotoa ohjaavia kaavamääräyksiä. Hakkari on pääosin ennen kaavoituksen alkua metsärinteeseen, vanhojen tielinjojen varrelle vapaasti rakentunutta pientaloasutusta. Alueella on paljon toista maailmansotaa edeltävää ja jälleenrakennuskauden asuinrakentamista. Joukossa on myös uudempaa rakennuskantaa, mutta säilyneiltä osin se kuvastaa edelleen hyvin Hakkarin alueen syntyä ja kasvua 1930-luvulla rakennetun Tampereentien ja keskeisiksi paikallisteiksi muodostuneiden Pysäkkitien ja Mutkatien varrelle. Hakkarin yleisilme on edelleen metsäinen ja tielinjat seurailevat pääosin maaston muotoja. Tontit ovat reheviä ja puutarhamaisia. Hakkarintien vanhimman asutuksen lisäksi mm. Pysäkkitien ja Mutkatien varrella on kerroksellisesta ilmeestä erottuvaa yhtenäisempää, 1940-luvulta alkaen rakentunutta rakennuskantaa. (Lähde: Kuokkalan-Hakkarin- Herralan kulttuuriympäristökohteiden inventointi /FCG 2010). Myös mm. Rauhalantie 5:n lähiympäristössä on käytettävissä olevien aineistojen perusteella säilynyt vanhempaa rakennuskantaa.

Maakuntamuseo toistaa kantansa siitä, että edellä mainituilla alueilla täydennysrakentamisen kaavalliseen ohjaamiseen tulee kiinnittää huomiota, jotta vältetään arkkitehtonisesti ja maisemallisesti hajanaista tai jopa ristiriitaista vaikutelmaa. Uudisrakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä mittakaavan, massoittelun, kattokulman sekä materiaalien ja ulkoverityksen osalta. Myös muodostettavien tonttien vehreä ja puutarhamainen ilme on syytä varmistaa kaavamääräyksiin. Tähän liittyen maakuntamuseo katsoo, että Mutkatiellä ja Pysäkkitiellä rakennusoikeudet on osin osoitettu huomattavan suuriksi, yli 200 k-m²:n ja jopa n. 300 k-m²:n suuruiseksi. Kerroskorkeuden ollessa II tämä mahdollistaa ympäristöönsä nähden massiivisen rakentamisen. Hankkeen vaikutukset kulttuuriympäristöön on syytä arvioida, ja erityisesti tulee huomioida se, mikäli hankkeen toteuttamiseen liittyy aikomus purkaa tonteilla sijaitsevia rakennuksia.

Tarkistettu ehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle nähtäväksi mahdollista lausuntoa varten.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Vastine

Kaavoihin lisätään yleismääräykset:

- Uudisrakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä mittakaavan, massoittelun, kattokulman sekä materiaalien ja ulkoverityksen osalta.*
- Tontille tulee istuttaa vähintään yksi puu tontin vapaa-alaan 100 m² kohti.*

Kaavaselostukseen lisätään kulttuurivaikutusten arviointi.

Kaavan laatijan tiedossa ei ole, onko jaettavien tonttien rakennuksia tarkoitus purkaa.

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen laittaa uudelleen nähtäville.

3. Lempäälän Vesi Oy

Lausunto 24.11.2022

Lempäälän kunta / Yhdyskunnan palvelualue / Maankäytön suunnittelu on pyytänyt Lempäälän Vesi Oy:n lausuntoa pientalotonttien jakamishankkeen asemakaavaehdotuksista.

Liitteessä 1 on esitetty eri kohteiden liitoskohtalausunnot. Lisäksi seuraavaan on listattu kohdekohtaiset huomiot:

Kaikkien kohteiden liittymismaksut määräytyvät kulloinkin voimassa olevan vesi- ja jätevesitaksan mukaisesti.

1104 Hakatie 23:n asemakaavan muutos

Jaetun tontin rakentajan on varauduttava kustannuksellaan rakentamaan vesijohdon ja viemärin liittämiskohdasta asti. Liittymisessä voi myös hyödyntää Hakatie 23:n tonttijohtoja, mikäli asiasta sovitaan kirjallisesti asianosaisten kesken. Mahdollisessa sopimisessa on huomioitava myös yhteisen tonttijohtoon kunnossapito.

1105 Sääksjärventie 17:n asemakaavan muutos

Jaetun tontin rakentajan on varauduttava kustannuksellaan rakentamaan vesijohdon ja viemärin liittämiskohdasta asti

1106 Mäkitie 7:n asemakaavan muutos

Jaetun tontin rakentajan on varauduttava kustannuksellaan rakentamaan vesijohdon ja viemärin liittämiskohdasta asti

2103 Vanattarantie 35:n asemakaavan muutos

Ei erillistä liitoskohtalausuntoa. Kohde sijaitsee etäällä nykyisistä vh-linjoista. Liittyminen vesihuoltoon ei ole mahdollista tällä hetkellä. Liittyminen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin on mahdollista Humalamäen asemakaava-alueen rakentamisen yhteydessä. Arvioitu ajankohta vesihuoltoon liittymiselle on vuosina 2025-2027, mikäli asemakaava-alue toteutuu suunnitellusti.

2104 Mutkatie 16:n asemakaavan muutos

Jaetun tontin rakentajan on varauduttava kustannuksellaan rakentamaan vesijohdon ja viemärin liittämiskohdasta asti Rakentamisen yhteydessä on huomioitava Mutkatien 16:n tonttijohtoon siirtämisen toiseen paikkaan mikä se jää uuden rakennuksen alle. Tonttijohto on Mutkatien 16:n omistuksessa, joten Lempäälän Vesi ei luonnollisesti osallistu siirron kustannuksiin. Osa tonttijohtodesta (vesi ja viemäri) voi olla kiinteistöjen yhteisiä, kunhan tonttijohtoon rakentamisesta ja kunnossapidosta sovitaan kirjallisesti ja perustetaan mahdolliset rasitteet.

2105 Mutkatie 7:n asemakaavan muutos

Jaetun tontin rakentajan on varauduttava kustannuksellaan rakentamaan vesijohdon ja viemärin liittämiskohdasta asti

2106 Pysäkkitie 5:n asemakaavan muutos

Jaetun tontin rakentajan on varauduttava kustannuksellaan rakentamaan vesijohdon ja viemärin liittämiskohdasta asti

2107 Pysäkkitie 6:n ja 8:n asemakaavan muutos

Jaetun tontin rakentajan on varauduttava kustannuksellaan rakentamaan vesijohdon ja viemärin liittämiskohdasta asti.

8045 Kajanteentie 6:n asemakaavan muutos

Liitteen mukaiset vesihuoltolinjat on merkittävä rasitteeksi kiinteistöille. Jaetun tontin rakentajan on varauduttava kustannuksellaan rakentamaan vesijohdon ja viemärin liittämiskohdasta asti.

9014 Nurmisaarenkuja 2:n asemakaavan muutos

Jaetun tontin rakentajan on varauduttava kustannuksellaan rakentamaan vesijohdon ja viemärin liittämiskohdasta asti.

10054 Leikkikentäntie 7:n asemakaavan muutos

Jaetun tontin rakentajan on varauduttava kustannuksellaan rakentamaan vesijohdon ja viemärin liittämiskohdasta asti.

10055 Rauhalantie 5:n asemakaavan muutos

Jaetun tontin rakentajan on varauduttava kustannuksellaan rakentamaan vesijohdon ja viemärin liittämiskohdasta asti. Tonttijohto on siirrettävä pois uuden rakennuksen alta. Tonttijohto on kiinteistön Rauhalantie 5 omaisuutta, joten Lempäälän Vesi ei osallistu tonttijohdon siirron kustannuksiin.

Vastine

8045 Kajanteentie 6:n asemakaavan muutos

Vesihuoltolinjat on merkitty rasitteeksi kiinteistöille.

4. Telia

Lausunto 14.11.2022

Teliällä ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

5. Lempäälän kunnan viranomaislautakunta

Lausunto 7.12.2022

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 kerrosalaluokka II on perusteltua meluntorjuntatarpeen näkökulmasta. Kerrosalaluokka 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.

Vastine

Rakennuksen ja piha-alueen rakentamista ohjaa MRL 117 §, jonka perusteella turvallisesta ääniympäristöstä on huolehdittava. Kaikki kaavamuutokset sijaitsevat keskellä toteutunutta pientaloaluetta, joten ei ole johdonmukaista lisätä kaavaan muistutuksia ääniympäristöön liittyvästä lainsäädännöstä.

Yleismääräyksellä yhdestä asuinrakennuksesta per tontti rajataan selkeästi kaavan toteuttamismahdollisuuksia ja vaikutukset kyetään arvioimaan luotettavasti yhden asuinrakennuksen mukaisesti.

Erotetulla päärakennuksen ja talousrakennuksen rakennusallalla voidaan antaa vapauksia talousrakennuksen rakentamiseen erikseen päärakennuksesta, jopa varsinaisen rakennusalan ulkopuolelle. Yksi rakennusoikeus ei mahdollista tämän tyyppistä vaihtoehtoa rakentamisessa. Talousrakennuksen koon rajaamisella kyetään vaikuttamaan sen aiheuttamiin vaikutuksiin, mikäli se sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle.

Tonttien rakennusalojen rajaamisella pyritään vaikuttamaan uudisrakennuksien sijainteihin siten, että ne soveltuvat luontevasti rakennettuun ympäristöön.

Yleismääräyksellä pyritään vaikuttamaan uudisrakennuksen rungon mittasuhteisiin sekä kattokulmaan siten, että se ei ole liian poikkeava verrattuna ympäröivään rakennuskantaan nähden.

Kaavaehdotus 2103 on toteutunut tontti, jonka osalta muuttuu ainoastaan rakennusoikeus. Muita sisällöllisiä muutoksia tonttiin ei ole tarpeellista tehdä.

6. Muistutus 1

3.11.2022

Kaavaehdotus: 1104 Hakatie 23:n asemakaavan muutos

Kaavaehdotuksessa sen soveltumista ympäristöön ei mielestäni ole huomioitu riittävästi seuraavasta syystä: Kerrosluku on 1 u2/3, ja kun huomioidaan kattokaltevuuden maksimi 38 astetta, tarkoittaa se vanhaa ”käkikellotaloa” hiukan loivempaa kattoa.

Tonttiemme rajalla maanpinnan korkeus on tasolla n. 113 ja Hakatien taso on 115,4.

Koska kaavassa ei ole määritelty räystäskorkeutta, talon harjan ollessa itä-länsi suunnassa, talon päädyistä tonttillemme päin on mahdollista tulla todella korkea. Jopa yli 10 m tonttimme rajan pinnasta lukien. (3 m luiska ja sokkeli, + 3 m 1-krs, + 3 m 2-krs villoineen, + harjapiikki 1,5 m). Kaavan mukaisena voisi toteuttaa myös rakennuksen, jossa on varsinaisen kerroksen päällä toinen kerros, josta välipohja olisi osittain auki (eli alakerran huone tehtäisiin korkeana). Tällöinkin rakennuksen päädyn kokonaiskorkeus tonttimme rajan pinnasta lukien olisi samaa luokkaa. Kaava ei myöskään estä kellarin rakentamista, kunhan siihen ei tule kerrosalaan laskettavaa tilaa. Ratkaisusta riippuen se voisi nostaa harjakorkeutta vielä lisää.

On syytä myös huomioida, että jos rakennus toteutuu ns. tasamaatalona Hakatien tasolle ja rakennusalan rajoille, meidän puolen luiska nousee n. 2,5 metriä 4 metrin matkalla, eikä rakennuksen viereen jää kulkukelpoista kaistaa.

Kesällä yhteisessä katselmoinnissa suunnittelijan kanssa esitin huoleni ja keskustelimme yksityisyytemme ja varjostuksen näkökulmista. Katsoimme, että suuri korkeusero näin lähellä ei sovellu tähän ympäristöön. Tämän jälkeen kavasuunnittelija muutti kerrosluvun kahdesta yhteen. Nyt kaava kuitenkin mahdollistaa rakennuksen, joka näyttäisi 2 -kerroksiselta.

Kaavan hakijan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella olen tietoinen hänen tavoitteistaan rakentaa paikalle ympäristöön soveltuva talo yksityisyytemmekin huomioiden, enkä sitä ole vastustamassa. Mielestäni kuitenkin kaavaa tulee kehittää edelleen niin, että soveltuvuus ympäristöön varmistuu myös meidän näkökulmastamme riippumatta siitä, kuka paikalle mahdollisesti rakentaa.

Vastine

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