

Viranomaislautakunnan lausunto Myllyvainion asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta

VIRLTK 27.06.2023 § 34
1200/10.02.03/2022

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Myllyvainion asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta (8046) 11.6.2023 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa. Kyseessä on kaavaluonnos. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hauralan alueen eteläosassa, noin 2 kilometrin päässä Lempäälän keskustasta. Alueella risteävät Turuntie (st 190), Vesilahdentie (st 301) ja Viialantie (yt 3024). Idässä suunnittelualue rajautuu Helsinki-Oulu päärataan ja pohjoisessa pientaloalueeseen. Alue on suurelta osin avointa ja tasaista peltoaluetta. Suunnittelualue on Lempäälän kunnan omistuksessa lukuunottamatta yksittäisiä asuinkiinteistöjä ja yleisten teiden alueita.

Kaavan tarkoitus ja sisältö

Kaavahankkeen tavoitteena on parantaa energian huoltovarmuutta, mahdollistaa kysyntäjoustoa, lisätä uusiutuvien energialähteiden käyttöä ja hukkaenergioiden hyödyntämistä sekä hyödyntää uusia innovatiivisia energiateknologiaratkaisuja. Suunnitelmissa on sijoittaa alueelle myös raskaan liikenteen kaasun tankkausaseman sekä sähköautojen ja muiden sähkökulkuvälineiden latauspisteitä. Ympäristöministeriö on myöntänyt hankkeelle Euroopan Unionin NextGenerationEU -rahoitusta.

Asemakaavassa tarkennetaan Hauralan eteläosan osayleiskaavassa esitettyä maankäyttöä. Asemakaavassa on osoitettu aluevarauksia palveluja, energiahuoltoa sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta varten. Kaava-alueeseen kuuluvat nykyiset asuinkorttelit on merkitty asuinpientalojen korttelialueiksi. Alueen asukasmäärän ei esitetä lisääntyvän asemakaavan myötä. Tie- ja katualueiden varauksissa on huomioitu liikenneverkkoon vaihteittain tehtävät muutokset, kuten Vesilahdentien uusi linjaus ja liittymäjärjestelyt Viialantien risteyksessä. Asemakaavassa on osoitettu suojaviheralueita energiahuollon alueiden ja olemassa olevan asutuksen välille. Myös palvelurakennusten korttelialueen ja sen pohjoispuolelle sijoittuvan nykyisen asutuksen välille on osoitettu lähivirkistysalue. Näillä alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota maisemakuvaan, ja alueilla tulee istuttaa puita ja pensaita maisemalliseksi suojavyöhykkeeksi. Asemakaavaluonnoksen korttelialueiden yhteispinta-ala on 20,89 hehtaaria ja rakennusoikeus 31 358 kerrosneliometriä.

Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Merkinnällä on osoitettu asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 18.8.2021) suunnittelualue rajautuu taajamahelmien alueeseen. Osa asemakaava-

alueesta on merkitty strategisessa yleiskaavassa kehittyväksi nauhataajamaksi.

Suunnittelualueella on kunnanvaltuuston kokouksessa 22.5.2023 § 48 hyväksymä Hauralan eteläosan osayleiskaava. Osayleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Osayleiskaavaehdotuksessa asemakaava-alueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta (P) sekä energiahuollon alue, joka varataan lämpölaitokselle, ja jonka lämmöntuotanto toteutetaan luonnonkaasulla (EN). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä merkinnät kokoojakadun (kk) ja seututien (st) uusille tielinjauksille. Osayleiskaavassa on osoitettu myös kevyen liikenteen reitit ja yhdysvesijohto.

Suunnittelualueesta valtaosa on asemakaavoittamatonta aluetta. Viialantien, Vesilahdentien ja Turuntien ympäristö on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty yleisen tien alueeksi (LT).

Lähtökohdat ja asemakaavaan liittyvät selvitykset

Asemakaavan yhteydessä laaditut selvitykset:

- Energiaselvitys (Granlund 6.4.2023)
- Ilmastovaikutusten arviointi (ARKJP 15.4.2023)
- Maisemaselvitys (Destia 21.4.2023)
- Myllyvainion luontotarkastelu (Lempäälän kunta 25.5.2023)
- Energialaitoksen vaara-arviointi (täydentyy ehdotusvaiheessa)
- Hulevesiselvitys (täydentyy ehdotusvaiheessa)
- Liikenneselvitys ja katusuunnitelma (täydentyy ehdotusvaiheessa)

Asemakaavatyössä on hyödynnetty myös Hauralan eteläosan osayleiskaavaan liittyviä selvityksiä.

Ilmastovaikutusten arviointi

Arvioinnin johtopäätöksissä todetaan, että kaavan lähtökohdat ja valitut käyttötarkoitukset ovat ilmastonäkökulmasta mielekkäitä. Kaavaluonnos mahdollistaa joustavan lähipalveluiden ja kaupan kokonaisuuden. Alue sijaitsee noin 2 kilometrin päässä Lempäälän palvelukeskustasta ja lähipalveluiden kehittäminen vahvistaa Lempäälän 15 minuutin taajaman palvelutarjonnan periaatetta, mahdollistaen ilmastonäkökulmasta järkevän liikennöinnin. Kestävän liikenteen kannalta alue on hyvin saavutettavissa. Seudullinen pyöräilyreitti kulkee alueen halki kuntakeskuksen ja Vesilahden suuntiin. Joukkoliikennepysäkit sijoittuvat kaava-alueen keskiosiin. Kaava-alueen ominaispiirteet eivät ole ilmastonäkökulmasta erityisen haastavia. Alue on pääpiirteissään savikkoista peltoa, joilla ei juurikaan ole hiiltä sitovaa puustoa. Kaavassa säilytetään mahdollisuuksien mukaan olevien peltosaarekkeiden puustoa. Kaavaan sisältyvät vihreän siirtymän mahdollistavat energiahuollon korttelialueet. Kaavaluonnokseen sisältyy myös määräyksiä mm. uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisestä, hiilineutraalien rakennusmateriaalien hyödyntämisestä ja maamassojen hyödyntämisestä korttelialueiden suunnittelussa. Jatkosuunnittelussa on erityistä hyötyä perustamistavan ja rakennuksen sijainnin arvioinnista, sillä heikommin rakennettavilla korttelin osilla perustaminen saattaa olla kustannuksiltaan ja ilmastovaikutuksiltaan haasteellista.

Maisema

Alueen maisemakuvaa hallitsevat rakentamattomat peltoalueet sekä niitä rajaavat metsäsaarekkeet ja pientaloasutus. Alueen lounaispuolella on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Vesilahden kulttuurimaisema.

Suunniteltavan asemakaava-alueen ja Vesilahden valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen välillä ei ole näköyhteyttä, joten vaikutukset maisema-alueen arvoon jäävät vähäisiksi. Kaava-alueen näkyvyyttä Hulasjärven suunnalta katsoen peittävät rantavyöhykkeen kasvillisuus ja maankäyttö. Maisemaselvityksen mukaan maisematilan kaventumisena näkyvät vaikutukset suurmaisemaan jäävät kohtuullisiksi. Maisemallisesti herkimpiä kohteita ovat metsäsaarekkeet, joiden luonne muuttuu merkittävästi ja niiden maisemallinen arvo heikkenee.

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen tukeutuu nykyiseen taajamarakenteeseen ja sijoittuu neljän liikenneväylän rajaamalle tai halkomalle alueelle (Päärata, Turuntie, Viialantie, Vesilahdentie). Vesilahdentien uudet liittymäjärjestelyt, uudet kadut ja maantielinjaukset muuttavat maisemaa hieman. Suurimmat muutokset maisemassa aiheutuvat todennäköisesti suurista tai korkeista rakennusmassoista, jotka poikkeavat mittakaavaltaan nykyisistä rakennusmassoista ja muuttavat lähimaisemaa asutuksen näkökulmasta. Olemassa olevan kasvillisuuden säilyttäminen on tärkeää maisemavaikutusten ja ilmastovaikutusten lieventämisen kannalta. Metsäsaarekkeet tulevat muodostamaan osan uudesta rakennetun ympäristön ja avoimen maisematilan välisestä reunavyöhykkeestä ja ovat tärkeitä viherympäristön tukirakenteita. Asuinympäristön laatua lisää säilytettävä kasvillisuus ja maisemaan ja maastoon luontevasti sopiva rakentaminen. Asuinympäristöjen näkymiin kohdistuvia maisemallisia haittoja voidaan lieventää myös mm. istutusten avulla. Suurten rakennusmassojen liittymistä ympäröivään maisemaan voidaan parantaa istuttamalla kookkaita lehti- ja havupuita riittävän suurina ryhminä tai puukujina.

Luonto

Alueen osalta tehtyjen luontselvitysten ja luontotarkastelun mukaan selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa tavanomaisesta poikkeavia luontoarvoja, huomionarvoisia luontotyyppisiä tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä. Vesilahdentien eteläpuolisen peltoalueen metsäsaareke voi kasvillisuuden perusteella olla vanha metsälaidun. Alueella oli muutamia ketomaisia laikkuja ja muutama isokokoinen kataja, joista toinen huomattavan komea.

Hulevedet

Suunnittelualue kuuluu pääasiallisesti valuma-alueeseen, jonka vedet laskevat Kirkkojärveen, Toutoseen ja Hulausjärveen. Radan ja Viialantien ja Turuntien välisen alueen vedet laskevat idän suuntaan Hiidenvuolteelle. Kaava-alueella ei sijaitse nykytilanteessa selkeitä tulvareittejä, vaan alue kuivattuu teiden/katujen varsien ojiin ja pelto-ojiin. Hulevesiä tulisi viivyttaa ennen vesien kulkeutumista vesistöön. Junaradan alle suuntautuvien hulevesien määrä olisi hyvä saada mahdollisimman vähäiseksi esim. tonttikohtaisin viivytysratkaisuin. Hulevesien tulvareittejä tulisi parantaa, jos hulevesien hallinta järjestetään pääosin avo-oihin.

Suunnittelualuetta koskien on olemassa luonnos hulevesien hallinnan periaatteista suunnittelualueella. Korttelikohtainen hulevesisuunnitelma tarkentuu suunnittelun edetessä. Asemakaavaluonnokseen on merkitty ohjeellisia alueen osia, jotka on varattu hulevesien imeytys- / viivytysalueeksi, ohjeellinen alueen osa, joka on varattu hulevesiuomaa varten sekä annettu yleismääräyksiä kiinteistökohtaisten hulevesisuunnitelmien laadinnasta ja hulevesien viivytysvaateista.

Melu

Alueella olevat väylät aiheuttavat alueella liikennemelua. Alueen melutilanteen tarkastelussa on käytetty Lempäälän kunnan

liikennemeluselvelytystä (Taratest Oy, 24.2.2022) ja asemakaavaluonnoksessa on annettu tiettyjen korttelien osalta julkisivumateriaalien äänitasoerovaatimus sekä yleismääräys sisätilojen melutasovaatimuksesta.

Ehdotus kaavalausunnoksi

Energia

Energiatuotantoyksiköiden ja -laitosten ympäristönsuojeluvaatimukset perustuvat lainsäädäntöön ja/tai lainsäädännön perusteella myönnettäviin lupiin ja siksi ympäristöhäiriöiden hallinnasta asemakaavassa annettavia määräyksiä on vielä syytä tarkastella. Energiatuotantoyksiköiden osalta heikentäviä ympäristövaikutuksia ei voida kokonaan poistaa.

EN-3 -korttelialuetta koskevaa yleismääräystä ympäristöhäiriöiden hallinnasta hyvä tarkoittaa esimerkiksi seuraavasti:

”EN-3 -korttelialueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa lähiympäristön asuinkortteleiden tai muiden herkkien toimintojen olosuhteita heikentäviä (toiminnalle säädettyjen raja-arvojen ylittäviä) ympäristövaikutuksia, kuten melua tai päästöjä ilmaan. Mahdolliset häiriöille ja onnettomuusriskeille alttiit toiminnot tulee sijoittaa ja suojata siten, että pysyviä terveysvaikutuksia tai muuta vaaraa ei voi aiheutua läheisillä asuin-, liike- tai muutoin häiriöille herkillä korttelialueilla.”

Asemakaavaluonnoksen aineistosta ei käy ilmi, millä perusteella lämpölaitoksen piipun korkeus (vähintään 40 metriä) on määritetty. Asemakaavassa piipun korkeudesta ei kannata määrätä tarkasti, etenkin jos käytettävästä polttoaineesta ja energiantuotantoyksikön polttoainetehosta ei ole tietoa. Kaavamääräystä on hyvä muuttaa esimerkiksi muotoon: ”Energiantuotantoyksikön savupiipun korkeus on mitoitettava ja toteutettava riittävän korkeana ympäristölainsäädännön mukaiseen määrittämismenettelyyn tai leviämismallilaskelmaan perustuen.”

Energiahuollon alueiden osalta vaikutuksia ympäristöön ja asutukseen on tärkeä selvittää vielä tarkemmin. Laadittava Vaara-arviointi on hyvä olla käytettävissä viimeistään asemakaavaehdotusta laadittaessa. Energiahuollon korttelialueiden läheisyyteen osoitettujen suojaviheralueiden sijoittelua ja riittävyttä tulee vielä tarkastella, jotta suojaviheralue toteuttaa tarkoitustaan mahdollisten melu-, haju- ja pölyvaikutusten vähentämisessä. Kaava-luonnoksessa esimerkiksi Varmantien alkupään osalta ei ole muodostumassa ollenkaan suojaviheraluetta suhteessa pohjoispuolella olevaan asutukseen. Myös EN-4 korttelialueen osalta on hyvä tarkastella aurinkovoimakentän paloturvallisuuteen liittyviä seikkoja sekä mahdollisia heijastevaikutuksia suhteessa liikenneväyliin ja asutukseen.

Melu

Kaava-alueella mm. asuinpienalojen korttelialueet sijaitsevat melualueilla. Asemakaavaluonnoksessa on annettu tiettyjen korttelien osalta julkisivumateriaalien äänitasoerovaatimus sekä yleismääräys sisätilojen melutasovaatimuksesta. Viranomaislautakunta katsoo, että koska myös ulkotiloille on melutasovaatimukset ne tulee sisällyttää melua koskevaan yleismääräykseen.

Maisema ja suojaviheralueet

Viranomaislautakunta pitää tärkeänä, että asemakaavassa rakennusten materiaalien valinnassa ja muussa suunnittelussa edellytetään otettavaksi

huomioon niiden sijainti taajamakuvallisesti tärkeällä paikalla Lempäälän keskustan sisääntuloalueella.

Maisemallisia haittoja tulee pyrkiä lieventämään riittävän suurten puuryhmien tai -kujien istutuksilla, jotka parantavat rakennusmassojen liittymistä ympäröivään maisemaan. Olemassaolevien metsäsaarekkeet ja niiden puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Vesilahdentien eteläpuolisessa metsäsaarekkeessa on todettu mm. muutama isokokoinen kataja, joista toinen huomattavan komea.

Asemakaavaluonnoksessa suojaviheraluemerkintään (EV-7) sisältyy määräys: "Avohakkuuta tai maisemakuvaa merkittävästi heikentävää toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa. Viranomaislautakunta katsoo, että kyseistä määräystä ei ole tarpeen asettaa vain tiettyä asemakaavan korttelialuetta koskien, sillä maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön (puiden kaatamiseen tai muuhun näihin verrattavaan toimenpiteeseen) tarvitaan lupa koko asemakaava-alueella.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n mukaan viranomaislautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Esittelijä	Ympäristöpäällikkö
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää antaa Myllyvainion asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta (8046) edellä selostusosassa kohdassa "Ehdotus lausunnoksi" mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	Yleiskaavoittaja Sini Suontausta