



EHDOTUSVAIHEEN VASTINERAPORTTI

3024 EHTOOKODON YMPÄRISTÖ, 29.5.2023



LIITE 2

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 8.2.–11.3.2019 välisenä aikana. Kuvassa ehdotusvaiheen kaavakartta sekä ehdotusta kuvaava havainnekuva kolmiulotteisesta tietokonemallista.



KOOSTE SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 8.2.–11.3.2019 välisenä aikana. Aineistosta saatiin 8 lausuntoa sekä 2 muistutusta.

Saatuja lausuntoja ja kommentteja on tarvittaessa lyhennetty ja tiivistetty.

Kaavoituksen vastineissa kerrotaan, aiheuttiko palaute muutoksia jatkovalmisteluun. Vastineiden laatijalla on ollut käytössään lausunnot ja muistutukset kokonaisuudessaan.

Kaavamuutosalueeseen luonnosvaiheessa kuulunut Vanhan Pappilan alue sekä ranta-alue oli ehdotusvaiheessa jätetty asemakaavarajauksen ulkopuolelle. Pappilan laajemman alueen asemakaavaa jätetään erillisenä asemakaavan muutos-hankkeena. Vastineet tässä dokumentissa koskevat vain supistettua suunnittelualuetta.

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaava muutoksen laadinnan tavoitteet ja esitetyt ratkaisut ovat lähtökohdiltaan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisia. Asemakaavamuutos edistää mm. maakuntakaavan strategisen kehittämismerkinnän mukaisesti alueen toteuttamista yhdyskuntarakenteeltaan tiiviinä alueena.

Pirkanmaan liitto näkee tärkeänä, että kaavasuunnittelussa otetaan huomioon suunnittelualueen rajautuminen rata-alueeseen, jonka liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista. Maakuntakaavassa esitetyn suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava yhteensä neljään raiteeseen. Tämän maakunnallisesti merkittävän hankkeen toteutumisen myötä liikennemäärät kasvanevat huomattavasti nykyisestä. Valtakunnallisen liikenne-ennusteen mukaan (Liikennevirasto 2018) pääradalla Toijalan ja Tampereen välillä henkilöliikenteen matkojen määrä nousee vuonna 2017 tehdyistä 4.825.000 matkasta vuoteen 2030 mennessä 6.830.000 matkaan, eli kasvua on noin 40 %. Koska asemakaavan meluselvityksen liikennetiedot perustuvat Pirkanmaan rataverkon kehittämisen liikenteelliseen tarveselvitykseen (Liikennevirasto 2013), tulee asemakaavan meluvaikutuksien tarkastelussa ottaa liikennemäärän merkittävää kasvua osoittavat ennusteluvut huomioon. Asemakaavakartalla tulee rakennusalat ja melumerkinnot osoittaa siten, että myös rata-alueen mahdolliset kasvavat meluvaikutukset hallitaan.

Pohjoisempana sijaitsevan Pappilan alueen tulevassa asemakaavasuunnittelussa tulee tutkia rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset huolella, niin Kuokkalankosken maisema-alueen osana

kuin Pappilan päärakennuksen lähiympäristönkin näkökulmasta arvioituna.

Pirkanmaan liitto puoltaa asemakaavan hyväksymistä edellä esitetyin ohjeistuksin.

Kaavoituksen vastine

Meluselvitys tarkennettiin ja täydennettiin runkomelun osalta hyväksymiskäsittelyyn. Liikennemäärätietoja tarkennettiin aiempaan nähden siten, että hyödynnettiin Tampereen kaupunkiseudun Talli-mallin ennustetietoja. Meluselvityksen mukaisesti julkisivuilla ei ole tarpeen asettaa erillistä äänitasoerovaatimusta sisämelutason ohjearvon 35 dB saavuttamiseksi, sillä 30 dB ja sitä alemmat äänitasoerot katsotaan toteutuvan kaikilla yleisimmillä julkisivurakenteilla. Sekä Katepalintien ja rautatien puoleisilla julkisivuilla niillä osin, missä julkisivuilla ylittyy melun ohjearvotaso 55 dB päivällä, tulee rakennettavat parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan. Melumääräykset on tarkennettu asemakaavakartalle. Lisäraiteet sijoittuvat tällä kohdin radan itäpuolelle. Lisäraiteiden lisätilantarve huomioidaan Hollon radanotkaisun asemakaavahankkeessa 2067 (www.lempaala.fi/2067).

Väylävirasto

Väylävirasto (ent. Liikennevirasto) on antanut lausunnon 16.10.2018 kaavaluonnoksesta. Väylävirastolla ei ole lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi.

Lempäälän seurakunta

Lempäälän seurakunta pyytää kuntaa kiirehtimään samalla Pappilan alueen kaavoituksen edistymistä. Seurakunta pitää tärkeänä, että myös pohjoisosan kaava olisi valmis syksyn 2019 aikana.

AK tontin (Koy Majauskoti) merkintä pitäisi olla koko tontin alueelle ottaen huomioon Annikinpihan osuus. Lisäksi lausunnossa pyydetään ottamaan huomioon mahdollisesti AK tontille mahdollistettavan 6 kerroksisia rakennuksia.

Kaavoituksen vastine

Pappilan alueen asemakaavoitus on kunnan kaavoitusohjelmassa ja esitelty myös tuoreessa kaavoituskatsauksessa 2023. Asemakaavahankkeita on ohjelmoitu keskenään ja tavoitteena on, että Pappilan ympäristön asemakaava olisi hyväksymiskäsittelyssä vuonna 2027. Asemakaavahanke etenee siis erillään tästä käsiteltävästä kaavamuutoksesta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen rajausta oli kaavaehdotukseen määritelty siten, että alueelle jää riittävästi viherpintaisia alueita tiivistyvän rakentamisen pariksi. Koska maanomistajalla ja kaavan laatijalla on edelleen ristiriitaisia tavoitteita kerrostalokorttelin rakentamisen määrästä, on kortteli järkevää jättää käsiteltäväksi yhdessä Pappilan alueen asemakaavan kanssa. Näin voidaan varmistua myös kerrostalorakentamisen osalta yhtenäisistä määräyksistä laajemmalla alueella.

Muistuttaja 1

Omistamani kiinteistö (418-444-1-84) rajautuu nyt asemakaavoitettavaan alueeseen uuden pysäköintialueen osalta. Pysäköintialueen ja omistamani kiinteistön väliin tulee kaavassa esittää suojaviheralue. Pysäköintialueen sijaan kaavassa tulisi huomioida seuraavat seikat:

Asemakaavaehdotuksessa esitetty pysäköintialue on asukkaille merkittävää virkistysaluetta jo nykytilanteessa. Sen merkitys kasvaa entisestään alueen asukasmäärän lisääntyessä. Rannassa kulkeva reitti ei palvele Kotokampuksen asukkaita. Rannan reitti on jyrkkä ja eikä se ole esteetön.

Kaavassa ei ole selvitetty lainkaan alueen luontoarvoja. Alue on lehdoksi luokiteltavaa vanhaa peltoa ja kytkeytyy rannan vihervyöhykkeeseen.

Pysäköintialueen sijaan tämä alue palvelisi paremmin rakennettuna puistona, minne on mahdollista toteuttaa esteetön, helposti saavutettava lähiulkoilualue Kotokampuksen asukkaille. Rakennettuna puistona se soveltuu paremmin kulttuurihistoriallisesti merkittävän vanhan pappilan ympäristöön kuin pysäköintialue. Alueen kehittäminen kestävästi puistona palvelisi sekä vanhan pappilan että Kotokampuksen aluetta kokonaisuutena. Viheralueiden on todettu parantavan yleisesti asukkaiden hyvinvointia.

Pysäköintialueelle luontevampi sijainti on kaavassa esitetty EV-alue Hollonrannan varressa. Alueelle on mahdollistettava joukkoliikenneyhteys. Tällöin työmatkaliikenne voidaan järjestää kestävästi ja pysäköintialuetta tarvitaan vähemmän.

Kaavoituksen vastine

Kotokampuksen (ent. Ehtookodon) pääraennuksen pohjoispuolelle kaavaratkaisussa on esitetty pysäköinnin alue. Pysäköintialueen määräystä on tarkennettu siten, että alueelle edellytetään istutettavan puita pysäköinnin lomaan, jotta viihtyisä ympäristö on turvattavissa. Kotokampuksen keskeinen virkistymisen ja viheryhteyden kannalta keskeisin alue on kaavassa osoitettu Annikinpihan viherpeitteinen alue. Tämä sijoittuu keskeisesti palveluasumisen ja asukkaiden saavutettavaksi lähellä sisäänkäyntejä. Lisäksi YS kortteli-alueella koskee yleismääräys, jonka mukaisesti alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita ja pensaita viihtyisän ja luonnonläheisen ympäristön saavuttamiseksi sekä terveyden tukemiseksi.

Alueen luontoarvoja on selvitetty Kuokkala-Hakkari-Herralan osayleiskaavan yhteydessä. Kaavaratkaisussa pidättäydytään pääosin jo rakentuneella alueella, jolloin aiemmasta tarkastelualueesta pienemmällä kaavamutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luontoarvioihin. Keväällä 2019 on kuitenkin tehty täydentävä liito-oravaselvitys, joka on liitetty osaksi kaava-aineistoa. Selvityksen mukaan Majauslahden rantaan, pohjoisessa sijaitsevaan niemeen sijoittuu liito-oravan elinalue ja rantaviivan suuntaisesti kulkuyhteys.

Asemakaava ei osoita rakentamista selvityksessä todetulle lisääntymis- ja levähdyspaikalle, joka sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella. Myöskään kulkuyhteydet eivät merkittävästi heikkene. Puusto poistuu pysäköintialueen kohdalta. Rannan puustoiset tärkeät kulkuyhteydet eivät heikkene tämän asemakaavan vuoksi. Rakennettava alue on pääosin jo rakentunutta aluetta. Sen kaavamääräyk-

set kuitenkin edellyttävät puiden ja pensaiden säilyttämistä tai istuttamista myös jatkossa.

Kesällä 2019- alueella tehtiin lepakkoselvitys. Selvityksen mukaan Pappilan pohjoispuolella olevan luokan II alueiden rannat tulisi jättää rakentamatta ja säilyttää puustoisina, jotta lepakoille suotuisat valo- ja tuuliolosuhteet säilyvät. Rantapuuston varovainen harventaminen tai esimerkiksi kävelyreittien yms. rakentaminen rantaan ei kuitenkaan haittaa lepakoita, ja saattaa päinvastoin jopa lisätä lepakoiden saalistusmahdollisuuksia myös rantametsän sisällä, joka nykyisellään on lepakoille paikoin liian tiheää. Valaistusta alueilla ei kuitenkaan saisi lisätä, koska niillä esiintyy valolle herkkiä siippoja.

Nyt hyväksyttävän asemakaavan alueella oli joitain lepakkohavaintoja, mutta ei luokan I, II tai III lepakkoaluetta.

Muistuttajan toive pysäköinnin sijoittamisesta toisaalle, ei ole lähtökohtaisesti mahdollista, vaan pysäköinti tulee sijoittaa samalle alueelle toiminnan kanssa. Kaavahankkeissa pysäköinti tulee toteuttaa tutkittavalle kiinteistölle, eikä sitä voida lähtökohtaisesti sijoittaa katualueelle tai esimerkiksi kunnan omistamalle alueelle. Ehtookodon vanha pysäköintialue on toiminut vuosia kunnan omistamalla alueella Katepalintien eteläpuolella. Uutta pysäköintiä ei kuitenkaan voida sijoittaa kunnan maalle ja kunnan kunnossapidettäväksi.

Muistuttaja nostaa lisäksi tarpeen joukkoliikenteelle alueella. Katepalintien katualueelle olisi tilavarausten näkökulmasta mahdollista sijoittaa bussipysäkkipari. Tarkempaa pysäkkisuunnittelua ei ole tehty. On totta, että joukkoliikenne Katepalintietä

pitkin palvelisi suuria työnantajia Kotokampusta ja Katepalia sekä arviolta noin 650 nykyistä asukasta rautatien, Tuulialan ja Herralanvuolteen äärellä, joiden bussipyssäkki nykyisin sijaitsee liian kaukana tai jyrkän mäen alla. Suunnitelmia tai päätöksiä bussireitin sijoittamisesta alueelle ei kuitenkaan ole tehty.

Muistuttaja 2

1. Liikennejärjestelyt

Sivulla 2 kerrotaan kaavaselosteessa että kaavamuutosalue on tässä vaiheessa rajattu noin 9,8 hehtaarin Pappilan ja Ehtookodon kokonaisalueesta noin 3,4 hehtaarin alueeksi Ehtookodon nykyisellä alueella. Syynä ilmoitetaan olevan dementikojen asumiseen tarkoitettun Ehtoohelmirakennuksen kiireinen aikataulu. Kyseinen erityisryhmien asumiseen tarkoitettu hanke/Ehtookodon tukisäätiö on saanut ARA-rahoitukselta myönteisen rahoituspäätöksen viime vuonna (2018).

Kuitenkin noin puolen hehtaarin parkkipaikka on työnnetty suurelta osin varsinaisen suunnittelualueen pohjoispuolelle nykyään nuorta hoidettua koivikkoa kasvavalle Pappilan pellolle ja hieman myös Vanhan Pappilan puutarha-alueellekin. Kulku sinne ohjataan Rovastintieltä ”alkuvaiheessa”. Miten ”lopullisessa vaiheessa”, jää suurelle yleisölle nyt arvailun varaan, kuten sekin mitä muita tulevia käyttäjäryhmiä sama pysäköintialue jatkossa tulee palvelemaan. Eli olisi välttämättä pitänyt liittää selosteeseen myös mitä sanapari ”rannan kerrostalot” tarkoittaa eli mitä kerrostalorakentamista kunta suunnittelee ja mitä muita alueen maakäytön muutoksia, sanoisinko ”mullistuksia”

Pappilan alueen lisä-kerrostalot väistämättä tuovat mukanaan.

Kun nyt kaavaselosteen hengen mukaisesti kylätalo Ehtoohelmen kiirehtiminen on pääasia, ja Pappilan alueen suunnittelu jää tulevaisuuteen, tulee Ehtookodon alueen kaavamuutos kokonaisuudessaan toteuttaa nykyisen Ehtookodon tonttialueen sisäpuolella mukaan lukien Ehtookodon, nyk. Kotokampuksen paikoitusalueet. Me, jotka vuosien ja vuosikymmenien aikana olemme Ehtookodossa tottuneet käymään, pidämme henkilöautoliikenteen paikoitusalueiden sijoittumista Katepalintien varteen aivan järkevänä ja toimivana käytäntönä mm. alueella vallitsevat tuulensuunnat huomioiden. Eli kun autot ovat Ehtookodon asumis- ja ulkoilualueiden etelä- ja itäpuolella, pöly ja muut haitat eivät juuri ole vaikuttaneet ehtookotolaisten asumisviihtyvyyteen. Jos Ehtoohelmen sijainti tulee olemaan havainnekuvan kaltainen, vanha päärakennuksen asiointiparkkipaikka tuhoutuu eli jää uusien rakennelmien alle. Jos Pappilankujan ja Katepalintien välisen kulman ”kortteli”, asemakaavaluonnoksessa AK-24-merkinnällä rajattu alue, joka tapauksessa uudistetaan purkamalla kaksi rivitaloa, tulee uusi parkkipaikka mahdollistaa tähän kohtaan. Liikenneturvallisuuden kannalta ja kävelymatkojen suhteen tässä on luonteva paikka Ehtookodon, nyk. Kotokampuksen henkilöautoliikennettä palvelemaan. Itse parkkipaikka muodostuisi samankokoiseksi kuin Pappilan vehmaille piha- ja peltomaille suunniteltu, mutta ei tarvitsisi koskemattomaa viheraluetta turmella sisäänajoreittejä rakentelemalla.

2. Luontoarvot ja kulttuurihistorialliset arvot

Kaavaluonnoksen sivulla 8 kirjoittaja toteaa ”Pappilan kulttuurimaisemaan ei liity enää merkittäviä maisema tai aluearvoja.”

Lähde? Seuraavalla sivulla todetaan, että (Vanhan Pappilan) rakennus ”edustaa 1800-luvun jälkipuoliskon kertaustyylejä, jossa uusrenessanssin julkisivuvuoraukseen liittyy yksityiskohtia karelianismista. Rakennus on säilynyt ja kunnostettu julkisivultaan erinomaisesti aikansa asuun.” Kuokkala-Hakkari-Herrala-osayleiskaavan kulttuuriympäristökohteiden inventointi 2013, FCG.

Sivulla 13 on keskenään ristiriitaisia lauseita ja viittauksia Pirkanmaan maakunta-kaavaan 2040. Samanaikaisesti osoitetaan alueen taajamamaista tiivistystarvetta eli ”tulee tavoitella tiivistä ja sekoituttanutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä”, ja todetaan alueen olevan ”maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluetta Lempäälän vesireitit ympäristöineen/Kuokkalankosken ympäristö 95/1, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä”. Karttakuvan otteessa Pappilan rakennus on merkitty numerolla 13 ja ko kulttuuriympäristön raja ulottuu niin pitkälle itään päin, että kaavailtu uusi parkkipaikka tämän perusteella on maakunta-kaavan 2040 aluerajauksen vastainen. Myös mahdollinen kerrostalorakentaminen nyt kaunis, harvaa istutuskoivikkoa kasvavalle pappilan pellolle, on kulttuuriympäristöra-jauksen perusteella maakunta-kaavan 2040 vastaista maankäyttöä. Sekä Katepalintien ja Pappilankujan väliin suunnitellut viisikerroksiset kerrostalot että seuraavan vaiheen kerrostalot Ehtookodon pohjoispuolelle olisivat maisematilassa vesistön ja Vanhan Pappilan suunnalta tarkasteltuna melkoisia ”Eskon puumerkkejä” maisemassa. En keksi miten yli kaksiker-

roksisia taloja voitaisiin mitenkään rakentaa luonnonkauniiseen ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöalueeseen sopiviksi. Ehkä korsutekniikalla eli upottamalla maahan yli puolet kokonaiskorkeudesta? Tällä tienoolla ei myöskään ole sellaista korkeaa metsää, johon uudisrakennukset voi maastoon sovittaa, kuten Harakkalassa onnistuneesti on tehty.

Radan läheisyys, todettu meluhaittojen torjuntatarve, värinärasitus talojen rakenteille, tieto radan levittämisestä neliraitteiseksi tulevaisuudessa, ja ohje säästää luontoarvoja radan lähimaastossa eivät jätä pelivaraa rakennushankkeiden toteuttamiseen myöskään lähemmäs rataa. Sen sijaan sekä seurakuntalaisten että lähiseudun taajama-asukkaiden lähivirkistysalueena rantapolku vesistön varressa sekä myös ”tossupolku” pappilan koivikkopellon läpi lenkkipolkuna näkyivät molemmat olevan vilkkaassa käytössä eräänä helmikuun lauantaina, kun alueella samoilin. Sekä lapsiperheitä että koiranulkoiluttajia liikkui vilkkaasti nyt kerrostalojen parkkipaikaksi osoitetun kohdan liepeillä. Pappilan piha-alue on juuri tällä hetkellä jo valmiiksi noin puolelta pinta-alaltaan erilaisia läpiajo- ja huoltoteitä ja parkkipaikkoina käytettävää kenttää. Kuitenkin erittäin kaunis paikka ja rehevä lehtomainen maaperä ja ilmasto mahdollistaisivat hienon luonnonympäristön ja pappilanpuutarhan yhdistelmän Ehtookodon pohjois- ja luoteispuoleisille alueille kuntalaisten ja Ehtookodon asukkien iloksi.

Pietaryrtin ja kyläkellukan olemassaolo talventörröttäjinä kertovat talvellakin Pappilan alueen olemassaolevasta ja potentiaalisesta merkityksestä rakentamattoman kulttuuriympäristön säilyttäjänä ja uhanalaisten keto- ja hakabiotooppien lajien esiintymisestä ko alueella. Suurimmassa

osassa Lempäälän kuntaa kulttuuriympäristöön sopeutuneet eliölajit ovat uhanalaisia yhdyskuntarakentamisen puristuksessa.

Karjan laidunnus on kunnassamme 95-prosenttisesti loppunut ja kauniit rantalaitumet ja niityt ovat pusikoitumassa umpeen sielläkin, missä rakentamiselta on säästyty. Ketomaisten alueiden perustaminen seurakunnan alueelle ja jopa lammaslaidun sopisivat hienosti vanhan Pappilan miljööseen, tästä olisi kollektiivista iloa lapsille ja perheille keväästä syksyyn. Rannassa kulkeva polku on nyt sopivan leveä ja hyväkuntoinen, se tulee pitää nimenomaan luontopolkutyypisenä ja luonnontilaisena lähiympäristöltään. Polunvarressa on useita kookkaita vanhoja puita pitkin matkaa, ja niin hienoa metsäbiotooppia että isompialaisena tällainen metsä kelpaisi suojelualueeksi. Mustikka-varvut esimerkiksi ovat erittäin hyvinvoivan näköisiä, talousmetsässähän Pirkanmaalla enää harvoin mustikkaa tapaa.

Parkkipaikan alle mahdollisesti jäävän koi-vikon alueelle sopii samanlainen 100-200 metriä pitkä, esteetön ”pyörätuoli-ulkoilu-reitti” kuin Pirkkalassa on, liikuntaesteisten ulkoilu- ja luontoelämäystarpeita varten. Erittäin pienillä ylläpitokuluilla voitaisiin ilahduttaa kymmeniä Kotokampuksen asukkaita, samoin hieno mahdollisuus olisi järjestää tilataideteoksia, lyhtyjä, ja muuta ajankohtaista, vaihtuvaa silmäniloa tämän helppokulkuisen ulkoilureitin varsiin. Myös sinänsä erittäin toivottava kevyenliikenteen yhteys Tuulialan ja Kuokkalan suuntiin (vesistön yli) tulee ohjata muualta kuin puisto-merkinnällä kaavaan merkityn, kaupan ja jyrkkäpengermaisien rantapolun alueen kautta, ainakin pyöräilyn osalta. Kalakannat ja kalastajat säilyttäkoot luonnonrauhansa mahdollisuuksien mukaan.

Looginen pyöräilyreitti kulkisi pappilan pihan läpi koilliseen (risteäisi paikoitusliikenteen kanssa).

Pappilan länsipuolisessa rannassa Majauslahden yläpuolella on erityisen kaunis pieni niemeke, jossa rantakivissä kasvaa jopa vesisammalta kirkkaan, puhtaan vedenlaadun merkinä. Luontoarvoselvitys olisi syytä tehdä Pappilan alueesta hyvällä ajalla ja huolellisesti, kulttuurimaisemaan perehtyneen luontokartoittajan toimesta. Se, että mitään mainitsemisen arvoisia, harvinaisia tai uhanalaisia maisematyyppisiä tai eliölajeja ei tunneta, johtuu usein siitäkin, että niitä ei ole kukaan edes etsinytkään?

Kaavoituksen vastine

Ehdotusvaiheen kaavaselostus

Liikennejärjestelyt

Kulku pysäköintialueelle oli kaavaselostukseen jäänyt epätarkaksi. Kulku uudelle pysäköintialueelle asemakaavaratkaisun mukaisesti tapahtuu nykyistä Rovastintietä pitkin, jota pitkin ajo tapahtuu myös sekä Pappilalle että Kotokampuksen huoltopihan puolelle. Kuten kaavaluonnosvaiheessa olleesta laajemmasta kokonaisuudesta ja sen havainneaineistosta voi päätellä, on lopullisena tavoitteena, että kulku pysäköintialueelle olisi Hollonranta-kadun suunnasta. Tämä tavoiteltu kulkuvaihtoehto ratkaistaan lopullisesti Pappilan asemakaavan yhteydessä. Siihen saakka Rovastintie palvelee pysäköintiin ajoa.

Ehtookodon alueen kaavamääräyksessä on edellytetty toteutettavan autopaikkoja siten, että toteutetaan yksi autopaikka jokaista 200 kerrosneliometriä kohden.

Tämä tarkoittaa enimmillään 41 autopaikkaa, kun rakennusoikeus on 8 200 kem². Asemakaavaan osoitetun pysäköintialueen kohdalle oli kaavaluonnoksen havainnekuvasa osoitettu 90 autopaikkaa. Pysäköintialue on kuitenkin pienentynyt aiemmasta mm. muuntamon kohdalla. Lisäksi kaavamääräystä on tarkennettu lisäämällä puiden ja pensaiden istutusvaatimus. Tämä vaatii myös aiempaa enemmän tilaa. Vaikka Katepalintien eteläpuolinen kunnan pysäköintialue on palvellut alueen pysäköintiä, ei pysäköintialuetta ole tässä yhteydessä haluttu sitoa yhden toiminnon tarpeisiin. Asemakaavassa tarpeelliset pysäköintipaikat on mahdollista toteuttaa rakennusten kanssa samalle tontille.

Rannan kerrostalot

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa kohdassa 5.1.2 kuvattiin kaavaehdotuksen sisältö. Lisäksi kappaleen lopussa kerrottiin, että kaavaluonnoksen mukaiset rannan kerrostalot jäävät tutkittavaksi erillisessä asemakaavassa (Pappilan ympäristön asemakaavan muutos 3025/9010). Nämä rannan kerrostalot oli esitetty luonnosvaiheen havainnekuvasa (liite 2). Taavoiteltuun kerrostalorakentamiseen voi kuntalainen vaikuttaa tulevassa Pappilan asemakaavassa, jossa kuntalaisilla on samoin mahdollisuus antaa palautetta kuin tämänkin asemakaavaprosessin aikana. (www.lempaala.fi/3025-9010)



Kuvassa asemakaavan luonnosvaiheen laajempaa suunnittelualuetta koskenut havainnekuva, jossa näkyy mainitut rannan kerrostalot.

Ehtookodon alue

Nykyisen asemakaavan mukainen tontti on rakennettu koko alueeltaan siten, että tontin raja kiertää alueen rakennukset niitä viistäen. Tontille on sijoitettu alueen autopaikat Katepalintien varteen. Vuosien varrella autoistumisen myötä tontin sisäinen pysäköintialue on jäänyt liian pieneksi. Kaavaehdotuksessa esitetty uusi pysäköintialue sijoittuu toimintojen keskelle. Pysäköinnin toteuttamisessa joudutaan huomioimaan myös vaiheittainen toteutuminen, jolloin pysäköintiä varten ei kannata purkaa ehdotettuja rivitaloja, jotka ovat vielä käytössä.

Pappilan kulttuurimaisema

Muistuttajan esiin nostama lause: Pappilan kulttuurimaisemaan ei liity enää merkittäviä maisema tai aluearvoja; on suoraan

Kuokkala-Hakkari-Herrala osayleiskaavan kulttuuriympäristökohteiden inventointi laajennusalue 2013 -raportista, sivulta 114. Vaikka maisemallisia arvoja ei ole todettu, ei se tarkoita sitä, että pappilan rakennuksella ei olisi muita arvoja.

Maakuntakaava

Kaavahankkeissa on hyvin tavallista, että jo tavoitteet tai muu lainsäädäntö aiheuttavat keskenään ristiriitaisia tavoitteita. Tätä joudutaan jokaisessa kaavan ratkaisussa pohtimaan. Muistuttaja nosti esiin, että kaavaselostuksen maakuntakaavan määräykset alueella ovat ristiriitaisia. Muun muassa alueen tiivistäminen ja kulttuuriarvojen huomioiminen ovat osa kaavaehdotuksen ratkaisua. Pysäköintialueen sijoittuminen yksittäisen asuinrakennuksen ja pappilan rakennuksen väliin, turvaa pappilan läheisyydessä pappilan arvoon sopivan avoimen maiseman kohdalla, jossa voimassa olevassa asemakaavassa on maanviljelyksen aluetta. Alueen avoimuus säilyy tältä osin kaavateknisesti ennallaan, vaikka puusto alueelle on kasvanut vuosien varrella, ehkä osin nykyisen lainvoimaisen asemakaavan vastaisesti.

Kerrosluvu

Hyväksymiskäsittelyyn muokatussa asemakaavassa ei ole mukana nyt yhtään kerrostalokohdetta. Toisaalta sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle, sen itäosaan on osoitettu kerrosluvu neljä. Lähinnä vanhaa pappilaa olevalle osalle on osoitettu kerrosluvu kaksi.

Biotoopit

Aiemmasta pienennetty asemakaavan muutosalue ei merkittävällä tavalla vähennä muistuttajan mainitsemia keto- ja

hakabiotooppeja, sillä alue on hyvin pitkälti nykyisellään rakentunutta. Pysäköintialueella on vähäinen vaikutus viherpintaisen kasvillisuusalueen vähenemiseen.

Rannan polku

Rannan polku ei ole enää osa tätä asemakaavan muutosta, vaan jää Pappilan asemakaavahankkeen puolelle. Hyväksyttävällä asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta rannan polkuun.

Viranomaislautakunta

Osayleiskaavaa varten laadittu luontoselvitys kartoitti potentiaalisia lepakkojen ruokailu- ja lisääntymisalueita, joista nro 15 (ruokailualue) on pieneltä osaltaan päällekkäinen asemakaavan pysäköintialueen kanssa. Kartoitus ei perustunut lepakkohavaintoihin vaan soveltuviin biotooppeihin. Kartoituksen mukainen varsinainen lepakkohavainto sijaitsee melko kaukana potentiaalisesta ruokailualueesta. Viranomaislautakunta katsoo, että koska kyseessä ei ole potentiaalinen lisääntymisalue, alue sijoittuu jo rakennetun alueen tuntumaan sekä potentiaalisesta ruokailualueesta kaava-alueelle sijoittuu vain pieni osa, ei tarkempi lepakkoselvitys tämän kaavan osalta ole tarpeen. Muutoin isompaa kokonaisuutta (Pappilan asemakaava) koskien havaintoihin perustuva lepakkokartoitus on tarpeen.

Asemakaavaa on tarpeen täydentää vähintään hulevesien viivyttämistä koskevalla yleismääräyksellä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennus hankkeen pohjalta laadittava hulevesien viivytys- ja johtamissuunnitelma.

Asemakaavaehdotuksen yleismääräyksiin sisältyy meluselvityksen huomioon ottavat määräykset parvekkeiden lasittamisesta sekä rakentamisen sijoittamisesta alueen eteläreunaan Katepalintien melusuojuksi. Yleismääräyksiin voisi harkita lisättäväksi meluselvityksestä: Jatkosuunnittelussa tulee lisäksi kiinnittää huomiota pohjaratkaisujen suunnitteluun siten, että asuinhuoneistojen makuu-/asuinhuoneet ja niiden tuuletusikkunat sekä parvekkeet sijoittuvat mahdollisimman optimaalisesti asuin viihtyisyyden takaamiseksi.

Liikennevirasto (nykyisin Väylävirasto) on asemakaavan luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossaan todennut, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon myös mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat runkomeluhaitat. Runkomelu vaikuttaa asumisterveyteen ja -viihtyisyyteen. Runkomelulla tarkoitetaan maaperän kautta rakennukseen siirtyvää värähtelyä, joka muuttuu ääneksi. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - 160 m (kova maa) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468). Viranomaislautakunta katsoo, että jatkosuunnittelun kannalta tulisi tarkastella myös runkomelun ohjeellisen raja-arvon 35 dB täyttymistä. Nykyinen suunnittelualue sijaitsee lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä rautatiestä ja tuleva Pappilan alueen asemakaava-alue tätä lähempänä.

Kaavoituksen vastine

Kesällä 2019 alueella tehtiin lepakkoselvitys. Selvityksen mukaan Pappilan pohjoispuolella olevan luokan II alueiden rannat tulisi jättää rakentamatta ja säilyttää puustoisina, jotta lepakoille suotuisat valo- ja

tuuliolosuhteet säilyvät. Rantapuuston varovainen harventaminen tai esimerkiksi kävelyreittien yms. rakentaminen rantaan ei kuitenkaan haittaa lepakoita, ja saattaa päinvastoin jopa lisätä lepakoiden saalistusmahdollisuuksia myös rantametsän sisällä, joka nykyisellään on lepakoille paikoin liian tiheää. Valaistusta alueilla ei kuitenkaan saisi lisätä, koska niillä esiintyy valolle herkkiä siippoja.

Nyt hyväksyttävän asemakaavan alueella oli joitain lepakkohavaintoja, mutta ei luokan I, II tai III lepakkoaluetta.

Asemakaavaa on täydennetty pyydetyksi hulevesimääräyksellä ja melumääräystä on tarkennettu päivitetyn meluselvityksen ja runkomeluselvityksen pohjalta.

Pirkanmaan maakuntamuseo

Supistetulta kaava-alueelta ei tunneta arkeologisia suojelukohteita, eikä museolla ole niiden johdosta huomautettavaa.

Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että supistettu asemakaava-alue sijoittuu Lempäälän vanhan pappilan eteläpuolelle, Majaushäiden ja rautatien väliin. Aluetta halkoo Katepalintie, jonka pohjoispuolella on matala, useista yhteenliitettyistä rakennusmassoista koostuva palvelutalorakennus sekä matalia rivitaloja 1900-luvun lopulta. Kaava-alueen metsäinen pohjoiskulma ulottuu Lempäälän vesireitit ympäristöineen -nimiselle maakunnallisesti merkittävälle kulttuuriympäristön arvoalueelle.

Kaava mahdollistaa rivitalojen purkamisen Katepalintien tuntumasta ja niiden korvaa-

misen enintään viisikerroksisilla kerrostaloilla sekä palvelutalorakennuksen laajentamisen enintään nelikerroksisilla laajennusosilla. Alueen kaakkoiskulmalle ja pohjoisreunalle on suunniteltu sijoitettavaksi parkkialueet. Kaavan vaikutuksia kulttuuriympäristöön on kuvailtu kaavaselostuksessa sanallisesti sekä havainnollistettu lukuisilla havainnekuvilla. Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty pyydetyksi kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakennuskannan kuvauksilla. Museolla ei ole kaavaedotuksesta näiltä osin huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi.

Vammaisneuvosto

Vammaisneuvosto pitää hyvänä, että ehdotus on kehittynyt eteenpäin ja aluetta on rajattu koskemaan pienempää suunnittelualuetta, mutta laajemman alueen ratkaisuja on myös edelleen kehitettävä ottaen huomioon saavutettavuuden ja esteettömyyden kriteerit. Asemakaavan selostukseen on kuitenkin jätetty elementtejä, jotka koskevat vuoden 2018 puolella nähtävillä ollut laajempaa aluetta.

Kaavaselostuksessa kiinnitetään paljon huomiota joukkoliikenteeseen ja pysäkkien toteutukseen sekä joukkoliikenteen esteettömyyteen, vaikka rajatulla asemakaava-alueella ei ole joukkoliikennettä eikä pysäkkejä, joita asukkaat voisivat käyttää. Sen sijaan alueella liikutaan esim. takseilla ja henkilöautoilla sekä pyörillä ja kävellen. Läheisille puistoalueille tulee suunnitella ja toteuttaa liikkumisväyliä siten, että ne sopivat sekä jalan että apuvälineillä liikkuville.

Edelleen vammaisneuvosto haluaa kiinnittää huomiota INVA-pysäköintipaikkojen määrään ja sijaintiin. Näitä paikkoja ei tule käyttää talvisin lumenkeräyspaikkoina ja lumenkäsittelyyn tulee varata soveltuvia paikkoja muualle kuin pysäköintipaikkojen päälle. Lumenkeräykseen ja siirtokalustolla poistamiseen alueelta tulee varautua riittävällä tilalla.

Aistivammaisten ja liikuntaesteisten liikkujien turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota ja ratkaista alueen kulkureitit heidän tarpeensa huomioon ottaen. Vammaisneuvoston mielestä alueella tulisi ottaa käyttöön kaavamerkintä, joka tarkoittaa esteettömän reitin ja esteettömän yhteyden rakentamistarvetta. Edelleen tulee kehittää alueen esteettömyyttä ja ottaa huomioon, että ikääntyneen kävelykyky voi säilyä pitkään, vaikka askeltaminen voi vaikeutua eikä jalka nouse enää kynnyksen yli. Tämä edellyttää tasaisia reittejä, vaikka reitillä olisi loivia mäkiäkin. Lisäksi tulisi ottaa huomioon, että osa alueen asukkaista on myös näkö- ja kuulovammaisia, jolloin opasteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Näkövammaiset ja monet muutkin liikkujat hyötyvät myös ääniohjauksesta, ns. majakkaohjauksesta, joka voi olla sekä ääni- että valo-ohjausta.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavan selostuksessa liikenteen osalta on nojaututtu pitkälti Kuokkalan-Hakkarin-Herralan osayleiskaavan laajoihin liikennetarkasteluihin, joiden mukaisesti Katepalintien ympäristöön sijoittuu erityisasumisen lisäksi suhteellisen paljon autottomia talouksia, mikä liittyy lähellä sijaitsevaan Tampereentien bussipysäkkiin. Alue on myös maakuntakaavan tiivistä joukkoliikenneväyhykettä. Näiden

seikkojen vuoksi joukkoliikenne on nostettu esiin myös kaavaselostuksessa. Ajo-neuvoliikenteen osalta on selostukseen kirjattu vuonna 2018 Katepalintiellä tehdyt liikenteen rauhoittamistoimenpiteet. Selostukseen lisättiin lausunnon myötä vielä täsmennykseksi, että alue on hyvin ajoneuvoliikenteen saavutettavissa, mikä oli jäänyt aiemmin mainitsematta.

Alueen rantavyöhyke jää osaksi käynnissä olevaa Pappilan ympäristön asemakaavaa. Ehdotukset puiston kehittämisestä apuvälineillä liikkuville sopivaksi kuulostaa hyvältä ajatukselta. Varsinaista estettä puistoalueen kehittämiselle tältä pohjalta, ei nykyinen voimassa olevan asemakaavan mukaan ole. Muutoksissa tulee kuitenkin huomioida liito-oravien ja lepakoiden elinolosuhteet.

Inva-merkityt pysäköintipaikat osoitetaan aina rakennuslupa-asiakirjoissa. Pysäköintipaikkojen käyttötarkoitusta ei saa muuttaa tämän jälkeen. Asemakaavalla ei ole mahdollista ratkaista näin pienipiirteistä suunnittelua, vaan tontin ratkaisut tulee esittää lupavaiheen asemapiirroksessa tai siihen liittyvässä erillisessä pihatai istutussuunnitelmassa.

Korttelialueen yleismääräyksessä jo ehdotusvaiheessa edellytettiin, että alueen suunnittelussa tulee huomioida esteetön sekä muisti- ja ikäystävällinen aluesuunnittelu, mikä kaavoittajan näkemyksen mukaan vastaa esiin nostettuja tavoitteita.

Elisa oyj

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden ole-

massaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suo-
jauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan ELY-keskus

Melu

Katepalintien melu vaikuttaa asemakaavamuutoksen suunnittelualueelle. Kaavan meluvaikutuksia arvioitaessa tulee ottaa huomioon, että kaavaluonnoksen mukaiset väljät rakennusalat mahdollistavat edelleen myös melumallinnuksen massoitelusta ja vaikutusten arvioinnissa käytetystä poikkeavat toteutusvaihtoehdot. Kaavaan tulisi sisällyttää riittävät toteutusta ohjaavat kaavamerkinnot. Melun hallinnan kannalta keskeistä on ohjata rakennusmassojen sijoittumista siten, että alueelle muodostuu suunnittelun ohjevot täyttävät viihtyisät oleskelupihat. Tätä tavoitetta on pyritty kaavaehdotuksessa huomiomaan siten, että AK-korttelia koskevassa yleismääräyksessä edellytetään sijoittamaan rakennukset eteläreunaan melusuojaksi. Esitettyä yleismääräystä tulisi vielä täsmentää siten, että edellytetään riittävien melulta suojaisten suunnittelun ohjevot täyttävien oleskelupihojen muodostamista (VNP N:o 993/1992). Vastavasti myös YS-korttelissa tulisi edellyttää riittävien melulta suojaisten oleskelualueiden muodostamista.

Kaavan laatimisen yhteydessä on toteutettu meluselvitys (Destia, 15.3.2017). Meluselvityksessä on mallinnettu eri toteutusvaihtoehdoilla julkisivuihin kohdistuvaa melua. Mallinnuksen mukaan osalle julkisivuja kohdistuisi päiväajan 60dB keskiäänitason melu. Selvityksessä suositetaan lasitettuja parvekkeita tästä syystä meluisimmille julkisivuille. Tämä on otettu huomioon kaavaehdotuksen melua koskevissa määräyksissä. Lempäälä on laittamassa meluntorjunnan toimintasuunnitelmaa. Suunnitelmaluonnoksen liitteessä 3 mainitaan hyvänä periaatteena mm: ”Vaatimuksen hiljaisesta julkisivusta tulee toteutua. Huoneiston tulee avautua talon sellaiselle julkisivulle, jossa VNp:n 993/1992 mukaiset melun ohjearvot täyttyvät tai vaihtoehtoisesti asuinhuoneistoille tulee viihtyisyyden ja terveellisyyden takaamiseksi varmuudella järjestää parveke, ikkuna tai ovi tms. siten, että melutaso näiden kohdalla on päivällä alle 55 dB(A) ja yöllä vanhoilla alueilla alle 50 dB(A) ja uusilla alueilla 45 dB(A), mahdollisen parvekelasituksen ollessa osittain auki. Ääneneristys ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa. (KHO:2013:122)”. ELY- keskus katsoo, että kaavaratkaisu voisi vielä arvioida em. lähtökohdasta.

Hulevedet

Yleiskaavan yhteydessä laaditun selvityksen mukaan hulevesivaikutukset valuma-alueella todetaan vähäisiksi. Ilmeisesti tästä lähtökohdasta asemakaavaselostuksessa hulevesivaikutuksia on käsitelty niukasti. Asemakaavaan on tarpeen täydentää vähintään hulevesien käsittelyn periaatteet yleismääräyksen muodossa.

Kaavoituksen vastine

Meluselvitys tarkennettiin ja täydennettiin runkomelun osalta hyväksymiskäsittelyyn.

Meluselvityksen mukaisesti julkisivuilla ei ole tarpeen asettaa erillistä äänitasoero-vaatimusta sisämelutason ohjearvon 35 dB saavuttamiseksi, sillä 30 dB ja sitä alemmat äänitasoerot katsotaan toteutuvan kaikilla yleisimmillä julkisivurakenteilla. Sekä Katepalintien ja rautatien puoleisilla julkisivuilla niillä osin, missä julkisivuilla ylittyy melun ohjearvotaso 55 dB päivällä, tulee rakennettavat parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan. Ulko-oleskelualueen osalta määräystä on tarkennettu.

Asemakaavaa on täydennetty pyydetyllä tavalla hulevesimääräyksellä.



Lempäälän kunta
PL 36, 37501 Lempäälä
03 565 51 000
kunta@lempaala.fi
www.lempaala.fi