

## **PIENTALOTONTTIEN JAKAMISHANKE 2023 ASEMAKAAVAN MUUTOKSISTA JÄTETYT KOMMENTIT JA NIIDEN VASTINEET / 5.9.2023**

Pientalotonttien jakamishankkeen 2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 14.6.-14.7.2023. Näistä saatiin kolme seuraavaa kommenttia.

Pirkanmaan ELY-keskus / 30.6.2023

Lempäälän kunta on pyytänyt ELY-keskukselta lausuntoa Asemakaavoitettujen pientalotonttien jakamista koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. ELY-keskus ei näe tarpeen tässä kohtaa antaa lausuntoa, mutta antaa seuraavan kommentin.

ELY-keskus näkee taajamaa tiivistävän tontinjakohankkeen lähtökohtaisesti erittäin positiivisena.

Tämän vuoden hankkeissa on monta kohdetta, jossa nykyisiä rakennuksia on tarkoituksena purkaa. Kaavatyön edetessä selostuksissa on tarpeen rakennetun ympäristön lähtökohtien tunnistamiseksi esittää kaava-alueiden rakennukset valokuvin ja myös kuvailla kohteita ominaispiirteineen.

Mikäli kaavaratkaisu edellyttää rakennusten purkamista, tulee rakennukset tarkistaa lepakoiden esiintymisen osalta jo kaavan laatimisvaiheessa. Myös rakennuksissa sijaitsevat lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat kuuluvat luonnonsuojelulain 78 §:n heikentämiskiellon piiriin.

Kaava 2114 sijoittuu Tampereen seudun viherrakenneselvityksessä 2018 tunnistetulle puustoiselle yhteydelle, joka kulkee osin rakennetun taajaman yli. ELY-keskus suosittelee tukemaan kaavasunnittelulla ja kaavamääräyksillä puuston istuttamista tonteille ja tukemaan myös mahdollisen nykyisen puuston säilyttämistä.

ELY-keskus näkee positiivisena, että kohteista on jo tehty meluselvitykset. Osassa selvityksistä on tunnistettu, että ulko-oleskelualueiden melutasoille osoitetut ohjearvot ylittyisivät esitetyillä suunnitelmilla, ja toimivia ratkaisuja tulee vielä pohtia. Kaava 1107 on alueella, joka on pitkällä tähtäimellä tarkoitus asemakaavoittaa vakituiselle asumiselle. Meluntorjuntaratkaisuja voi olla hyvä tämän osalta hyvä tutkia periaatetasolla laajemminkin.

ELY-keskus korostaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasti meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

Vastine

ELY-keskus ei jättänyt lausuntoa. Merkitään kommentti tiedoksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo / 25.7.2023

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikon mukaisesta hankkeesta. Asemakaavojen muutoksien tavoitteena on jakaa pientalotontit ja tiivistää yhdyskuntarakennetta sekä kasvattaa muodostuneiden tonttien tehokkuutta, jotta kullekin uudelle tontille voidaan sijoittaa uusia asuinrakennuksia ja talousrakennuksia. Asemakaavoitettujen pientalotonttien jakamishanke on Lempäälän kunnan jokavuotinen projekti. Hankkeeseen osallistumista voivat hakea kaikki Lempäälän asemakaava-alueella olevat pientalotontit, joilla jakamisen edellytykset täyttyvät. Asemakaavan muutos laaditaan yhtenä prosessina, jossa käsitellään kerralla kaikki hankkeessa jaettavat tontit. Tutustuttuaan sille toimitettuun aineistoon maakuntamuseo toteaa seuraavaa.

Esitetyillä kaavamuutosalueilla ei sijaitse ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Pienialaisten kaava-alueiden arkeologinen potentiaali on vähäinen, eikä maakuntamuseo esitä alueiden arkeologista inventoimista. Ryhmän 3 Moisio-Hakkari kaavamuutosalueiden Lopentie 10–12 ja Hakkarintie 37 osalta maakuntamuseo huomauttaa, että ne rajautuvat osittain tielinjoihin (Lopentie ja Hakkarintie), jotka ovat osa historiallisen Hiidentien linjausta. Historiallinen tielinja ei vaikuta hankkeisiin, mutta on syytä mainita kaavan selostuksessa, alueen lähtötietoja kuvaavassa kohdassa. Muuten maakuntamuseolla ei ole hankkeesta arkeologisen perinnön osalta huomautettavaa.

Rakennetun ympäristön osalta Pirkanmaan maakuntamuseo tuo esiin huolensa yhtenäisten tai kulttuurihistoriallisia arvoja omaavien pientaloalueiden kehityksestä. Tällaisilla alueilla tonttien jakaminen vaikuttaa alueen yleisilmeeseen, ja ilmiötä on vaikea hallita tonttikohtaisia kaavoja laatimalla. Pirkanmaan maakuntamuseo kiinnittää tältä osin huomiota Houkkalammintie 5:n ja Hakkarintie 37:n asemakaavoihin.

Houkkalammintie 5 sijaitsee Kuljun asemakylässä, joka on jälleenrakennuskaudella syntynyt pientaloalue. Alue on säilyttänyt syntyajankohdalleen ominaisen väljän ja vehreän luonteen, vaikka sen rakennuskanta onkin jossain määrin uusiutunut. Houkkalammintie 5:ä koskee Kuljun-Marjamäen-Keskustan vuonna 1996 hyväksytyt osayleiskaava. Kaavan iästä johtuen siinä ei ole huomioitu kulttuuriympäristön arvoja nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Pirkanmaan maakuntamuseon tietojen mukaan Asemakylän rakennetun ympäristön ominaispiirteistä ja kulttuurihistoriallisista arvoista ei ole laadittu selvitystä.

Jälleenrakennuskauden pientaloalueilla tonttien jakaminen johtaa siihen, että rakennusten sijoittelun alkuperäinen rytmikka tonteilla muuttuu ja alueen väljyys menetetään. Alueiden jälleenrakennuskauden suunnitteluun ja perinteeseen liittyvät ominaispiirteet vaarantuvat muutoksen kohteena olevilla tonteilla, ja yleistyessään ilmiö vaikuttaa koko asuinalueen luonteeseen ja kaupunkikuvaan. Kaavaluonnoksessa Houkkalammintie 5:n tontille on esitetty paritaloa sekä omakotitaloa. Koska kyseessä on kulmatontti, kahden rakennuksen sijoittaminen nykyiselle tontille ympäristöön sopeuttaen on helpompaa kuin vain yhdeltä sivultaan katuun rajautuvalla tontilla, jossa ratkaisu usein edellyttää ns. kirveenvarsitontin

luomista. Moderni paritalo on kuitenkin rakennustyyppinä vieras jälleenrakennuskauden asuinalueella, ja yhdistettynä omakotitaloon nykyisen tontin tehokkuus nousisi huomattavasti. Väljyyden lisäksi menetetään alueen vehreyttä. Koska Houkkalammintie 5:n tontin vanha rakennuskanta on purettu ja puut kaadettu, muutoksen kaupunkikuvallisten vaikutusten pehmentäminen kasvillisuuden avulla on käytännössä hidasta. Houkkalammintie 5:n osalta olisi syytä tarkastella suunnitellun kaavaratkaisun vaikutuksia Kuljun asemakylän kaupunkikuvaan muun muassa arvioiden, paljonko kaava-alueen lähikortteleissa on vastaavan ratkaisun mahdollistavia tontteja. Mikäli Houkkalammintie 5:een suunniteltu ratkaisu toteutuisi myös niillä, millainen vaikutus sillä olisi Asemakylän kaupunkikuvaan? Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että luontevampi ratkaisu tontin jakamiselle olisi sen muuttaminen kahdeksi omakotitalotontiksi omakotitalon ja modernin paritalon sijaan.

Hakkarintie 37 sijaitsee Hakkarin kerroksellisella, vanhan kulkureitin ja rautatieaseman ympäristöön syntyneellä pientaloalueella. Kuokkalan-Hakkarin-Herralan osayleiskaavassa Hakkarintie 37:n alueella on kaavamerkintä s-14: "alue jolla ympäristö säilytetään". Kaavaa varten laaditun Kyliä ja taajamarakentamista Kuokkalankosken varrella. Kuokkalan-Hakkarin-herralan kulttuuriympäristökohteiden inventointi (FCG 2010) -selvityksen toimenpidesuosituksissa todetaan muun muassa: "Vanhimman osan, Hakkarintien varrelle ja Kuokkalan kylään liittyneen pientaloasutuksen ja muutamien huviloiden säilyminen tulisi ehdottomasti turvata. Myös toisen kerrostuman, 1940- ja 1950-luvun rakentamista edustavan osan säilyminen olisi hyvä turvata. - - - Alueen jo kerrostuneen luonteen vuoksi uudisrakentamista ei ole tarvetta rajoittaa. Uudisrakentamisen tulisi kuitenkin muodostaa oma kerrostumansa rakennettuun ympäristöön ja siinä tulee ehdottomasti huomioida lähiympäristön ominaispiirteet ja uuden kerrostuman liittyminen siihen. Mittakaavaan, väreihin, massoitteeluun ja piharakentamiseen tulisi kiinnittää huomiota. Nykyiset pakettitalot, piharatkaisut ja voimakkaat maanmuokkaukset eivät välttämättä istu alueen historialliseen luonteeseen." Hakkarintie 37:ssä sijaitseva vuonna 1960 valmistunut asuinrakennus jatkaa jälleenrakennuskauden massoittelemisen perinnettä, mutta Pirkanmaan maakuntamuseo arvioi, ettei sillä ole niin merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, että sen säilyminen osana Hakkarin kokonaisuutta tulisi turvata. Kaavahankkeessa on kuitenkin syytä tarkastella suunnitellun tontin jaon vaikutuksia Hakkarin varhaisimman rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen.

Maakuntamuseo esittää, että muodostettavilla tonteilla ohjataan myös piha-alueiden käsittelyä ympäristöön sopivaksi antamalla esimerkiksi kiveämistä ja terassien enimmäiskokoa rajoittavia määräyksiä. Tämä on tärkeää edellä mainituilla, vehreillä ja perinteikkäillä asuinalueilla.

Muiden kaavahankkeessa mukana olevien tonttien osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Vastine

Historiallinen Hiidentien tielinjaus on mainittu selostuksessa.

Pientalotonttien jakamishankkeen tavoitteena on tiivistää toteutunutta yhdyskuntarakennetta sekä kasvattaa muodostuneiden tonttien tehokkuutta. Houkkalammintie 5:n tapauksessa suunniteltu paritalo on saanut rakennusluvan kunnalta ennen tämän hankkeen alkamista, ja tontilla ei tällä hetkellä sijaitse rakennuksia.

Hakkarintie 37 uusilla tonteilla säilytetään vanhassa kaavassa merkityt istutettavat alueet, ja annetuilla rakennusaloilla on otettu huomioon massojen sijoittelu. Tonttien takapihoille ei myöskään ole osoitettu rakennusala, jotta ne säilyisivät puutarhamaisina. Kaava-alueelle muodostuvat tontit ovat melko tasaisia, joten suuret maanmuokkaukset eivät ole tarpeellisia.

Piha-alueiden käsittelyä on ohjattu osalla tonteista niin, että niille on asetettu yleismääräys istuttaa puita. Samoissa kaavoissa on lisäksi edellytetty, että rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä tontin käyttö- ja istutussuunnitelma.

Pirkanmaan pelastuslaitos / 10.7.2023

Pirkanmaan pelastuslaitos kiittää sille osoitetusta lausuntopyynnöstä. Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi.