

2094 Humalamäen asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Humalamäen asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.11. – 30.12.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin seuraavat palautteet:

Sisällys

| | |
|---|---|
| 2094 Humalamäen asemakaava ja asemakaavan muutos | 1 |
| Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet | 1 |
| 1. Pirkanmaan ELY-keskus | 1 |
| 2. Pirkanmaan maakuntamuseo | 2 |
| 3. Väylävirasto..... | 2 |
| 4. Lempäälän Vesi | 3 |
| 5. Lempäälän kunnan viranomaislautakunta | 4 |

1. Pirkanmaan ELY-keskus

Lausunto 16.12.2022

Lempäälän kunta on pyytänyt ELY-keskukselta lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavan ehdotuksesta. Pirkanmaan ELY-keskus on perehtynyt aineistoon ja antaa siitä seuraavan lausunnon:

ELY-keskuksen luonnoksesta antama lausunto on huomioitu kaavaehdotuksessa hyvin. Meluntorjuntaa koskevia kaavamääräyksiä on täydennetty, Liito-oravan yhteys huomioitu, siirtoviemäri täydennetty kaavakarttaan ja hulevesiselvitys laadittu. Ilmastokysymysten ja kaupunkikuvan pohdintaa on viety eteenpäin. Vanattarantien jakso on merkitty katualueeksi.

Vielä on tarpeen kiinnittää huomiota melun- ja värinätorjunnan ratkaisuihin. Meluselvitykseen on tarpeen lisätä kartta, joka kuvaa ennustetilannetta ilman meluvalleja ja rivitalokortteleiden rakentamista.

Kaavamääräykset mahdollistavat nyt tilanteen, jossa keskialueen korttelit rakentuvat ennen meluvallia ja suojamuurina toimivia rivitalokortteleita. Tarvittaessa on täsmennettävä kaavamääräyksiä.

Kaavaehdotukseen liittyy värinäselvitys, jossa ilmenee, että kortteleiden 290 ja 295 alueella on olemassa riski rungon resonanssille.

Asemakaavaa on tarpeen tarkistaa niin, että riski on hallittu. Mikäli kerroskorkeutta lasketaan yksikerroksiseksi, voi myös meluselvitystä olla tarpeen päivittää. Melu- ja tärinäkysymyksiin liittyen on tarpeen pyytää lausunto Väylävirastolta.

ELY-keskus pyytää toimittamaan kaavaehdotuksesta saadun palautteen tutustuttavaksi viranomaisneuvottelun tarpeen arvioimista varten.

Vastine

Yleismääräystä on tarkennettu seuraavasti: "Korttelialueiden nro 289, 290, 293-296, 304, 305, 307 ja 308 asuinrakennukset saadaan rakentaa vasta sitten, kun niiden ja rautatien välinen meluaita tai -valli on toteutettu."

Yleismääräykseen on lisätty seuraava määräys: "Kortteleiden nro 290 ja 295 toteutussuunnittelussa tulee huomioida osalla korttelialueita todettu mahdollinen tärinän resonanssi."

2. Pirkanmaan maakuntamuseo

Lausunto 21.12.2022

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

3. Väylävirasto

Lausunto 15.12.2022

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee noin viisi kilometriä Lempäälän keskustasta pohjoiseen rajautuen lännessä Vanattarantiehen ja idässä Riihimäki – Tampere -rataosaa. Asemakaavan ensisijaisena tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueelle pientalovaltaista asuntoaluetta ja aluevaraus julkisille lähipalveluille.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto on antanut 20.12.2021 lausunnon kaavaluonnoksesta, jossa on huomautettu radan melu-, runkomelu- ja tärinähaitoista. Väyläviraston aiempi lausunto on huomioitu kaavatyössä siten, että kaavaluonnoksessa annettuja melumääräyksiä on täydennetty ja suunnittelualueelta on

tehty tärinäselvitys. Väylävirasto huomauttaa, että asemakaavaehdotusta on kuitenkin vielä tarpeen tarkastaa seuraavasti melu- ja tärinähaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Melu

Meluselvityksen pohjalta asemakaavaehdotuksessa on annettu yleismääräys, jonka mukaan "Radan puoleiset korttelialueiden asuinrakennukset saadaan rakentaa vasta sitten, kun niiden ja rautatien välinen meluaita tai -valli on toteutettu". Määräyksessä ei ole yksilöity mitä kortteleita kyseinen määräys koskee, joten se jää kaavaehdotuksen perusteella tulkinnan varaiseksi. Meluselvityksen perusteella Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot tulevat ylittymään ennustetilanteessa 2040 ilman meluntorjuntaa kortteleissa 290, 293-296, 304, 305 ja 307. Yleismääräystä on siten tarpeen tarkentaa kohdistumaan näihin korttelialueisiin.

Tärinä- ja runkomelu

Laaditun tärinäselvityksen (kohdan 5.1) mukaan osassa kaavaehdotuksen mukaisten kortteleiden 290 ja 295 aluetta on olemassa riski rungon resonanssille ja näille alueille rakennettaessa on mahdollinen tärinän resonanssi huomioitava. Selvityksessä on suositeltu seuraavia vaihtoehtoisia toimenpiteitä rungon resonanssin välttämiseksi:

- Alueelle rakennetaan vain yksikerroksisia taloja, jolloin rungon resonanssia ei voi esiintyä.
- Kaksikerroksisissa rakennuksissa suunnitellaan rakenteet niin massiivisiksi, että rungon ominaistajuus < 7 Hz (kuten esimerkiksi yli kolmekerroksiset rakennukset ovat).
- Suoritetaan rakennuspaikalla massanvaihto savikerrokselle.

Asemakaavaehdotuksen kaavaratkaisua tulee näiden johtopäätösten perusteella tarkastaa tai tärinää koskevia kaavamääräyksiä täydentää, siten ettei rungon resonanssia pääse rakennuksissa syntymään.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine

Yleismääräystä on tarkennettu seuraavasti: "Korttelialueiden nro 289, 290, 293-296, 304, 305, 307 ja 308 asuinrakennukset saadaan rakentaa vasta sitten, kun niiden ja rautatien välinen meluaita tai -valli on toteutettu."

Yleismääräykseen on lisätty seuraava määräys: "Kortteleiden nro 290 ja 295 toteutussuunnittelussa tulee huomioida osalla korttelialueita todettu mahdollinen tärinän resonanssi."

4. Lempäälän Vesi

Lausunto 30.12.2022

Lempäälän kunta / Yhdyskunnan palvelualue / Maankäytön suunnittelu on pyytänyt Lempäälän Vesi Oy:n lausuntoa Humalamäen asemakaavaehdotuksesta.

Alueelle on laadittu vesihuollon alustavat suunnitelmat, joita täydennetään / muokataan tarpeen mukaan. Liitteessä 1 on esitetty viimeisin versio vesihuollon alustavasta suunnitelmasta. Liitteen mukaisesti erillispientalojen korttelialueelle 144 AO tulisi varata olemassa olevalle ja tulevalle vesihuollolle oma tilansa. Tarvittavan alueen leveys on 6 m.

Hulevesiojan sijaintia EV-6 alueella radan varressa tarkennetaan vielä tammikuussa 2023. Tarkoituksena on, että hulevesioja tulisi kaavaehdotuksen mukaisesti meluvallin juurelle ja siirtoviemäriin rakennettavat johdot tulisivat lähimmäksi tontteja. Sijoittelu on osin haastavaa johtuen korkeusmaailmasta, siksi asia vaatii vielä lisäsuunnittelua.

Muilta osin Lempäälän Vesi Oy:llä ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Korttelialueelle 144 on varattu lausunnossa esitetty tila vesihuollolle. Hulevesiojan sijaintia on tarkennettu yhteistyössä Lempäälän veden kanssa.

5. Lempäälän kunnan viranomaislautakunta

Lausunto 31.1.2023

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty kattavasti selvityksiä ja tarkasteluja sekä otettu hyvin huomioon niiden johtopäätöksiä mm. hulevesien hallinnan, meluntorjunnan sekä luontoarvojen osalta. Ottaen huomioon jätteiden kierrätystä ja erilliskeräystä koskevat tavoitteet sekä velvoitteet, viranomaislautakunta pitää myös hyvänä, että autopaikkojen korttelialueelle (LPA) on varattu alueen osa (ej) hyötyjätepistettä varten.

Liito-oravan potentiaalinen elinympäristö on huomioitu kaavamerkinnoissä hyvin. VL/s-1 alueelle on jätetty kulkuyhteys suunnittelualueen länsipuolella olevalle liito-oravan elinalueelle. Kaavamääräystä lähivirkistysalueesta, jossa on liito-oravalle soveltuva elinympäristö, on hyvä tarkentaa esimerkiksi seuraavasti: "Lähivirkistysalue. Liito-oravalle soveltuva elinympäristö. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää."

Asemakaavan yleisissä määräyksissä edellytetään, että radan puoleiset korttelialueiden asuinrakennukset saadaan rakentaa vasta sitten, kun niiden ja rautatien välinen meluaita tai -valli on toteutettu. Viranomaislautakunta katsoo, että yleismääräyksessä on hyvä tarkemmin yksilöidä mitä kortteli- ja/tai tonttinumeroja määräys koskee.

Kaavaehdotukseen liittyvän värinäselvityksen perusteella kortteleiden 290 ja 295 alueella on olemassa riski rungon resonanssille. Kaavakarttaan on hyvä merkitä tieto, että runkoresonanssi on huomioitava tietyillä osilla näitä korttelialueita.

Rakennusvalvonnan luvituksen näkökulmasta asemakaavassa esitetään myös otettavaksi huomioon seuraavat asiat:

- Yleismääräyksissä on määritetty palo-osastoinnin luokkavaatimus EI 30. Määräys on parempi muotoilla seuraavasti: ”Jos rakennuksen sijainti on vähintään kaksi metriä, mutta vähemmän kuin neljä metriä naapuritontin rajasta, tulee huomioida voimassa olevat paloturvallisuusmääräykset ja -asetukset”.
- LPA-3 alueelle sallitaan autokatosten sekä jätehuoltoa tai teknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakentaminen. Alueen osalta on hyvä tarkastella tarve asettaa rakennusoikeus/tehokkuusluku.
- Korttelissa 288 on käytetty nuolta osoittamaan rakennusalan sivua, johon rakennus on rakennettava kiinni. Merkinnän osalta on hyvä täsmentää koskeeko se mitä rakennusta (asuinrakennus, talousrakennus) vai onko tarkoitus, että kaikki rakennukset tulee rakentaa sivuun kiinni.
- Asemakaavassa on käytetty pakotettua kerroslukua korttelialueilla 290, 295, 304 ja 307. Yleismääräyksiin on hyvä lisätä maininta siitä, että pakotettu kerrosluku tarkoittaa, että rakennuksen toisen kerroksen tulee olla ulkoseinälinjan osalta täysi kaksikerroksinen. Lisäksi korttelien 290 ja 295 osalta on hyvä täsmentää koskeeko pakotettu kerrosala rakennusosalalle mahdollisesti sijoittuvia talousrakennuksia.

Viranomaislautakunnalla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine

VL/s-1 -määräys on tarkennettu muotoon: ”Lähivirkistysalue. Liito-oravalle soveltuva elinympäristö. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.”

Yleismääräystä on tarkennettu seuraavasti: ”Korttelialueiden nro 289, 290, 293-296, 304, 305, 307 ja 308 asuinrakennukset saadaan rakentaa vasta sitten, kun niiden ja rautatien välinen meluaita tai -valli on toteutettu.”

Yleismääräykseen on lisätty seuraava määräys: ”Kortteleiden nro 290 ja 295 toteutussuunnittelussa tulee huomioida osalla korttelialueita todettu mahdollinen tärinän resonanssi.”

Asemakaavaan ei pääsääntöisesti lisätä informatiivisia tietoja, vain merkintöjä ja määräyksiä. Informatiivisen tekstin paikka on rakentamistapaohjeessa tai asemakaavaselostuksessa.

Rakennusten paloturvallisuudesta säädetään ympäristöministeriön asetuksessa nro 848/2017. Näin ollen paloturvallisuusasetuksen sisältöä ei ole tarpeen toistaa asemakaavassa.

LPA-3 alueelle on lisätty rakennusoikeus ja rakennusala.

Korttelista 288 on poistettu nuolet, jotka osoittavat rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pakotettu kerrosluku II on vain rakennusaloilla, joilla se on oleellinen. Yksikerroksiset talousrakennukset sijoittuvat omille rakennusaloilleen ko. tonteilla.