

3026 Mäkisenpellon asemakaavan muutos

Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Mäkisenpellon asemakaavan muutoksen kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 25.5. – 26.6.2022. Ehdotuksesta saatiin seuraavat palautteet:

Lausunnot

1. Pirkanmaan ELY-keskus

Lausunto 21.6.2022

ELY-keskus kiinnittää huomiota korttelin 42 melu- ja värinäolosuhteisiin sekä maisemavaikutuksiin.

Melu

Kaavaehdotukseen liittyy meluselvitys, jossa on tarkasteltu raidemelun keskiäänitasoja nyt ja tulevaisuudessa. Raideliikenteen läheisyydessä on tarpeen keskiäänitasojen ohella tehdä meluselvityksen osana enimmäisäänitasojen tarkastelu ja varmistaa, että asuintiloissa ei yöllä ylitä 45 dB (LAFmax) enimmäistaso. Suositus perustuu ympäristöministeriön oppaaseen Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittamisesta vuodelta 2003. Riskinä on, että pelkkä keskiäänitasoon perustuva ääneneristävyysmääräys jää liian matalaksi ja ohiajojen melutapahtumat ylittävät sisällä asuintiloissa 45 dB (LAFmax) tason, mikä tarkoittaa mm. heräämisen todennäköisyyden kasvua.

Myös meluntorjuntaa koskevia kaavamääräyksiä on tarpeen kehittää. Meluselvityksen suosituksissa todetaan, ettei julkisivuihin kohdistu sellaisia melutasoja, että niille tulisi asettaa kaavamääräyksellä vaatimuksia. ELY-keskus pitää asuntopihojen ja oleskelualueiden meluolosuhteiden osalta selkeämpänä esitystapana yleismääräystä, jossa edellytettäisiin valtakunnallisten ohjearvojen täyttymistä oleskelualueilla päivällä ja yöaikaan.

Myös asuntojen avautumissuuntia koskevia määräyksiä on tarpeen täydentää. Asuinympäristön terveellisyyden ja yleisen asumisviihtyvyyden kannalta päivämelun saavuttaessa 55-60 dB:n tason, tulisi huoneiston avautua myös ns. hiljaisen julkisivun puolelle tuuletuksen järjestämiseksi. Hiljaisella julkisivulla tarkoitetaan julkisivua, jolla piha-alueen ohjearvot täyttyvät. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan aluetta suunniteltaessa tulee noudattaa uuden alueen suunnittelun ohjearvoa, kun kaavalla muodostuu uusi asumisen korttelialue eikä kyseessä olevalla suunnittelualueella ole ennestään asuinrakennuksia. Tällaisella alueella piha-alueen ohjearvot ovat päivällä 55 dB (A) ja yöllä 45 dB (A). Meluntorjunnan suunnittelun lähtökohtana toimivat valtakunnalliset ohjearvot on linjattu valtioneuvoston perustelumuistiossa (VNp 993/1992).

Tärinä

Kaavaehdotukseen liittyy tärinäselvitys. Selvityksessä on tunnistettu alue, jolla arvion mukaan voi esiintyä haittaa asumisviihtyvyydelle. Tämä alue kattaa kaavan idänpuolisen korttelin 42 kokonaisuudessaan. Tärinän osalta kaavaehdotuksessa on annettu kaavamääräys, jossa edellytetään huomioimaan raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu, ja linjataan suosituksen mukainen raja-arvo asuinrakennusten tärinälle. Tärinäselvityksessä todetaan, että alueelta ei ole tehty maaperäselvityksiä eikä tärinämittauksia. ELY-keskus näkee, että alueen tärinäolosuhteisiin liittyy vielä epäselvyyksiä ja suosittelee selvitystyön ja vaikutusten arvioinnin täydentämistä ennen kaavan hyväksymistä. Kaavaprosessin osana tulisi varmistaa, että alueelle ajateltu rakentaminen on toteutettavissa.

Maisema

Pappilantieltä itään aukeva maisematila on todettu vuosina 2010 ja 2013 laadituissa kulttuuriympäristökohteiden inventoinneissa arvokkaaksi ja myös Pirkanmaan maakuntamuseo on valmisteluvaiheesta antamassaan lausunnossa tuonut asian esille. Kaavan toteutuksen seurauksena todennäköisesti menetetään jonkin verran paikallisia maisema-arvoja. Maisemallisiin näkökohtiin on näin ollen hyvä kiinnittää kaavamuutoksessa huomiota ja pohtia korttelialueiden rajauksia sekä rakennustapaa.

Meluselvityksen mukaan yöajan meluarvorajojen saavuttaminen piha-alueilla edellyttää rakennusten muotoilua pitkiksi jaksoiksi. Melutorjunnan edellyttämä pitkä rakennustyyppi poikkeaa merkittävästi ympäröivästä rakennuskannasta. Kaavassa voisi olla näin ollen hyvä asettaa maisemavaikutuksia pehmentäviä määräyksiä koskien rakennusten muotoilua ja yleisesti pohtia maisemallisia sopeuttamiskeinoja.

ELY-keskus pyytää toimittamaan kaavaehdotuksesta saadun palautteen neuvottelutarpeen arviointia varten.

Kaavan laatijan vastine:

Melu

Kaavaan on lisätty seuraava määräys:

”Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella rakennuksenulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään rakennusalalla osoitetun dBA-luvun mukainen.”

Lisäksi yleismääräyksiin on täsmennetty: ”Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava melutorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeavot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä melutorjuntarakenteita hyödyntäen.

Jos rakennuksen ulkoseinän osalle kohdistuva päiväajan keskiäänitaso (LAeq klo

7–22) ylittää arvon 65 dB, sille osalle ei tule sijoittaa asumista. Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 56–65 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (LAeq klo 7–22 enintään 55 dB).”

Lisäksi kaavaan on lisätty seuraava määräys: ”Kortteli nro 31 saadaan toteuttaa vasta, kun korttelin nro 42 rakennukset on rakennettu melusuojauksen varmistamiseksi alueella.”

Täriinä

Täriinämittaukset on tehty, raportti on päiväty 30.11.2022. Raportin perusteella kaavaan on lisätty määräys: ”Korttelin nro 42 toteutussuunnittelussa tulee huomioida osalla korttelialuetta todettu mahdollinen täriinän resonanssi.”

Maisema

Kaava-alueetta koskevat inventoinnit on mainittu kaavaselostuksessa. Alueelta ei ole tunnistettu valtakunnallisia tai maakunnallisia maisema-arvoja.

Kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen ja toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Yleiskaavassa on huomioitu merkittävät maisema-alueet.

Kaava-alueetta koskevat meluntorjunta- ja tehokkuustavoitteet ovat osittain ristiriidassa maisemallisten arvojen kanssa. Meluntorjunta ohjaa merkittävästi rakennusten massoitteua. Melusuojauksen vuoksi rakennuksista on muodostettava radan suuntaisia melusteitä yhtenäisillä pitkillä rakennusmassoilla. Tämä poikkeaa alueen olemassa olevasta rakentamisesta, ja sulkee näkymät peltomaisemaan, mutta on välttämätöntä alueen viihtyisyyden ja terveellisuuden kannalta.

Mäkisenpellon uudisrakentaminen monipuolistaa rakennuskantaa ja muodostaa uuden itsenäisen kokonaisuuden, joka saa erottua olemassa olevasta rakennuskannasta.

Maisemallisten arvojen vähäinen heikentyminen kirjataan kaavaselostukseen.

Yleismääräyksiin on lisätty rakentamistapaan liittyviä määräyksiä:

”Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia ja katon värin tulee olla tumma. Rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 25 metriä. Julkisivun värin tulee olla murrettu ja mieluiten lämminsävyinen, esimerkiksi keltaokra, tiilenpunainen tai ruskea. Musta ja valkoinen eivät ole sallittuja julkisivun päävärinä.” sekä ”Rakennusluvhakemuksen yhteydessä tulee esittää tontin käyttö- ja istutussuunnitelma.”

Palautekooste on toimitettu ELY-keskukselle.

2. Telia Finland Oyj

Lausunto 27.5.2022

Teliällä ei ole rakennettua verkkoa (kaapeleita, putkia tms) kaavamuutosalueella, joten ei huomautettavaa.

Kaavan laatijan vastine: Merkitty tiedoksi.

3. Pirkanmaan maakuntamuseo

Lausunto 1.7.2022

Maakuntamuseo on tutustunut sille toimitettuihin aineistoihin ja toteaa seuraavaa.

Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut hankkeesta OAS- ja valmisteluvaiheessa aikaisemman lausunnon DIAR. 724/2022. Siinä maakuntamuseo on listannut hankealuetta ja sen lähialueita koskevat kolme selvitystä sekä kuvannut alueen muotoutumisen historiaa. Maakuntamuseo on tuonut esiin alueen selvityksissä todetut jälleenrakennuskauden rakentamiseen ja viljelymaisemaan liittyvät historialliset ominaispiirteet ja arvot sekä sen, miten alueella voimassa oleva Kuokkala-Hakkari-Herralan osayleiskaava (2016) velvoittaa suunnittelumääräyksessä kiinnittämään asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa erityistä huomiota maiseman ominaispiirteisiin. Museo on huomauttanut, että tehdyt selvitykset tulee mainita kaava-aineistossa, ja niissä esiin tuodut maisemalliset arvot huomioida huolellisemmin kaavaratkaisussa.

Kaavaluonnoksesta saadusta palautteesta antamassaan vastineessa Lempäälän kunta toteaa, ettei OAS:ia päivitetä enää kaavaehdotusvaiheessa, mutta kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset mainitaan kaavaselostuksessa. Kaavaselostukseen on myös lisätty tiedot selvitysten keskeisestä sisällöstä suunnittelualueen osalta.

OAS:ssa ja kaavaselostuksessa on todettu kaavan vaikutuksena (Pappilantieltä itään peltoaukealle avautuvan) maiseman sulkeutuminen, ja että vaikutukset taajamakuvasa riippuvat alueen toteutuksen laadusta. Maakuntamuseo katsoo, että Lempäälän kulttuuriympäristöohjelmassa (Eija Teivas 2006) tärkeäksi näkymäksi osoitetun peltonäkymän katoaminen ja pientalokorttelin ulottaminen pellolle naapurikortteleita pidemmälle itään heikentää alueen maisemallisia arvoja. Tämä on syytä kirjata vaikutustenvaihteluun.

Uudisrakentaminen tulee olemaan taajamakuvasa muusta rakennuskannasta poikkeavaa, sillä rakennusmassat tulee melurajoitusten takia sommitella muurimaisiksi suojaamaan piha-alueita raideliikenteen melulta ja kaksikerroksisena ne tulevat olemaan ympäröivää rakennuskantaa korkeampaa. Kaavaehdotuksessa on annettu uudisrakentamisen arkkitehtuurista vain yksi kattomuotoa koskeva määräys.

Koska taajamakuvaan kohdistuvien vaikutusten on todettu riippuvan toteutuksen laadusta, maakuntamuseo esittää vielä harkittavaksi muitakin määräyksiä, joilla varmistettaisiin, ettei uudisrakentaminen muodostu taajamakuvan kannalta liian kontrastiseksi.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavan laatijan vastine:

Kaava-aluetta koskevat inventoinnit on mainittu kaavaselostuksessa. Alueelta ei ole tunnistettu valtakunnallisia tai maakunnallisia maisema-arvoja.

Kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen ja toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Yleiskaavassa on huomioitu merkittävät maisema-alueet.

Kaava-aluetta koskevat meluntorjunta- ja tehokkuustavoitteet ovat osittain ristiriidassa maisemallisten arvojen kanssa. Meluntorjunta ohjaa merkittävästi rakennusten massoittelua. Melusuojausten vuoksi rakennuksista on muodostettava radan suuntaisia melusteitä yhtenäisillä pitkillä rakennusmassoilla. Tämä poikkeaa alueen olemassa olevasta rakentamisesta, ja sulkee näkymät peltomaisemaan, mutta on välttämätöntä alueen viihtyisyyden ja terveellisuuden kannalta.

Mäkisenpellon uudisrakentaminen monipuolistaa rakennuskantaa ja muodostaa uuden itsenäisen kokonaisuuden, joka saa erottua olemassa olevasta rakennuskannasta.

Maisemallisten arvojen vähäinen heikentyminen kirjataan kaavaselostukseen.

*Yleismääräyksiin on lisätty rakentamistapaan liittyviä määräyksiä:
”Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia ja katon värin tulee olla tumma. Rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 25 metriä. Julkisivun värin tulee olla murrettu ja mieluiten lämminsävyinen, esimerkiksi keltaokra, tiilenpunainen tai ruskea. Musta ja valkoinen eivät ole sallittuja julkisivun pääväriä.” sekä ”Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää tontin käyttö- ja istutussuunnitelma.”*

4. Väylävirasto (lausunto pyydetty jälkikäteen)

Lausunto 24.1.2023

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Harakkalassa noin kilometrin etäisyydellä Lempäälän keskustasta pohjoiseen rajautuen Pappilantien ja Riihimäki – Tampere -rataosan väliselle alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle keskitehokasta asumista.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto on antanut 21.10.2021 lausunnon asemakaavan muutosluonnoksesta, jossa on huomautettu tarpeesta laatia suunnittelualueella koskeva tärinäselvitys sekä nostettu esiin tarkastettavia asioita meluselvityksestä. Väylävirasto pitää hyvänä, että asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa on laadittu tärinäselvitys sekä päivitetty meluselvitystä. Väylävirasto pyytää kiinnittämään huomiota vielä seuraaviin näkökohtiin.

Melu

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 31 tontille 2 ja korttelin 42 tontille 1 on osoitettu rakennusalan rajalle 00dBA -merkintä, jonka mukaan "Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän mukainen ja korkeuden vähintään neljä metriä". Tontilla 2 ääneneristävyysvaatimukseksi on annettu idän suuntaan 4 dBA sekä etelän suuntaan 5 dBA ja tontilla 1 koillisen suuntaan 11 dBA sekä lounaan suuntaan 6 dBA. Väylävirasto huomauttaa, että kyseinen merkintä on vaikeasti tulkittava eikä kaava-aineistosta käy ilmi onko merkintä tarkoitettu turvaamaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia melun ohjearvoja rakennuksen sisätiloissa vai piha-alueilla. Väylävirasto esittää, että kyseistä kaavamerkintää vielä selkeytetään ja sen oikeellisuus tarkistetaan.

Kaavamääräyksissä olisi myös huomioitava, Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti, että esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso asuintiloissa ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax.

Tärinä

Asemakaavamuutoksessa ei ole huomioitu riittävällä tarkkuudella rautatieliikenteestä aiheutuvan tärinän häiritsevyyttä. Laaditun tärinäselvityksen perusteella tärinä voi aiheuttaa häiriötä vielä 147 metrin etäisyydellä radasta (V_{w95} yli 0,3 mm/s). Asemakaavan muutosehdotuksessa on tälle tärinäalueelle osoitettu asuinpientalojen kortteli 42 sekä pieni osa asuinpientalojen korttelista 31. Kaavaehdotuksessa kyseisille korttelialueille on edellytetty rakennettavan 2-kerroksisia asuinrakennuksia. Tyypillisesti junaliikenteen aiheuttama tärinä resonoi 2-kerroksissa rakennuksissa pahentaen tärinähaittoja. Väylävirasto huomauttaa, että mikäli asemakaavassa osoitetaan rakentamista alle 147 metrin etäisyydelle radasta, tulee kaavatyon yhteydessä tehdä vielä tarkempia tärinämittauksia, joilla voidaan osoittaa alueen rakennuskelpoisuus asuinkäyttöön.

Kaavan laatijan vastine:

Melu

Kaavaan on lisätty seuraava määräys:

”Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella rakennuksenulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään rakennusalalla osoitetun dBA-luvun mukainen.”

Lisäksi yleismääräyksiin on täsmennetty: ”Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaihteittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Jos rakennuksen ulkoseinän osalle kohdistuva päiväajan keskiäänitaso (LAeq klo 7–22) ylittää arvon 65 dB, sille osalle ei tule sijoittaa asumista. Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 56–65 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (LAeq klo 7–22 enintään 55 dB).”

Lisäksi kaavaan on lisätty seuraava määräys: ”Kortteli nro 31 saadaan toteuttaa vasta, kun korttelin nro 42 rakennukset on rakennettu melusuojauksen varmistamiseksi alueella.”

Tärinä

Tärinämittaukset on tehty, raportti on päivätty 30.11.2022. Raportin perusteella kaavaan on lisätty määräys: ”Korttelin nro 42 toteutussuunnittelussa tulee huomioida osalla korttelialuetta todettu mahdollinen tärinän resonanssi.”

Muistutukset

Muistutus 1, 4 hlö

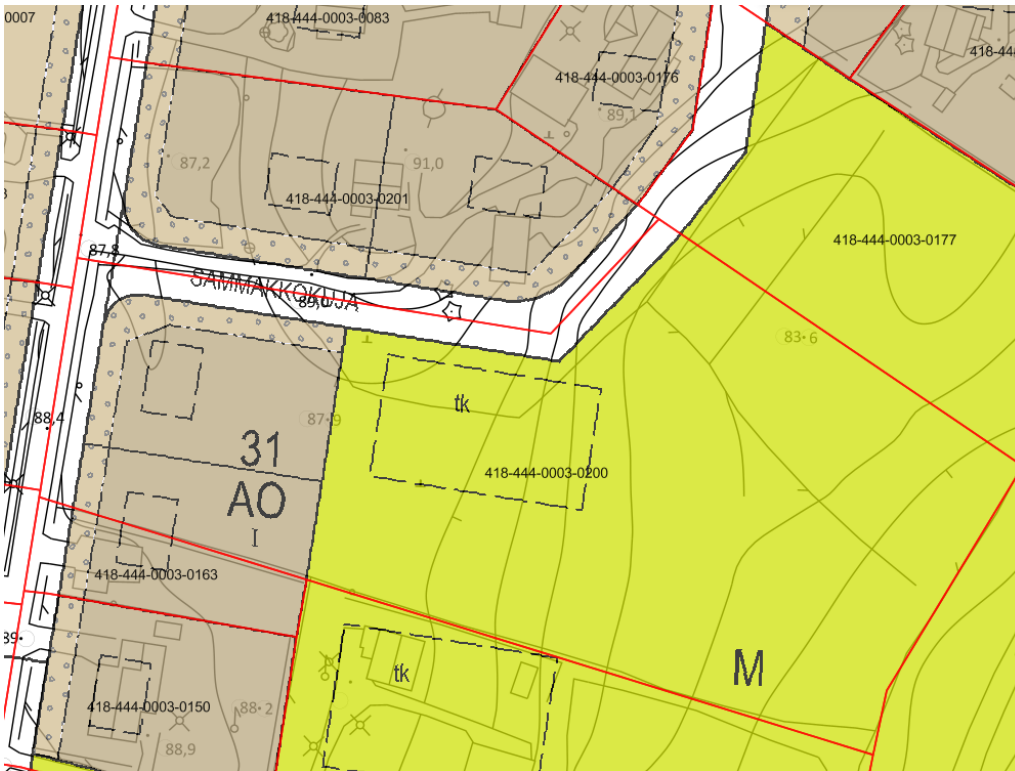
Pvm. 26.6.2022

Mäkisenkuja on piirrettynä asemakaavan muutoksessa suurelta osin kiinteistön 418-444-3-201 tontin päälle. Tie peittäisi alleen tontilla sijaitsevan kaivon ja kaventaa huomattavasti tontin pinta-alaa. Kiinteistön 418-444-3-201 kotirauhaa sekä ympäristön koskemattomuutta pitäisi kunnioittaa ja suunnitella Mäkisenkuja kulkemaan kunnan omistaman tontin puolella.

Meitä on jätetty kuulematta Sammakkokujan pohjois- ja itäpäädyn asukkaiden osalta koskien kirjelmää Sammakkujan rakentamiseen liittyen luonnosvaiheessa. Kaavoitusarkkitehti Soili Lampinen ja maanmittausinsinööri Johanna Halme ovat käyneet paikan päällä kartoittamassa tilannetta. Toivoisimme, että voisimme käydä Mäkisenkujan ja Sammakkokujan toteutusta läpi hyvässä yhteisymmärryksessä. Kulku kiinteistölle 418-444-3-176 pitäisi ratkaista ja lisäksi viemäriputkien kulkupaikat kartoittaa.

Kaavan laatijan vastine:

Kiinteistön 418-444-3-201 alueelle sijoittuva Mäkisenkujan osuus on osoitettu katualueeksi jo voimassa olevassa asemakaavassa, joka on tullut voimaan vuonna 1966. Katualue on tuolloin jäänyt lunastamatta ja toteuttamatta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta vuodelta 1966. Punaisella viivalla on osoitettu nykyiset kiinteistörajat.

Kiinteistöllä oleva kaivo sijaitsee pohjakartan mukaan noin kaksi metriä Mäkisenkujan katualueen pohjoispuolella.

Kaavaehdotuksesta on tiedotettu Lempäälän kunnan käytännön mukaisesti kirjeitse maanomistajille ja rajanaapureille. Muut osalliset saavat tiedon nähtävilläoloista kunnan julkaisemista kuulutuksista ja myös heillä on ollut mahdollisuus antaa palautetta.

Kulku kiinteistölle 418-444-3-176 ratkaistaan erillisellä asemakaavan muutoksella.