

PUNAPORTIN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUKSESTA JÄTETYT KOMMENTIT JA NIIDEN VASTINEET / 6.11.2023

Punaportin asemakaavaehdotus oli nähtävillä 21.12.2022-29.1.2023. Siitä saatiin kuusi seuraavaa lausuntoa tai muistutusta.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus / 27.1.2023

Pirkanmaan ELY-keskus on saanut Lempäälän kunnalta lausuntopyynnön koskien Punaportin asemakaavaehdotusta. ELY-keskus ei näe tarvetta lausunnon antamiselle, mutta antaa seuraavan kommentin:

ELY-keskus pitää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja kaavan tavoitteita lähtökohtaisesti hyvinä, mutta esittää vielä muutamia huomioita kaavan viimeistelyyn ja toteutukseen liittyen.

Luontoarvot

Kaava-alueella on luontoselvityksen mukaan jättipalsamia, joka on EU:ssa haitalliseksi määritelty vieraslaji. Haitallisia vieraslajeja ei mm. saa päästää ympäristöön, pitää hallussa tai kasvattaa. Kaava-alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee kiinnittää huomioita haitallisten vieraslajien torjuntaan ja niiden leviämisen estämiseen.

Kaava-alueen eteläosan kautta kulkee Tampereen kaupunkiseudun viherverkkoselvityksen 2018 seudullisen tukevan verkoston puustoinen yhteys ja kehitettävä yhteys. Kaavan luoteisreunan puustoisella VL-alueella kulkee lisäksi viherverkkoselvityksen paikallisen verkoston puustoinen yhteys. Kaava-alueen eteläpuolella puustoisien yhteyden toteutumista rajoittaa peltoalue. Kaava-alueen eteläosassa olisi suositeltavaa edelleen tarkastella puustoisien itä-länsisuuntaisen yhteyden kehittämismahdollisuutta.

Luontoselvityksessä alueen luoteisreunan metsäkuvion ja pellon vaihtumisvyöhykkeellä on mainittu pienialaisia, luonnontilaltaan muuttuneita tihkupintoja. Tihkupinnat olisi hyvä huomioida alueella tehtävissä toimenpiteissä, mm. hulevesien käsittelyn suunnittelussa, vaikka niitä ei luontoselvityksessä olekaan arvioitu luontotyyppinä edustaviksi.

Rakennettavuus

Kaavaan liittyvässä luontoselvityksessä todetaan alueen luoteisosassa pohjavesivaikutusta ja tihkupintoja. ELY-keskus suosittelee tarkasteltavaksi kaavoituksen osana pellolle ulottuvien tonttien, vesihuoltolinjojen ja hulevesirakenteiden rakennettavuutta.

Vesihuolto

Palauteraportissa Lempäälän vesi Oy on esittänyt kaavaluonnoksen pohjalta karkean vesihuollon yleissuunnitelman. Siinä esitetyt johtovaraukset sijoittuvat monin paikoin päällekkäin hulevesisuunnitelmassa esitettyjen tulvareitteinä toimivien avo-ojien kanssa. Kaavamääräyksissä näitä aluevarauksia on osoitettu hule-1 merkinnällä. Kunnallistekniikan suunnittelua ja huomioista kaavakartalla on hyvä vielä jatkaa kaavan viimeistelyn osana.

Vastine

ELY-keskus ei jättänyt lausuntoa. Merkitään kommentti tiedoksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo/ 26.1.2023

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikon mukaisesta kaavahankkeesta. Tutustuttuaan sille toimitettuun aineistoon maakuntamuseo toteaa seuraavaa.

Maakuntamuseo on antanut hankkeesta aikaisemman lausunnon Diar: 306/2022. Siinä todettiin, että kaavaselostukseen on tarpeen sisällyttää alueen rakennuskannasta perustiedot ja ajantasaisia valokuvia. Näin onkin suurimmaksi osaksi tehty. Maakuntamuseo esitti myös vaikutusarviointiin kirjattavaksi tietoa siitä, mahdutaanko Rauhalantietä leventämään nykyisten rakennusten välissä ilman purkamisia. Osoitteessa Rauhalantie 4 sijaitsee kaksi Kuljun urheilukentän käyttöön liittyvää, arviolta 1950-luvulta peräisin olevaa rakennusta. Niistä suurempi kioskimainen rakennus sijaitsee osin kaava-alueen puolella kentän ja Rauhalantien välissä. Rakennuksesta ei ole selostuksessa tietoja, eikä sitä ole huomioitu vaikutusarvioinnissa, vaikka se pohjakartan mukaan on edelleen olemassa. Maakuntamuseo toteaa, että selostuksen tietoja ja vaikutusarviointia tulee tältä osin täydentää.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Vastine

Kevyen liikenteen väylälle on varattu tilaa koko Rauhalantien katualueella. Väylän tarkka sijainti päätetään katusuunnitelmassa. Sen on kuitenkin tarkoitus sijoittua katualueen länsireunaan. Kun kaava tulee lainvoimaiseksi, tehdään kaava-alueelle katusuunnitelma, joka tulee julkisesti nähtäville.

Katusuunnitelman perusteella määräytyy Kuljun urheilukentän käyttöön liittyvien rakennusten säilyminen tai purkaminen. Selostukseen on lisätty valokuvia rakennuksista ja vaikutusten arviointia täydennetty.

Telia / 28.12.2022

Teliällä ei ole alueella kaapeleita tai muuta verkkoa mihin kaavamuutos ja rakentaminen vaikuttaisi. Ei huomautettavaa.

Vastine

Merkitään kommentti tiedoksi.

Lempäälän kunnan viranomaislautakunta / 30.1.2022

Alueella on tehty riittävät luontoselvitykset ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma ja sen mukaiset hulevesien hallinnan tarpeet on huomioitu hyvin asemakaavassa. Ottaen huomioon jätteiden kierrätystä ja erilliskeräystä koskevat tavoitteet sekä velvoitteet, viranomaislautakunta pitää myös hyvänä, että yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) on varattu alueen osa (ej) hyötyjätepistettä varten.

Kaavaselostuksessa (s.11) on esitetty, että alueen päivä- (alle 55 dB)- ja yöajan (alle 45 dB) melutason ohjearvot täyttyvät eikä erityisiä toimia melun torjumiseksi tarvita. Lempäälän kunnan liikennemeluselvityksen (Taratest Oy 24.2.2022) perusteella yöajan (22-7) melutaso on 45-50 dB suurimmalla osalla suunnittelualuetta ennustemelutilanteessa 2040 ja osittain myös nykytilanteessa. Mikäli alueella sovelletaan uuden alueen yöajan ohjearvoa (alle 45 dB), se ei meluselvityksen perusteella alitu. Päiväajan melutason ohjearvo (alle 55 dB) sen sijaan alittuu meluselvityksen perusteella myös ennustemelutilanteessa 2040.

Rakennusvalvonnan luvituksen näkökulmasta asemakaavassa esitetään 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”.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen (ET) osalta on hyvä tarkastella tarve asettaa rakennusoikeus/tehokkuusluku

Viranomaislautakunnalla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine

Palomääräys on poistettu hyväksymisvaiheessa kaavakartalta kaavan selkeyden vuoksi, sillä palomääräykset asetetaan lainsäädännössä.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) on lisätty rakennusoikeus.

Muistutukset

Muistuttaja 1/ 29.1.2023

Olen erittäin pettynyt että viimeisimmässä kaavaehdotuksessa on toteutettu hyvin vähän muutoksia lähialueen asiakkailta saatujen kommenttien perusteella. Ainut havaitsemani muutos koski korttelin 317 tontin 7 muuttamista virkistysalueeksi. Muita muutoksia kaavaan ei sitten tehtykään, onko tämä sitten sitä muiden huomioon ottamista. Alla ovat mielipiteeni asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta (myöhemmin ”kaavaehdotus”)

1.Valkoselkätikka

- a. Lupasin tarkkailla mahdollisia valkoselkätikka havaintoja alueella, vaikka väitätte että kaavamuutos ei vaikuttaisi valkoselkätikan elinympäristöön. Alla oleva kuva on otettu Menninkäisentieltä 8.10.2022. Pyydetessä voin myös toimittaa alkuperäisen kuvatiedoston.
- b. Vaadin että alueelle tehdään tarkentava linnustaselvitys



2.Liikennemäärien lisääntyminen

- a. Kuten kaavaluonnoksessa todetaan, uuden asuntoalueen rakentaminen aiheuttaa liikenteen lisääntymistä.
- b. Vaikka liikennemäärien mittausta ei kaavaluonnoksen mukaan katsota tarpeelliseksi, niin liikennemäärien lisääntymisestä pitäisi kuitenkin esittää edes jonkinlainen laskelma, jota voitaisiin sitten käyttää Rauhalantien leventämis- ja kevyenliikenteen rakentamissuunnitelmiin.
- c. Olen erittäin huolissani kasvavista liikennemääristä varsinkin lapsien puolesta. Nykyiselläänkin kapea Rauhalantie aiheuttaa vaaratilanteita kohtaamistilanteissa.

3.Korttelialueet

- a. Erillispientalojen korttelialueille (AO) toivotaan rakennettavan omakotitaloja, mutta sallitte myös paritalojen rakentamisen AO-tonteille.
- b. Vaadin että AO-tonteille ei saa rakentaa paritaloja, koska tämä vain kasvattaisi asukasmääriä, liikennemääriä ja lisäisi alueen kuormitusta. Paritaloille on varattuna asuinpientalo-alueet (AP), niiden pitäisi riittää. Muuten tässä käy niin että kohta koko alue on täynnä rivi- ja paritaloja.

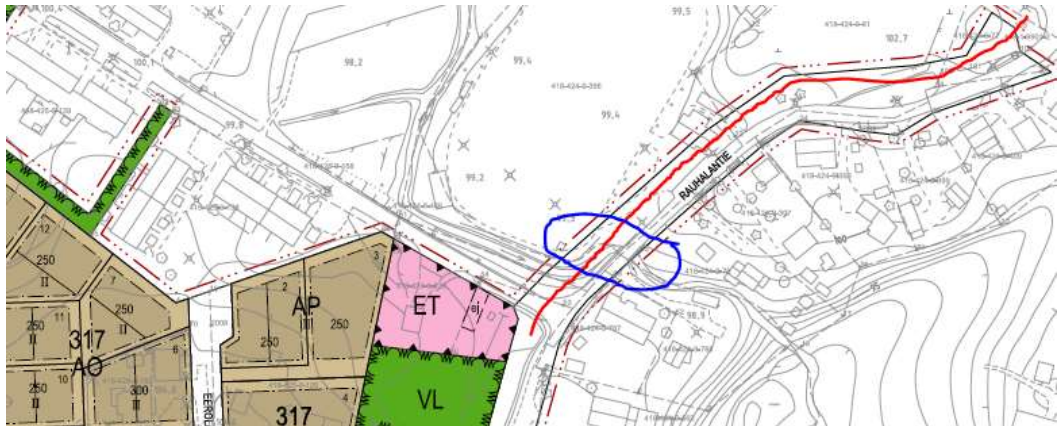
4.Taloudelliset vaikutukset

- a. Kaavaluonnoksessa on esitetty arvioita rakennuskustannuksista

- b. Mielestäni rakennuskustannukset eivät ole realistisia, ottaen huomioon että Rauhalantiellä oleva silta pitää uusia ja/tai leventää.
- c. Lisäksi luettuani Destia Oy:n Hulevesiselvityksen ja Lempäälän Vesi Oy:n lausunnon olen huolissani miten suuria ja kalliita muutoksia ne vaativat alueelle.

5. Rauhalantien linjaus ja kevyen liikenteen väylä

- a. Vaadin että Rauhalantien uusi linjaus ja kevyenliikenteen väylä suunnitellaan tarkemmin ja näytetään se kaavaehdotuksessa. Alla olevassa kuvassa Rauhalantien alkuosa punaisella ja kapea silta sinisellä ympyrällä.
- b. Tällä hetkellä kaavaehdotuksessa on vain ”varaus” kevyenliikenteen väylälle. Vaadin että Rauhalantien uusi linjaus, uuden sillan rakentaminen ja kevyenliikenteen väylän rakentaminen on ehdottomasti toteutettava ennen kuin asuinalueita ruvetaan rakentamaan.



Vastine

Kaava-alueella ei ole tiedossa arvoja, jotka edellyttäisivät linnustoselvitystä. Valkoselkätikka on laji, joka tyypillisesti asuttaa vanhoja lehtipuuvaltaisia metsiä, joissa on lahoppua. Huomattava osa Punaportin suunnittelualueesta on kuitenkin avohakattu viimeisen 10–15 vuoden aikana eikä metsä ole enää luonnontilassa. Alueelta ei myöskään löydy virallisia havaintoja valkoselkätikasta. Vaikka lajia havaittaisiinkin kaava-alueen länsireunan kuusikossa, ei elinympäristöä ole vaarassa, sillä kyseinen kuusikko säilytetään virkistysalueena. Näiden seikkojen vuoksi erillistä linnustoselvitystä ei tarvita.

Turvallisuuskulmaa tullaan kiinnittämään huomiota uusien katujen rakentamisen yhteydessä. Liikenteen määrä ei kuitenkaan vaikuta olennaisesti katualueiden mitoittamiseen tämän kokoisella alueella. Kokoojakadut suunnitellaan siten, että niiden toiselle puolelle voidaan varata erillinen kevyen liikenteen väylä. Tonttikadut ovat kaksikaistaisia eikä niillä erotella erilaisia liikennemuotoja. Kevyen liikenteen väylälle on varattu tilaa koko Rauhalantien katualueella. Väylän tarkka sijainti päätetään katusuunnitelmassa, ei kaavassa. Sen on kuitenkin tarkoitus sijoittua katualueen länsireunaan. Kun kaava tulee lainvoimaiseksi, tehdään kaava-alueelle katusuunnitelma, joka tulee julkisesti nähtäville.

Alueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava, jonka Pirkanmaan ympäristökeskus on vahvistanut 17.12.2001. Punaportin asemakaavaluonnos on osayleiskaavan mukainen, kun otetaan huomioon yleiskaavan yleispiirteisyys. Tavoite asutuksen lisäämisestä alueella on siis ollut tiedossa jo pitkään.

Väite, että yhtiömuotoiset rakennukset eivät sovi kaava-alueelle, on perusteeton. Kaava-alueen läheisyydessä on esimerkiksi rivitaloja, joten tällaiset tonttimuodot ovat alueella jo olemassa. Asukasmäärän kasvattaminen suunnittelualueella on linjassa Lempäälän strategisen yleiskaavan kanssa, sillä alue kuuluu taajamahelmeeseen, jota kehitetään erityisesti asumisen ja päivittäispalveluiden keskittymänä. Kuljun asemakylässä on potentiaalinen rautatieseisakkeen paikka, mikä puolestaan edellyttää tiheämpää ja tehokkaampaa rakennuskantaa. Taloudelliset näkökulmat vaikuttavat myös päätökseen houkutellessa uusia asukkaita, kun kaavoitetaan kokonaan uusi alue.

Kaavaselostuksessa esitetyt rakentamiskustannukset ovat suuntaa-antavia ja perustuvat tämän hetkisiin arvioihin. On tiedossa, että kustannukset voivat nousta.

Muistuttaja 2: As Oy Lempäälän Männynkukka hallitus/ 29.1.2023

Toukokuussa laittamaamme vastineeseen pyydämme ottamaan huomioon kaksi kerros rakentamisen Peräkorventie 3 etelään päin kohdistuvalle alueelle. Alueella ei muutenkaan ole kaksi kerroksisia asuntorakennelmia, korkeus aiheuttaa mittavaa varjostumaa meidän näkymään. Suunnitellut tulevat talot ovat todella lähellä tonttimme rajasta, tähän pyydämme muutosta. Raja-aitojen kustannukset / suojaukset, hulevesien / ojien kustannukset, kenelle kuuluu?? Massojen mahdolliset myöhemmin vaikuttavat tekijät asunnillemme, antakaa näihin vastausta!!!!

Pyydämme huomiomaan asemakaavaa tehtäessä As Oy Lempäälän Männynkukkaan (myöhemmin taloyhtiö) kohdistuvat mahdolliset muutokset tehtäessä asemakaavamuutosta.

Taloyhtiön ja uuden kaavamuutoksen ehdotus kohdistuu meistä etelään päin sijoittuvalle alueelle. Taloyhtiömme on rakennettu nk. laatan päälle eli rakennustekniikaltaan paalutettu. Taloyhtiömme tontti ja sen ympäristö on ERITTÄIN vetistä aluetta kutsuttakoon sitä suoperäiseksi alueeksi, jossa on paljon vettä tuottavia alueita. Asemakaavan muutos ehdotus on laadittu meistä etelään päin ja on maasto nouseva meistä katsottuna. Etelään katsottuna oikealla puolella olevalta rinteeltä tulevat hulevedet ja valmiiksi olevat kosteikot ovat SUURI riski meidän taloyhtiöllemme, jos ehdotettu asemakaava hyväksyttäisiin. Riskiä lisää Infran tekeminen (kadut, uudet talot ym.) massojen ajaminen ajatellulle kohdealueelle, joka työntäisi vesimassat taloyhtiön tonttillemme saaden aikaan vakaviakin vauriota yhtiöllemme. Hulevesien alue on hyvin iso ja kohdistuu myös Peräkorventien puolelle. Tiedämme kokemuksesta usean vuoden ajalta, ettei Peräkorventien ojat "vedä" / ime olemassa oleviakaan vesimassoja tarpeeksi. Mikäli rakentamiseen ryhdytään, emme taloyhtiönä haluaisi toimia "laivurina" ja vastuun kannatte kuntana tehdessänne ratkaisut.

Ehdotuksena laitoitte kaksi kerroksisen rakentamisen taloyhtiömme eteen. Aiemmin kerrottuna kohde on meistä etelään ja korkeiden talojen rakentaminen olisi varjostava tekijä taloyhtiöllemme. Emme missään tapauksessa hyväksy kaksi kerroksista ratkaisua! Kaavaluonnos ehdottaa pienintä mahdollista metrimäärää rakentamista tontistamme. Viheralueet jäävät aivan mitättömäksi ja koemme ehdotuksen epäoikeudenmukaiseksi. Ehdotamme rakennusten / infran rakentamista

enemmän etelään päin ja viheralueen lisäystä rajalle. Kokonaisuudessaan olemme erittäin huolissamme hulevesien poistamisesta alueella, viheralueiden riittämättömyys, rakentaminen liian lähelle yhtiömme rajaa sekä kaksi kerroksinen rakentaminen taloyhtiömme eteen.

Pyydämme asiallista ja myönteistä ratkaisua esittämäämme asiaan.
Ollaan yhteydessä asiasta!

Olemme pitkäaikaisia Lempäälän kunnan veronmaksajia ja haluamme, että meitä myös kuunnellaan eikä tehdä yksimielisiä päätöksiä.

Vastine

Pirkanmaan ympäristökeskus vahvisti Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaavan 17.12.2001. Punaportin asemakaavaluonnos on linjassa kyseisen osayleiskaavan kanssa, ottaen huomioon yleiskaavan yleispiirteiset suuntaviivat. Tavoite asutuksen lisäämisestä alueella on siis ollut tiedossa jo pitkään. Viheraluetta jää joka puolelle kyseessä olevaa tonttia ja lounaisosaan jää yhteys suurempaan metsäalueeseen.

Kaksikerroksinen rakentaminen ei ole epätavallista vastaavilla AO- tai AP-alueilla, ja se mahdollistaa suunnitellun tonttitehokkuuden saavuttamisen. Yksittäiset pientalot eivät aiheuta merkittävää varjostusta, joka olisi kohtuuttomasti haitaksi ympäröiville tonteille. Esimerkiksi alueella kasvava puusto luo pihapiireihin paljon pidempiä varjoja. Uusia asuinrakennuksia ei myöskään todennäköisesti rakenneta aivan takapihan rakennusalan rajaan, vaan lähemmäs katua. Raja-aidat tai pensaat tehdään oman tontin puolelle omalla kustannuksella.

Hulevesisuunnittelussa on tutkittu hulevesiselvitystä ja tarkennettu merkintöjä kaavakarttaan. Lempäälän kunnan viranomaislautakunnan mukaan alueella on tehty riittävät luontoselvitykset ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma ja sen mukaiset hulevesien hallinnan tarpeet on huomioitu hyvin asemakaavassa. Esitetyillä viivytyksillä pystytään viivyttämään hulevesien määrää sekä niiden lisäystä nykytilanteeseen verrattuna. Näiden ratkaisujen avulla vesi saadaan pidemmäksi aikaa pysymään alueella ja imeytymään maaperään ennen kuin se johdetaan vesistöihin.