

4049 TARIKANTIE ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA JÄTETYT MIELIPITEET JA LAUSUNNOT SEKÄ NIIDEN VASTINEET / 5.9.2023

Tarikantien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä 17.11.-20.12.2021. Oas:sta saatiin kaksi mielipidettä.

Mielipiteen jättäjät 1 (2 henkilöä) / 19.12.2021

Rakennusoikeuden noin iso kasvu mietityttää, onko liikaa? Onko suunnitelmassa huomioitu rakennusten sijainti 4m rajasta? Me olemme sitä mieltä, että paritalo olisi parempi vaihtoehto kuin rivitalo.

Mielipiteen jättäjät 2 (2 henkilöä) / 19.12.2021

Vastustamme suunnittelualan muuttamista kaksikerroksiseksi, että rakennusoikeuden nostamista noin 0,5:teen, tontin omistajien yhdenvertaisuuden takia sekä alueen yleisilmeen takia. Rypyntie 35:den pihaan ajo väärällä tiellä tällä hetkellä, korjattava rypyntielle. Asemakaavan muutoksesta aiheutuvan liikenteenlisäyksen takia pitäisi edellyttää ennen muutosta huolehtia kevyen liikenteen väylät turvallisiksi tälle alueelle.

Puollamme suunnittelualueelle yksi kerroksista omakoti-/paritaloa 0,25 rakennusoikeudella.

Vastine mielipiteisiin

Lempäälän kuntastrategian 2018 - 2025 mukaan "Kasvatamme asemanseutuja ja keskitämme kaavoitusta lähijuna-asemien sekä joukkoliikennereittien varteen."

Tampereen seudun MAL-sopimuksen (maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus) 2020-2024 mukaan:

- Kasvua ohjataan ja maankäyttöä kehitetään raitiotiehen, lähijunaan ja muuhun tehokkaaseen joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi.
- Asuntotuotanto kaavoitetaan olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Uudesta asuinkerrosalasta vähintään 80 % sijoitetaan keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

Tonttitehokkuuden lisääminen on edellä mainittujen tavoitteiden mukaista. Asemakaavan muutos ei loukkaa tontinomistajien tasavertaisuutta, koska muilla maanomistajilla on mahdollisuus hakea vastaavaa kaavamutosta omille kiinteistöilleen.

Rakennusalan etäisyys naapuritonttien rajoista on neljä metriä ja katujen rajoista kaksi metriä. Etäisyydet ovat varsin tyypillisiä uusissa asemakaavoissa. Alueen nykyinen asemakaava sen sijaan mahdollistaa esimerkiksi talousrakennusten toteuttamisen kiinni tontin rajaan, joten uusi asemakaava huomioi aiempaa paremmin etäisyydet naapureihin. Rakennusten kaksikerroksisuus ja rivitalojen pitkittäinen muoto auttavat pihan melulta suojauksessa. Tällä on positiivista vaikutusta usein myös ympäristön tonttien melutilanteisiin.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

Tarikantien asemakaavan muutosluonnos oli yleisesti nähtävillä 2.2. – 1.3.2022. Luonnoksesta saatiin kolme lausuntoa.

Pirkanmaan ELY-keskus / 24.2.2022

Lempäälän kunta on pyytänyt Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavan valmisteluaineistosta. Lausuntonaan ELY-keskus toteaa seuraavan:

Alueella oleva entinen leipomorakennus on yleiskaavatason kulttuuriympäristön inventoinnissa arvoitettu luokkaan III: Maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaat kohteet. Kohteella on erityistä merkitystä laajemman arvoalueen osana. Päiväkotina toiminut rintamamiestalo ei nouse yleiskaavatason selvityksessä vastaavasti esille, mutta sijoittuu yhtenäiselle alueelle. ELY-keskus toteaa, että kaava-aineistoa on tarpeen täydentää kulttuuriympäristön arvojen kuvauksen ja vaikutusten arvioinnin osalta. Tarkastelussa on tarpeen kiinnittää huomiota laajempaan arvoalueeseen ja rakentamisen asettumiseen ja muotoiluun sen osana.

Yleiskaavassa inventoidulla leipomorakennuksella on vähintäänkin paikallisen tason rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, joten ELYkeskus

pitää rakennuksen säilyttämistä vähintäänkin suotavana.

Mahdollista suojelutarvetta voidaan arvioida täydennettyjen kaavaaineistojen pohjalta.

Täydennysrakentamista koskien olisi hyvä kirjata kaavamääräyksiä, jotka ohjaavat rakennustapaa ja kasvillisuutta alueella siten, että mahdollinen uudisrakentaminen asettuu luontevasti ympäröivän alueen miljööseen ja mittakaavaan. Keinoja on esimerkiksi havainnekuvissakin esitetty rakennuksen osien jaksottaminen siten, että muodostuu ympäröivään mittakaavaan sopivia jaksoja. Vaihtoehtotarkastelussa olisi hyvä tarkastella vertailukohtana myös suunnitteluratkaisua, jossa täydennysrakentaminen asettuisi nykyisen rakentamisen tapaan rajaamaan Tarikantien vartta.

Asemakaavasunnittelun yhteydessä on hyvä varmistaa, että yleiskaavassa osoitetulle kevyen liikenteen reitille on riittävät tilavaraukset.

Kaava pyydetään toimittamaan ehdotusvaiheessa ELY-keskukseen, siten että varataan mahdollisuus tarvittaessa lausunnon antamiseen.

Vastine

Kaavaselostusta on täydennetty lausunnossa esitetyn mukaisesti, ja rakennuksista on tehty inventoinnit. Leipomo ja myymälä ovat siirtyneet Tarikantieltä useita vuosia sitten toisiin, ajanmukaisiin tiloihin, sillä terveystarkastaja totesi vanhan leipomon olevan terveysturvallisuuden kannalta toimintaan sopimaton. Alueelle ei ole osoitettu yleiskaavassa suojelumerkintää eikä kaavaluonnos ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa.

Rakennuksille on tehty asbesti- ja haitta-ainekartoitus. Kartoituksessa ilmeni, että erityisesti leipomorakennuksessa on merkittäviä ongelmia: rakenteissa on runsaasti asbestia, ja sisäilmaongelma on huomattava johtuen muun muassa kosteusvaurioista ja homeesta. Lisäksi leipomotoiminta on houkutellut jyrksijöitä rakenteisiin. Rakennuksen korjaaminen leipomokäyttöön tai muihin toimintoihin ei ole taloudellisesti järkevää tai mahdollista.

Rakennus on jäänyt tyhjilleen, ja se on joutunut kohtaamaan runsaasti ilkivaltaa. Lisäksi kiinteistössä on edelleen havaittu muun muassa rottia. Tiloissa on tapahtunut useita murtoja, joiden seurauksena rakennusta on sotkettu ja vahingoitettu (mukaan lukien ikkunat ja ovet). Nuoriso on käyttänyt vanhaa leipomoa viihdekäytössä, mikä on haitaksi viereisille kiinteistöille. Luvaton käyttö on myös turvallisuusriski, sillä rakennuksessa ei ole sähköä, ja liikkuminen siellä on vaarallista rikottujen rakennusosien ja rakenteiden vuoksi.

Kaavamuutokseen liittyvässä asukasillassa naapurit esittivät tyytyväisyytensä siihen, että leipomotoiminnan huoltoliikenne kadulla on loppunut, mikä on rauhoittanut koko alueen liikennettä. Tyhjiillään oleva, huonokuntoinen rakennus aiheuttaa kuitenkin jatkuvaa huolta kaikille alueen asukkaille. Aluetta ei myöskään pidetä sopivana uudesta leipomotoiminnasta seuraavalle liikenteelle tai tuotantotoiminnalle.

Asuntojen oleskelupihat on suunniteltu sijoitettaviksi rakennusten länsipuolelle viitesuunnitelmien mukaisesti. Tällä tavoin rakennusmassat tarjoavat suojaa raideliikenteen aiheuttamalta melulta. Koska suunnitteilla olevat rakennukset ovat rivitaloja, myös niiden muoto auttaa vähentämään meluhaittoja. Lisäksi kaavamääräyksiä on kehitetty niin, että ne ohjaavat rakennusmassojen jaksottamista alueelle ja ympäristöön mukautuviksi.

Tilan varaaminen osayleiskaavassa Rypyntien varteen osoitetulle kevyen liikenteen väylälle vaatisi laajamittaista asemakaavan muutosta, johon ei tässä yhteydessä ryhdytä.

ELY-keskukselta pyydetään lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa.

Pirkanmaan maakuntamuseo / 18.3.2022

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikon mukaisesta kaavahankkeesta. Tutustuttuaan sille toimitettuun aineistoon maakuntamuseo toteaa seuraavaa. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole sen nähtävilläoloaikana pyydetty Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntoa.

Kahden tontin kokoinen suunnittelualue sijaitsee Lempäälän keskustan pohjoisosassa Tarikantien varrella. Toisella tonteista on toiminut päiväkotia ja toisella leipomo. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueelle tehokasta pientaloasumista. Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jolla kerrosluku olisi kaksi ja tonttitehokkuus 0,42. Kaava-alueelta on olemassa ainoastaan osayleiskaavan tausta-aineistoksi laadittu rakennusinventointi: Ryhmäkylistä taajamaksi, maankäytön ja rakentamisen kerrostumat Hiidentien, Tampereentien ja rautatien ympäristössä. Kuokkalan Hakkarin Herralan kulttuuriympäristökohteiden inventointi, laajennusalue 2013. (Heiskanen Jari/Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto).

Inventoinnin mukaan Tarikantien ympäristö on osa rautatien läheisyyteen jälleenrakennuskaudella rakentunutta Tarikanmäen asuinalueita. Tarikanmäen rakentaminen alkoi toisen maailmansodan jälkeen, kun aiemmin rakentamattomalle pelto- ja mäki-alueelle lohkottiin omakotitontteja. Jälleenrakennuskauden kohteet ja alueet muodostavat rakennusinventoinnin mukaan taajamarakenteessa hyvin tunnistettavan, joskin hajanaisen kerrostuman. Omakotialueet kertovat jälleenrakennuskauden rakentamisesta ja historiasta. Inventoinnissa todetaan, että jälleenrakennuskauden omakotialueisiin sisältyy pienempiä aikakauden rakentamista edustavia kokonaisuuksia tai katumaisemia, jotka olisi hyvä huomioida tarkemman kaavatason inventoinneissa.

Inventoinnissa on yksittäisenä kohteena huomioitu osoitteessa Tarikantie 13 sijaitseva Ståhlbergin leipomo, jonka tontti erotettiin Tarikan kantatalosta vuonna 1951. Kaksikerroksinen rapattu leipomorakennus edustaa sodan jälkeistä niukkaa arkkitehtuuria, jolle ominaisia piirteitä ovat mm. rappaus, vaakaikkunat, portaat, sekä niihin liittyvät kaiteet ja katos. Rakennusta on laajennettu matalilla kylkiäisillä. Rakennus on arvotettu luokkaan III, eli maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaat kohteet, jotka ovat osa laajempaa kokonaisuutta tai ilmiötä.

Naapuritontilla sijaitsevaa, päiväkodiksi muutettua asuinrakennusta ei ole inventoitu yksittäisenä kohteena, kuten ei muitakaan ympäröiviä asuinrakennuksia. Sillä on kuitenkin historiallista ja kaupunkikuvallista merkitystä osana laajempaa kokonaisuutta. Sijainti katujen risteyksessä lisää rakennuksen maisemallista merkitystä. Maakuntamuseo huomauttaa, että vuoden 2013 osayleiskaavainventointi on käsitteeltään asemakaavatasolle liian yleispiirteinen. Kaavasuunnittelun ja vaikutustenarvioinnin tueksi asemakaavaselostukseen tulee liittää aiempia tietoja täydentävä rakennuskohtainen rakennetun ympäristön kuvaus. Tarkastelun tulee kattaa suunnittelualueen lisäksi sen vaikutusalue.

Nykyisellään kaavaselostuksessa on arvioitu ainoastaan vaikutuksia taajamakuvaan. Sen on todettu muuttuvan, kun tonteille rakennetaan nykyaikaisia kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Viitesuunnitelmien perusteella vaikutus taajamakuvaan on tulkittu myönteiseksi, näkemystä ei ole tarkemmin perusteltu. Kaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää kattamaan vaikutukset rakennusperintöön.

Pirkanmaan maakuntamuseon rakennustutkija on tehnyt maastokäynnin suunnittelualueelle. Tarikantien varressa ja Rypyntien päätteessä on lähes yksinomaan jälleenrakennuskauden rakennuksia tilavilla puutarhatonteilla. Moniin pihapiireihin kuuluu lisäksi piharakennus. Tarikantien varren ilme on säilynyt yhtenäisenä ja myös yksittäiset rakennukset ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen ulkomuotonsa. Lähialueella ei sijaitse muita rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta. Alueen suunnittelussa on kaavamääräysten mukaan turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Suunnittelualueella on voimassa Kuokkala-Hakkari-Herralan osayleiskaava (2016). Sen mukaan suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Yleiskaavaan ei liity suojelumääräyksiä, mutta kaavamääräysten kohdassa 4. Kehittämistavoitemerkinnät ja -suositukset alue kuuluu nykyisellään säilyviin alueisiin, joilla alueen asemakaavaa muutettaessa nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen turvataan.

Pirkanmaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan tehokas rivitalorakentaminen ei sovi Tarikantien varren eheään, jälleenrakennuskaudella syntyneeseen ja hyvin säilyneeseen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Alueen arvot sekä maakuntakaavan ja osayleiskaavan kulttuuriympäristöä koskevat määräykset huomioiden maakuntamuseo ei voi puoltaa kaavaluonnoksen mukaista ratkaisua. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueen kiinteistöillä olevat rakennukset ovat jääneet käyttämättömiksi ja ovat huonokuntoisia. Tarkempia tietoja niiden kunnosta ei ole ollut käytettävissä. Maastokäynnillä oli todettavissa, että leipomorakennukseen oli kohdistunut ilkivaltaa ja kadun puoleinen näyteikkuna oli rikottu, muutoin rakennusten säilymistä uhkaavia ongelmia ei ollut nähtävissä silmämääräisesti ulkopuolelta. Maakuntamuseo esittää, että asemakaavaprosessin yhteydessä tutkittaisiin mahdollisuuksia säilyttää leipomon vanhin, Tarikantien puoleinen rakennusosa. Mikäli suunnittelualueen rakennuksia ei olisi niiden huonon kunnan takia mahdollista säilyttää, maakuntamuseo esittää, että tonttien uudisrakentaminen tulisi toteuttaa osoittamalla ne erillispientalojen korttelialueeksi. Uudisrakentamisen sijoittelu tonteille sekä rakennusten massoittelu, kattomuoto, julkisivumateriaalit ja väriyty tulisi sovittaa huolellisesti olemassa olevaan rakennuskantaan ja katumaisemaan.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Vastine

On mahdollista, että tiedote ei ole saavuttanut OAS-vaiheessa maakuntamuseota. Maakuntamuseolla on kuitenkin ollut luonnosvaiheessa mahdollisuus lausua hankkeesta.

Leipomo ja myymälä ovat siirtyneet Tarikantieltä useita vuosia sitten toisiin, ajanmukaisiin tiloihin, sillä terveystarkastaja totesi vanhan leipomon olevan terveysturvallisuuden kannalta toimintaan sopimaton. Alueelle ei ole osoitettu yleiskaavassa suojelumerkintää eikä kaavaluonnos ole ristiriidassa voimassa olevan kaavan kanssa.

Rakennuksille on tehty asbesti- ja haitta-ainekartoitus. Kartoituksessa ilmeni, että erityisesti leipomorakennuksessa on merkittäviä ongelmia: rakenteissa on runsaasti asbestia, ja sisäilmaongelma on huomattava johtuen muun muassa kosteusvaurioista ja homeesta. Lisäksi leipomotoiminta on houkuttellut jyrssiä rakenteisiin. Rakennuksen korjaaminen leipomokäyttöön tai muihin toimintoihin ei ole taloudellisesti järkevää tai mahdollista.

Rakennus on jäänyt tyhjilleen, ja se on joutunut kohtaamaan runsaasti ilkivaltaa. Lisäksi kiinteistössä on edelleen havaittu muun muassa rottia. Tiloissa on tapahtunut useita murtoja, joiden seurauksena rakennusta on sotkettu ja vahingoitettu (mukaan lukien ikkunat ja ovet). Nuoriso on käyttänyt vanhaa leipomoa viihdekäytössä, mikä on haitaksi viereisille kiinteistöille. Luvaton käyttö on myös turvallisuusriski, sillä rakennuksessa ei ole sähköä, ja liikkuminen siellä on vaarallista rikottujen rakennusosien ja rakenteiden vuoksi.

Kaavamuutokseen liittyvässä asukasillassa naapurit esittivät tyytyväisyytensä siihen, että leipomotoiminnan huoltoliikenne kadulla on loppunut, mikä on rauhoittanut koko alueen liikennettä. Tyhjiin oleva, huonokuntoinen rakennus aiheuttaa kuitenkin jatkuvaa huolta kaikille alueen asukkaille. Aluetta ei myöskään pidetä sopivana uudesta leipomotoiminnasta seuraavalle liikenteelle tai tuotantotoiminnalle.

Asuntojen oleskelupihat on suunniteltu sijoitettaviksi rakennusten länsipuolelle viitesuunnitelmien mukaisesti. Tällä tavoin rakennusmassat tarjoavat suojaa raideliikenteen aiheuttamalta melulta. Koska suunnitteilla olevat rakennukset ovat rivitaloja, myös niiden muoto auttaa vähentämään meluhaittoja. Lisäksi kaavamääräyksiä on kehitetty niin, että ne ohjaavat rakennusmassojen jaksottamista alueelle ja ympäristöön mukautuviksi.

Vaikutusten arviointia on täydennetty.

Telia / 27.1.2022

Päiväkotirakennukseen menee Telian valokuitu ja siinä on edelleen toimiva liittymä, käyttäjänä Lempäälän kunta. Onko siis päiväkotitoiminta lopetettu?

Joka tapauksessa, ennen rakennuksen purkua kuitukaapeli pitää käydä purkamassa/katkaisemassa hallitusti, ettei rakennusta koneellisesti purettaessa kaapelia kiskota ja aiheuteta vaurioita muulle verkolle. Kaapeli kun on sijoitettu suoja-putkeen ja liikkuu siellä pitkänkin matkan päässä, jos sitä kiskotaan.

Vastine

Päiväkotitoiminta on lopetettu, ja rakennus on tarkoitus purkaa. Lausunto on toimitettu tiedoksi maanomistajalle.