

11006 TUKKITIEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA JÄTETYT MIELIPITEET JA LAUSUNNOT SEKÄ NIIDEN VASTINEET / 18.3.2024

Haljastentien asemakaavaehdotus oli nähtävillä 26.10. –28.11.2022. Siitä saatiin seuraavat kaksi lausuntoa ja yksi muistutus.

Pirkanmaan maakuntamuseo / 25.11.2022

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa seuraavaa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Haljastentien varteen yksi uusi erillispientalon tontti ja muuttaa rakentuneiden tonttien asemakaava vastaamaan nykyistä tilannetta. Suunnittelualueella sijaitsee kolme erillispientaloa, jotka ovat valmistuneet vuosina 2001-2005. Niiden luoteispuolella on suunnitellun uuden tontin kohdalla rakentamatonta aluetta, joka on entistä peltoa ja metsän reunaa. Suunnittelualueen itä ja pohjoispuolella on metsäistä virkistysaluetta, joka erottaa sen Lempäälän kanavan maakunnallisesti arvokkaasta rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Haljastentien vastakkaisella puolella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta, jolla avoimessa maisematilassa sijaitsevat mm. Lempoisten koulu ja päiväkotit sekä Nappula-aron päiväkotit uutta tonttia vastapäätä.

Korkein sallittu kerrosluku on olemassa olevilla ja uudella erillispientalotontilla kaavaselostuksen mukaan I 3/4 ja rakennusoikeus tehokkuusluvun 0,20 mukainen. Näin on merkitty luonnosvaiheessa myös kaavakartalle. Kaavaehdotuksessa vastaavat merkinnät ovat II ja 0,25 eli selostus ja kaava eivät vastaa toisiaan. Aineisto vaatii tältä osin tarkistamista. Asemakaavaehdotuksen yleismääräyksen mukaan rakennusten on sopeuduttava kooltaan, muodoltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan ympäröiviin rakennuksiin.

Kaava-alueella ei sijaitse ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Kaavan suunnittelualue on kuulunut Mikroliitti Oy:n laatiman Lempäälän keskustan alueen muinaisjäännösinventointiin (2009, täydennetty 2010), jossa alueelta ei löydetty suojelukohteita.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön jäävät vähäisiksi, eikä sillä ole hankkeesta huomautettavaa.

Vastine

Selostus on tarkistettu vastaamaan kaavakarttaa. Lausunto merkitään tiedoksi.

Lempäälän Vesi Oy / 25.11.2022

Kaavassa on hyvin huomioitu Lempäälän Vesi Oy:n tarpeet. Uudelle AO-korttelialueelle pitää rakentaa vh-linjat Haljastetien vartta pitkin ja tälle osuudelle on kaavassa varattu oma tilansa. On myös hyvä, että vuonna 2000 rakennetulle vh-linjalle Haljastentien 4 ja 6 rajalla on varattu kaavassa oma tilansa.

Vastine

Lausunto merkitään tiedoksi.

Muistuttaja / 25.11.2022

Tausta

Lempäälän kunta on käynnistänyt kaavamuutoksen alueella vuonna 2018, ja laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS 11.10.2018). Alkuperäisestä OAS:sta (aluerajaus) käy ilmi, että suunnittelualue on tuolloin ollut huomattavasti laajempi (sis. kiinteistöt 6-25, 6-4, 6-5 ja 6-6). Kiinteistön 6-25 (ja 6-4) omistaja (allekirjoittanut 50%) on myös käynyt kaavoittajien (paikalla Soili Lampinen ja Teija Mäkelä) neuvottelun, jossa keskusteltiin alueen kaavoituksesta. Neuvottelussa sovittiin, että kiinteistön (6-25) omistaja tekee kustannuksellaan ko. alueelle rakennusinventoinnin, koska sillä sijaitsee useita iäkkäitä rakennuksia. Allekirjoittanut teki sovittun rakennusinventoinnin, jonka toimitti kaavoittajan käyttöön.

Kaavaselostus

Aluerajaus on kuitenkin muuttunut OAS 11.10.2018 jälkeen, ja kaavaehdotus on laadittu vain osalle alueesta (Haljastentien varsi). Se, että kyseistä muutosta tai suunnittelun vaiheita ei ole läpinäkyvästi kuvattu kaavaehdotuksen selostuksessa tai OAS:ssa, on puute, joka tulee kaavaselostukseen (ja OAS:aan) täydentää. Lisäksi se, että OAS:n päivämäärä on sama päivämäärä kuin alkuperäisen OAS:n, eikä muutoksista tai versioista ole päivitettyjä päivämäärätietoja, voi johtaa harhaan osallisia, (prosessin muutoksia ja vaiheita on vaikea hahmottaa) ja tulevaisuudessa tehtäviä muutoksia toimintatapoihin voi tämän osalta olla hyvä harkita.

Kaavakartta

1. Ajoyhteyttä kiinteistön 6-25 pohjoisosan ja Haljastentien välillä ei ole huomioitu kaavamuutoksessa, ja kaavamuutosalue on rajattu uuden AO tontin reunaan. Ajoyhteys tulee huomioida kaavamuutosalueella (uusi AO tontti 27/4) pohjoisreunassa tai kaava-alueella tulee laajentaa hieman pohjoiseen, ja kyseinen ajoyhteys tulee huomioida. (Ilman kyseisen ajoyhteyden huomioimista kiinteistön 6-25, pinta-ala 3750 m², jatkokehittäminen vaikeutuu.) Lisäksi kaavan pohjakartassa ei näy mm. vanha Haljastentie (olemassa oleva ajoyhteys kiinteistön 6-25 Haljastentien välillä) eikä pohjakartta välttämättä näin ollen ole ajantasainen. (Liitekartta, kohta 1.)
2. Uuden AO tontin (27/4) länsireunassa (Haljastentien reuna) osassa tonttia sijaitsee tälläkin hetkellä sähköjohto (eivätkä kaikki tulevat tarpeet ole vielä tiedossa) ja tien reuna-alue on syytä merkitä kaavakartassa ”maanalaista

- johtoa varten varattu alueen osa” – kaavamerkinnällä, kuten tonttien 1,2,3 osalla on merkitty. (Liitekarta, kohta 2.)
3. Uuden AO tontin (27/4) läpi kulkee (kiinteistöjen 6-11 ja 6-132 rajan tuntumassa) maanalainen sähköjohto (Elenia) Haljastentien sähkölinjasta kiinteistölle 6-25 (tontin nurkkapisteelle nro 3). Linja tulee merkitä ”maanalaista johtoa varten varattu alueen osa” – kaavamerkinnällä, tai linja tulee osoittaa muualle (esim. kohdassa 1 kuvattu uusi tieyhteys alueelle). Myös mahdollinen uusi viemäri linja kiint. 6-25 pohjoisosasta Haljastentien kautta runkoviemäriin tulee huomioida. (Liitekarta, kohta 3.)
 4. Yleiskaavassa kaavamerkinnän AP/sk/29 ja AP, sekä tonttien rajalinja on merkitty kiinteistön 6-25 länsi rajaa pitkin suorana tontin läntiseen kulmapisteeseen (3). Kyseisen linjan noudattaminen myös tontin (asemakaava) muodostuksessa olisi hyvin perusteltua, koska luonnolliset maasto-olosuhteet myös sitä tukevat.
 5. Kaavamuutoksessa tulee huomioida (esim. kiinteistöjen 1-299 ja 1-300 rajan tuntumassa) ”maanalaista johtoa varten varattu alueen osa” – kaavamerkinnällä, koska ylempänä sijaitsevilla kiinteistöillä 6-4, 6-5, ja 6-6 ei ole vesi- eikä viemäri liittymää. Runkoviemäri sijaitsee Haljastentien reunassa, ja sinne liittyminen ko. kiinteistöiltä pitää mahdollistaa ko. kaavamuutoksen yhteydessä. (Liitekarta, kohta 5.)

Yhteenveto

Edellä mainituin perusteluin esitän, että asemakaavan muutoksen ehdotusta päivitetään (kaavamuutoksen tulee perustua riittäviin selvityksiin), jonka jälkeen osallisille varataan mahdollisuus tulla kuulluiksi. (Hallintolaki, Maankäyttö- ja rakennuslaki)



Liitekarta

Vastine

Muistuttaja ei ole hakenut kaavamutosta omalle tontilleen. Kaava laaditaan maanomistajan aloitteesta ja hakemuksesta.

Selostukseen on päivitetty kuvaus asemakaavarajauksen muutoksesta prosessin aikana. OAS on tullut vireille 3.1.2018 ja sitä on päivitetty 11.10.2018, kun asemakaavan aluerajaus muuttui. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole tarpeen tässä vaiheessa prosessia enää päivittää, sillä suunnittelutyöhön liittyvä tiedotus ja vuorovaikutus osallisten suuntaan on hyväksymiskäsittelyyn mentäessä päätymässä.

Ajoyhteys Haljastentietä kiinteistölle 6:25 ei sijaitse kaava-alueella, vaan sen pohjoispuolella. Ajoyhteyttä ei ole nykyisessäkään asemakaavassa, vaan tontille ajo on osoitettu tapahtuvaksi Haljaskujan kautta. Tonteille muodostetaan lähtökohtaisesti vain yksi ajoneuvoliittymä. Puiston kautta tontille ajoa ei ole sallittu. Pohjakartta on tarkistettu 21.4.2022 ja on MRL § 54 a:n mukainen.

Lempäälän Vesi Oy:n lausunnon mukaan vesihuollon tarpeet on otettu kaavassa hyvin huomioon. Tonttien 1 ja 2 rajalla olevaan vesihuoltolinjan aluevaraukseen ei ole katsottu olevan tarvetta. Asemakaavan katualue on lähtökohtaisesti tulevien uusien johtojen sijoitusalue. Johtorasitteet on osoitettu vanhoja vesihuollon linjoja huomioiden.

Sähköjohtojen siirto on mahdollista silloin, kun niiden sijainti haittaa maankäytön suunnittelua ja rakentamista. Mahdollisista johtojen siirroista vastaa omalla kustannuksellaan rakennushankkeeseen ryhtyvä. Elenia ei antanut kaavasta lausuntoa.

Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen ja laaja tarkastelualue, eivätkä sen linjaukset ole asemakaavan tarkkuudella muodostettuja, vaan tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään asemakaavan tasolla, kuten korttelialueiden tarkemmat rajaukset.