

# Viranomaislautakunnan lausunto Länsipuolisen pysäköintihallin asemakaavan muutoksesta

VIRLTK 19.09.2023 § 47

## Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Länsipuolisen pysäköintihallin asemakaavan muutoksesta (4050/5025) 24.9.2023 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa. Kyseessä on kaavaluonnos. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: [www.lempaala.fi](http://www.lempaala.fi) > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

## Alueen yleiskuvaus

Pinta-alaltaan noin 1,2 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Lempäälän kuntakeskuksessa, Lemponkadun pohjoispuolella ja pääosin radan länsipuolella. Itäpuolelle lisäraiteiden myötä levenevä rautatiealue tarkastellaan samalla, ja on siksi koko leveydeltään mukana. Alueella on nykyisin rautatieasemaa palveleva liityntäpysäköintialue, rautatiealuetta, omakotirakennuksia sekä rakentamatonta aluetta. Suunnittelualueella on Lempäälän kunnan, yksityisessä ja valtion omistuksessa olevia maa-alueita.

## Kaavan tavoitteet ja sisältö

Kaavahankkeen tavoitteena on sijoittaa samaan pysäköintihalliin erilaisia pysäköintitarpeita, kuten rautatie- ja bussiliikennettä palvelevaa liityntäpysäköintiä sekä asiakas-, työpaikka- ja asukaspysäköintiä. Pysäköintihalliin toteutetaan myös laadukasta polkupyöräpysäköintiä.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää aluetta keskustan osayleiskaavan sekä keskustan yleissuunnitelman pohjalta. Lempäälän kuntakeskuksen uudistuminen on siirtymässä radan länsipuolelle. Länsipuolisen alueen laajempi rakentaminen edellyttää keskitettyjen pysäköintiratkaisujen toteuttamista, sillä pysäköinnin ratkaisuilla on keskeinen vaikutus rakennushankkeiden käynnistymiseen. Keskitetyt pysäköintiratkaisut mahdollistavat panostamisen rakentamisen laatuun, kuten julkisivuratkaisuihin ja kuntakeskuksen ilmeeseen.

Asemakaavaluonnoksessa on muodostettu uusi yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus on 12 000 kerros-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on neljä. Muut asemakaavan muutokseen kuuluvat alueet ovat katu- ja rautatiealuetta. Kaava-alueen pohjoisosaan on tehty varaus jalankulun ja pyöräilyn ylikulkua varten, keskustan osayleiskaavan yhteystarve huomioiden. Lisäksi eteläosan eritasoristeysmerkintä huomioi lisäraiteiden myötä levenevän rautatiesillan ja alikulun. Asemakaavan myötä pienenee omakotirakennusten, asuinkerrostalojen, hallinto- ja virastorakennusten sekä toimitilarakennusten korttelialueet. Rautatiealue kasvaa ja puistoalue pienenee. Luonnoksessa on osoitettu säilytettävä siirtolohkare, joka sijoittuu päällekkäin pysäköintihallin jalankulun yhteyden kanssa. Tämä edellyttää tarkennuksia jatkosuunnitteluun. Pysäköintihallin toteuttaminen alueelle edellyttää kahden kunnan maalle sijoittuvan vuokratun ja asuinkäytössä olevan pientalon purkamista.

## Lähtökohdat ja asemakaavaan liittyvät selvitykset

Asemakaavan yhteydessä laaditut selvitykset:

- Liito-oravaselvitys (Lempäälän kunta 3.5.2023)

- Rakennetun ympäristön selvitys (Lempäälän kunta 7.8.2023)

Kesällä 2023 on tehty alueella lepakkoselvitys, jonka raportti valmistuu syksyllä.

#### *Luonto*

Liito-oravaselvityksen perusteella suunnittelualueella ei ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Pysäköintihallin toteuttaminen alueelle vähentää viherpinnan määrää nykytilanteeseen verrattuna. Kasvillisuuden poistumista pyritään huomioimaan varaamalla pysäköintihallin tontin loppuosa istutuskäyttöön sekä toteuttamalla viherjulkisivuratkaisuja.

#### *Hulevedet*

Lähimmät sadevesilinjat sijaitsevat Lemponkadulla ja Kuusitiellä.

#### *Melu*

Suunnittelualan melutilanne ylittää läheisen rautatien vuoksi melun ohjearvot. Alue ei sovellu tämän vuoksi mm. virkistykseen. Suunniteltu pysäköintihalli parantaa olennaisesti ympäristön melutilannetta suojaamalla melun kulkeutumista junaradan suunnasta. Toisaalta pysäköintihallin sijoittaminen alueelle lisää ajoneuvoliikennettä hallin sisäänajon läheisyydessä, millä on alueella melua lisäävä vaikutus.

#### *Ilmastovaikutukset*

Pysäköintihallin asemakaavan muutos vahvistaa kestäviä työ- ja asiointiliikkumisen muotoja, kun sujuvat liityntäpysäköinnin ratkaisut mahdollistetaan. Laadukkailla pysäköintiratkaisulla ja käyttäjälähtöisillä IT-järjestelmillä voidaan vähentää pysäköintipaikan etsimiseen käytettyä ajoa ja tehostaa nykyisen pysäköinti-infrastruktuurin käyttöä. Sähkölatausta voidaan tarjota ensisijaisesti keskitetyissä pysäköintilaitoksissa, jolloin saadaan aikaisiksi ohjausvaikutusta sähköautokannan yleistyessä.

#### Ehdotus kaavalausunnoksi

Suomen Lajitietokeskuksen tietokantaan ei ole kirjattu havaitoja suunnittelualueelta uhanalaisista tai muuten huomionarvoisista eliölajeista. Viranomaislautakunta katsoo, että alueen luontoarvot on kartoitettu riittävällä tavalla asemakaavatyön yhteydessä.

Kaavamuutoksessa on myönteistä, että pysäköintihalli toimii rakenteellisena meluesteenä ja parantaa ääniympäristöä radan länsipuolen vanhalla alueella. Suunnitellun pysäköintihallin julkisivusta heijastuvan melun vaikutuksia radan itäpuolelle ja heijastuvan melun vähentämiskeinoja on vielä hyvä tarkastella asemakaavatyön yhteydessä. Julkisivusta heijastuvaa melua on mahdollista vähentää esimerkiksi ääntä sirottavilla julkisivumuotoiluilla tai ääntä vaimentavilla materiaaleilla.

Keskustan osayleiskaavan yleismääräyksessä edellytetään, että suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Viranomaislautakunta katsoo, että hulevesien osalta tulee tarkemmin tarkastella niiden johtamisreittiä ja antaa kiinteistökohtaisesta hulevesien viivytämisestä tarvittavat yleismääräykset.

Kaavaluonnoksessa ei ole tarkasteltu suunnittelualan maaperän pilaantuneisuutta. Ottaen huomioon alueen sijainti rautatiealueella ja sen läheisyydessä sekä osittain entisen Piippo Oy:n toimintapaikalla, alueella on todennäköisesti maaperän pilaantuneisuuden selvittämistarve, jos maa-aineksia joudutaan rakentamisen yhteydessä kaivamaan. Keskustan osayleiskaavan aineistossa mm. pääradan varsi on merkitty selvitystarvealueeksi maaperän pilaantuneisuuden osalta. Piippo Oy:n

tehdasalueella aiemmin tehdyissä maaperän pilaantuneisuusselvityksissä on todettu, että kohteen maaperä on paikoin pilaantunut raskasmetalleilla ja öljyhiilivedyillä. Alueen maaperässä on myös todettu jätetäyttöä joka sisältää kohonneita raskasmetallipitoisuuksia. Maaperän pilaantuneisuuden selvittämistarvetta ja sen tietoon saattamista kaava-aineistossa (kaavakartalla) tulee tarkastella jatkossa asemakaavatyön yhteydessä.

Yleismääräyksiin on hyvä täsmentää, että erillinen maisemasuunnitelma tulee liittää jo osaksi rakennuslupahakemusta.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n mukaan viranomaislautakunta toimii kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena ja on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Esittelijä	Ympäristöpäällikkö
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää antaa Länsipuolisen pysäköintihallin asemakaavan muutoksesta (4050/5025) edellä selostusosassa kohdassa "Ehdotus kaavalausunnoksi" mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	Kaavoitusarkkitehti Ohtola
VIRLTK 14.05.2024 § 29 1276/10.02.03/2022	

#### Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Länsipuolisen pysäköintihallin asemakaavan muutoksesta (4050/5025) 26.4.2024 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa. Pöytäkirja tarkistetaan kokouksessa.

Kyseessä on kaavaehdotus. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: [www.lempaala.fi](http://www.lempaala.fi) > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

#### Kaavaehdotukseen sisältyvät uudet selvitykset

- Hulevesiselvitys (Destia Oy, 26.1.2024)

Hulevesiselvityksessä todetaan, että muodostuvien hulevesien määrä lisääntyy kaavan toteutumisen myötä vettä läpäisemättömien pintojen lisääntyessä. Suunnittelualueella liikenne- sekä pysäköintialueet voivat myös heikentää hulevesien laatua. Kaava-alueen osalta hulevesien muodostumista ja viivytystarvetta ennen vesien johtamista alueen ulkopuolelle on arvioitu kaavaluonnoksen sekä laskennallisesti kerran 20 vuodessa toistuvan, 60 minuuttia kestävän rankkasadetapahtuman perusteella. Suunnittelualueella pysäköintilaitosten korttelialueen hulevedet laskevat nykytilanteessa pintavaluntana ja avo-ojaa pitkin radan varrella sijaitsevaan kuivatusojaan. Tulvareitti Ahtialanjärveen on pitkä ja mahdollisesti epäyhtenäinen ja sijoittuu osittain rata-alueelle. Rautatiealueen vedet johdetaan osittain pohjoiseen ja osittain etelään/itään. Lemponkatu on hulevesiviemäroity ja hulevedet ohjataan kadun alla itään. Hulevesiselvityksessä on tuotu esille suunnittelualueella sijaitsevista hulevesien johtamiskapasiteettiin liittyvistä ongelmapaikoista

junaradan alikulku Lemponkadulla sekä sadevesiviemäriverkosto välillä Kuusitie-Turuntie. Lisäksi on todettu, että hulevesiä ei tule johtaa hallitsemattomasti radan kuivatusojaan, jotta radan kuivatus ei heikkene.

Hulevesiselvityksen mukaan alueella hulevesien viivytyks voidaan toteuttaa joko viivytykspainanteessa/altaassa tai maanalaisessa kasetissa. Viivytykseen soveltuvin alue sijaitsee nykyisen maanpinnan korkojen perusteella korttelin koilliskulmassa, josta vedet purkautuvat kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavoitettavan alueen rakentaminen ja mahdolliset tasausmuutokset voivat vaikuttaa hulevesien virtausuuntiin ja soveltuviin viivytyksalueiden sijainteihin. Myös mahdollinen hulevesiviemäriin liittyminen vaikuttaa soveltuviin viivytyksalueiden sijainteihin. Hulevesien käsittelyalueen sijoittumista tulee tarvittaessa tarkentaa jatkosuunnittelussa. Suunnittelualueelle ei ole tilan puolesta mahdollista toteuttaa alueellista hulevesien viivytyksaluetta, eikä alueen sijainti lähellä vedenjakaja-alueita ole muutoinkaan optimaalinen alueelliselle viivyttämiseksi.

Hulevesien hallinnan keinoina esitetään kiinteistökohtaisia ratkaisuja hulevesien laadulliseen ja määrälliseen hallintaan. Jatkosuunnittelussa päätetään, johdetaanko hulevedet hulevesiviemäriin vai pohjoiseen johtavalle tulvareitille. Suunnittelualueen pohjoispuolella tulvareitistöä tulee kehittää, jos vesiä ohjataan sinne.

Luonnosvaiheen lausunnon huomioon ottaminen kaavaehdotuksessa  
Julkisivusta heijastuvaa melua koskien kaavamääräyksiä julkisivujen käsittelystä/materiaalista on täydennetty. Asemakaavaan liittyen on tilattu hulevesiselvitys (Destia Oy, 26.1.2024), missä on selvitetty hulevesien hallinnan yleiset periaatteet ja kaavaan on sisällytetty kaavamääräykset hulevesiselvitykseen perustuen. Maaperän mahdollista pilaantuneisuutta koskien on annettu kaavassa yleismääräys: ”Alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisien hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.” Yleismääräyksiin on täsmennetty, että erillinen maisemasuunnitelma tulee liittää osaksi rakennuslupahakemusta.

### **Ehdotus lausunnoksi asemakaavaehdotuksesta**

Viranomaislautakunnan asemakaavaluonnoksesta antama lausunto on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

Laaditun hulevesiselvitysten perusteella hulevesien hallinta edellyttää vielä tarkempaa jatkosuunnittelua. Kaavamääräyksen mukaisen viivytyksvaateen (yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden) riittävyys on hyvä vielä varmistaa ottaen huomioon suunnittelualueen hulevesien johtamiskapasiteettiin liittyvät ongelmapaikat sekä se, että suunnittelualueen ulkopuolisia tulvareittejä tai alueellisia viivytyksalueita ole ratkottu. Hulevesiselvityksen perusteella esim. LPY-korttelialueen osalta kaavamääräyksen mukainen viivytyksvaade (30 m<sup>3</sup>) ei vastaa hulevesiselvityksessä esitettyä vähimmäisviivytyksvaadetta, joka perustuu kerran 20 vuodessa tapahtuvan sadetapahtumaan ja jossa huomioitu myös ilmastomuutoksen vaikutus (42 m<sup>3</sup>). Suunnittelualueen hulevesien laadun osalta on jatkosuunnittelussa on huomioitava, että hulevesiä ei johdettaisi suoraan vesistöön purkaviin hulevesiviemäriverkostoihin.

Kaavaluonnoksesta annetussa lausunnossa maaperän pilaantuneisuuden selvittämistarpeen ja sen kaava-aineistossa (kaavakartalla) tietoon saattamisen osalta on tarkoitettu rautatiealuetta sekä sen laajennusaluetta

itään Piippo-keskuksen alueelle. Yleismääräyksen kohdentamistarvetta koskemaan tätä aluetta on hyvä tarkastella.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n mukaan viranomaislautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Esittelijä	Ympäristöpäällikkö
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää antaa Länsipuolisen pysäköintihallin asemakaavan muutoksesta (4050/5025) edellä selostuskohdassa "Ehdotus lausunnoksi asemakaavaehdotuksesta" mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.  Merkittiin pöytäkirjaan, että pykälä tarkastettiin kokouksessa.
Tiedoksi	kehittämisarkkitehti Villanen