

Viranomaislautakunnan lausunto Mäkinien asemakaavan muutoksesta

VIRLTK 14.05.2024 § 31
140/10.02.03/2021

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Mäkinien asemakaavan muutoksesta (2096). Kyseessä on kaavaluonnos. Lausuntoa on pyydetty 19.4.2024 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa. Pöytäkirja tarkistetaan kokouksessa.

Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lempäälässä Kiviahon asuntoalueen itäosassa lähellä Vanattarantietä. Pääosin pinnoitetulla tonttimaalla sijaitsee yritystontti, jossa on varasto- ja teollisuusrakennuksia. Teollisuustoiminnan yhteydessä rakennuksissa on käsitelty kemikaaleja. Lähiympäristön rakennukset ovat 1-2-kerroksisia pientaloja.

Tontin reunoilla on jonkin verran puustoa. Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Yksityisessä omistuksessa oleva suunnittelualue on kooltaan noin 1,6 ha.

Kaavan tarkoitus ja sisältö

Kaavalla muutetaan teollisuuskorttelialue asuinpientalorakentamisen korttelialueeksi. Kaavan tavoitteena on osoittaa alueelle rivitaloasumista ja myöntää rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0,30$ mukaisesti. Samalla pyritään varmistamaan, että teollisuuskiinteistön muuttuessa asuinkäyttöön maaperään ei jää pilaantuneita maa-aineita ja jätteitä.

Kaavaselostuksessa todetaan, että teollisuustoiminnan muuttuminen asumiseksi vähentää alueen ympäristöhaittoja. Mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset käsitellään rakentamisvaiheessa. Asuinympäristö soveltuu teollisuuskiinteistöä paremmin ympäröivään alueeseen, eikä kaavamutoksella ole laajaa vaikutusta maisemaan. Korttelin reunoille osoitetaan istutettavaa aluetta.

Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Vanattarentien varressa on siirtoviemäriin yhteystarve.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 18.8.2021) suunnittelualue sijoittuu taajamahelmien alueelle, jota kehitetään asumisen ja päivittäispalvelujen keskittymänä. Alueen rakennuskanta on melko tiivistä suosien keskitehokkaita ratkaisuja.

Suunnittelualueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moisio-Keskustan osayleiskaava (tullut voimaan 17.12.2001). Suunnittelualueelle on pääosin teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja osin pientalovaltais asuntoaluetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Alueella on voimassa Moisio-Hakkarin asemakaava ja asemakaavan muutos (tullut voimaan 5.4.2007). Suunnittelualue on osoitettu

asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-4). Merkinnän mukaan alueelle saa rakentaa tiloja vain sellaista toimintaa varten, joka ei aiheuta ympäristölle melua, tärinää, ilman eikä pohjaveden pilaantumista.

Selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen selostuksen liitteenä on esitetty selvitykset:

- Vanattaran Tuulivallan luontoselvitys (Laamanen 2009)
- Humalamäen asemakaava-alueen liito-oravaselvitys (FCG 18.4.2019)
- Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta Kivisalmentie 3, Lempäälä (Taratest 23.12.2019)

Luontoarvot

Suunnittelualueen itäpuolella, Vanattarantien toisella puolella, on Vanattaran Tuulivallan luontoselvityksessä (Laamanen 2009) todettu liito-oravan elinympäristö. Siellä havaittiin liito-oravan papanoita myös vuoden 2019 kartoituksessa (FCG 18.4.2019). Samalla alueella sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen pienvesistöjen välitön lähiympäristö.

Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta

Maaperän pilaantumista selvitettiin kymmenestä eri tutkimuspisteestä. Näytteissä ei todettu Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnys- tai ohjearvojen ylittäviä pitoisuuksia tutkittujen haitta-aineiden osalta. Selvityksessä ei todettu haitta-aineista johtuvaa puhdistustarvetta tai rajoitetta maankäytölle. Yhdessä koekuopassa todettiin purkujätettä. Lattiarakenteiden kautta maaperään mahdollisesti päätyneitä haitta-aineita ei ole selvitetty.

Kaavaluonnoksessa on annettu määräys (saa-4) maaperässä mahdollisesti olevien purkujätteiden ja maaperän pilaantuneisuuden osalta.

Ehdotus lausunnoksi kaavaluonnoksesta

Viranomaislautakunta katsoo, että asemakaavaan liittyen on tarpeellista tehdä hulevesiselvitys sekä sisällyttää kaavaan tarvittavat hulevesiä koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset. Tarkastelun perusteella suunnittelualueen kautta kulkee lännen suunnasta tulevia Kiviahon alueen hulevesiä. Näille hulevesille tarvitsee löytää johtamisreitti myös jatkossa, kun aluetta rakennetaan. Hulevesiselvitys on tarpeen myös siitä näkökulmasta, että suunnittelualue sijaitsee metsälain 10 §:n mukaisten pienvesistöjen välittömässä läheisyydessä. Hulevesien laadunhallinta on tarpeen, etenkin rakennusvaiheessa.

Viranomaislautakunta esittää, että asemakaavaluonnoksen mukaista ohjeellista tonttijakoa tarkasteltaisiin vielä sen toimivuuden ja tarpeen näkökulmasta. Lähtökohtaisesti kaavanmukaista tonttijakoa tulee noudattaa vaikka se olisikin ohjeellinen. Kaavaluonnoksen mukainen tonttijako ei sujuvoita rakennusluvitusta etenkin tilanteissa, joissa tonttirajoista tai tonteille osoitetuista rakennusoikeuksista haluttaisiin poiketa.

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

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää antaa Mäkiniemen asemakaavan muutoksesta edellä selostusosassa kohdassa "Ehdotus lausunnoksi kaavaluonnoksesta" mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Merkittiin pöytäkirjaan, että pykälä tarkastettiin kokouksessa.
Tiedoksi	kaavasuunnittelija Hakonen