

Viranomaislautakunnan lausunto Hauralan eteläosan 1. asemakaavaluonnoksesta

VIRLTK 21.08.2024 § 46
107/10.02.03/2024

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Hauralan eteläosan 1. asemakaavaluonnoksesta (8045) 11.8.2024 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 27.8.2024 saakka. Kyseessä on kaavaluonnos. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

Alueen yleiskuvaus

Kooltaan noin 20 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Hauralan alueen eteläpuolella, noin 2 km Lempäälän keskustasta. Lempäälän kunta omistaa pääosan suunnittelualueesta. Lisäksi siellä sijaitsee kaksi yksityisessä omistuksessa olevaa asuinkiinteistöä ja kaksi pienekkää yksityisessä omistuksessa olevaa rakentamatonta aluetta.

Alueen maisemakuvaa hallitsevat rakentamattomat peltoalueet sekä niitä rajaavat metsäsaarekkeet ja pientaloasutus. Suunnittelualueen maasto on melko tasaista. Korkeimmat kohdat sijoittuvat metsäisille alueille ja alavimmat pelloille suunnittelualueen eteläosaan. Alueen lounaispuolella on maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Vesilahden kulttuurimaisema. Maisema-alueiden suuntaan alueelta ei synny näkymiä, sillä oleva asutus ja puusto estävät ne.

Kaava-alueen pellot ovat vielä osittain viljelykäytössä. Metsäsaarekkeiden kasvupaikkatyytit ovat pääosin tuoretta ja lehtomaista kangasta. Alueelle ei sijoitu suojeltavia, uhanalaisia tai erityisen arvokkaita luontotyyppisiä, huomionarvoisen lajiston esiintymisalueita tai muita luontokohteita, jotka pitäisi erityisesti huomioida maankäyttöä suunniteltaessa. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavan tarkoitus ja sisältö

Kaavahankkeen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle asuinpienalojen korttelialueita (AP) yhtiömuotoiselle asuinrakentamiselle ja erillispientalojen korttelialueita (AO) omakotitaloille. Lisäksi osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) uutta päiväkotia ja/tai koulua varten. Alueen kokonaisrakennusoikeus on n. 31 200 kem². Koko alueen uudeksi asukasmääräksi on arvioitu n. 470 asukasta

Lisäksi alueelle osoitetaan katuja ja lähivirkistysalueita. Suunnittelualue liitetään uudella kokoojakadulla (Näppilänkaarre) Viialantiehen. Uusi alue liittyy vanhaan Hauralan alueeseen Hemmiläntien kautta, mutta pääosa ajoneuvoliikenteestä ohjataan suoraan Viialantielle. Virkistysalueille osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle reittejä.

Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Alue rajautuu kaupunkiseuden keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen ja tiivistettävään asemanseutuun.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 18.8.2021) suunnittelualue on kuntakeskuksen helmen aluetta. Lempäälän kuntakeskusta ympäristöineen tiivistetään ja kehitetään vireänä asumisen,

palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä. Alueella kulkee olemassa oleva tärkeä ekologinen yhteys. Alueen ja sen ympäristön suunnittelussa huomioidaan erityisellä huolella viheryhteyden säilyminen osana yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueella on voimassa Hauralan osayleiskaava (astunut voimaan 10.1.2024). Alue varataan pääosin tiivistä ja matalaa pientalorakentamista varten. Alueelle voi rakentaa myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluita. Suunnittelualueella on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Lähivirkistysalueet (VL-1) varataan päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella sallitaan ulkoilua, viljelypalstatoimintaa, hulevesien hallintaa, uusiutuvaa energiaa ja kunnallistekniikkaa palveleva rakentaminen. Suunnittelussa on huomioitava, että alue on osa ekologista viherverkostoa. Alueen itäosassa on alueellinen hulevesien viivytykselle varattu alue. Alueen suunnittelussa tulee varmistaa riittävä tilavaraus hulevesien hallinnalle. Hulevesiratkaisu tulee toteuttaa vesiensuojelu, alueen virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioiden ensisijaisesti luonnonmukaisen hallinnan keinoin.

Osalla suunnittelualuetta on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (tullut voimaan 11.2.2002). Suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Selvitykset

Suunnittelualuetta koskevat Hauralan eteläosan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä teetetyt selvitykset:

- Liito-oravaselvitys 2020
- Luontoselvitys 2020
- Lisäluontoselvitys 2022
- Arkeologinen inventointi 2021
- Katuverkkotarkastelu 2020
- Liikennejärjestelyt, aluevaraussuunnitelma 2022
- Hulevesiselvitys 2022
- Vesihuollon tilavaraukset 2022

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty tehdyt selvitykset:

- Hulevesiselvitys (Destia, 24.5.2024)

Hulevesiselvityksen mukaan pintavedet laskevat nykytilanteessa Pyhäjärveen pintavaluntana sekä pelto-ojia pitkin. Suunnittelualueen poikki kulkee osavaluma-alueiden raja eli vedenjakaja-alue, ja pintavedet laskevat alueen länsiosasta lännen ja itäosasta kaakon suuntaan. Alueelle ei juurikaan kulkeudu hulevesiä kaava-alueen ulkopuolisilta alueilta lukuun ottamatta pienehköä aluetta alueen pohjoispuolella. Nykytilanteessa pintavedet kerääntyvät alueen eteläpuolella sijaitsevalle yksityiselle pellolle, josta ne mahdollisesti kulkeutuvat salaojien ja Vesilahdentien alittavan rummun kautta Hulausjärveen (Pyhäjärveen).

Kaavan toteutuessa suunnittelualueen nykyiset pelto-ojat häviävät, ja hulevesien virtausreitit on mahdollistettava muilla tavoin. Alueen haasteita ovat savinen maaperä, jossa veden imeytyvyys on heikkoa ja joka on altis eroosiolle, sekä alueen ulkopuolella vesistöihin asti johtavien tulvareittien puute ja sijoittuminen yksityisille maille. Muodostuvien hulevesien määrä lisääntyy kaavan toteutumisen myötä vettä läpäisemättömien pintojen lisääntyessä. Etenkin uudet katualueet, asfaltoidut piha-alueet ja rakennusten katot lisäävät muodostuvien hulevesien määrää. Muodostuvien hulevesien määrä lisääntyy mitoitussadetapahtuman, kerran

20 vuodessa toistuva, 60 minuuttia kestävä rankkasadetapahtumalla aikana n. 104 m³ kaavan toteutumisen myötä. Tätä voidaan pitää vesimääränä, joka tulisi viivyttaa kaava-alueella ennen vesien johtamista alueen ulkopuolelle.

Veden laadun parantamiseksi viivytysaltaisiin tai avo-ojiin suositellaan toteutettavaksi viivytettäviä ja vettä suodattavia rakenteita. Kokoojakadun eteläpuolelle esitettyyn, tulvareittinä toimivaan avo-ojaan voidaan toteuttaa esimerkiksi hidastavia pohjapatoja tai tulvatasanteita. Oja on suositeltavaa verhoilla esimerkiksi kiveyksellä tai eroosiosuojamatolla. Verhoilu ja virtauksen hidastaminen vähentävät eroosiota ja hienoaineksen kulkeutumista hulevesien mukana, mikä on tärkeää alueen savisen maaperän takia. Uusien katujen kuivatusratkaisut ja tulvareittinä toimivan ojan yksityiskohdat tarkentuvat myöhemmin katusuunnittelun yhteydessä.

Hulevesien viivytys- tai/ja suodatusalue esitetään Hauralan eteläosan osayleiskaavan mukaisesti alueen kaakkoisosaan osoitetulle VL-alueelle uuden kokoojakadun läheisyyteen. Alue sijoittuu suunnittelualueen itäisen osavalmu-alueen alavimpaan kohtaan, johon voidaan ohjata hulevesiä lähes koko kaava-alueelta läntisimpiä tontteja lukuun ottamatta. Kasvillisuuden istuttaminen altaaseen on suositeltavaa, sillä kasvillisuus sitoo haitta-aineita, hidastaa veden virtaamaa, edesauttaa hienoaineksen laskeutumista ja parantaa tältä osin veden laatua. Viivytysaltaan purkusuunta ja samalla kaavoitettavan alueen hulevesien pääasiallinen purkusuunta tulee selvittää jatkosuunnittelussa. Hulevedet voidaan alustavan tarkastelun perusteella purkaa viivytyksen jälkeen olemassa olevaan hulevesiviemäriverkostoon alueen itäpuolelle tai etelään johtavalle tulvareitille. Etelään johtavaa tulvareittiä on tarpeen kehittää muiden asemakaavahankkeiden yhteydessä.

Osa muodostuvista hulevesistä voidaan viivyttaa kiinteistöillä. Asemakaavan yleismääräyksiin on lisätty kiinteistökohtaista viivytystä koskeva vaatimus.

Peltojen rakennettavuutta selvitetään kaavaprosessin aikana tarkemmin.

Rakennustapaohjeet

Asemakaava-aluetta koskien on laadittu rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohje on asemakaavan liiteasiakirja ja se on luonteeltaan sitova. Rakentamistapaohjeessa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä ohjeita, ehtoja ja suosituksia. Rakentamistapaohjeen avulla pyritään varmistamaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen, avata asemakaavan tarkoitusta ja helpottaa suunnittelua.

Ehdotus kaavalausunnoksi

Suunnittelualueen melutilannetta on hyvä kuvata osana kaavaselostusta hyödyntäen esim. Lempäälän kunnan liikennemeluselvitystä (Taratest Oy, 24.2.2022). Myös melutilanteeseen vaikuttavia suunnitteluratkaisuja on hyvä tuoda esille. Edellä mainitun meluselvityksen perusteella suunnittelualueella päivääjän melutaso alittaa vuoden 2040 ennustemelutilanteessa melutason ohjearvon 55 dB (LAeq). Uusia alueita koskeva yöajan melutason ohjearvo 45 dB (LAeq) ylittyy osittain Näppilankaarten pohjoispuolisilla AP-alueilla, mutta on oletettavasti saavutettavissa oleskelupihoilla rakennusmassojen sijoittelun myötä.

Aluetta koskee äskettäin valmistunut Hauralan eteläosan osayleiskaava, jossa on ilmastokysymyksiin sekä luonnonmukaisiin ja luontopohjaisiin

ratkaisuihin liittyviä sitovia määräyksiä. Viranomaislautakunta katsoo, että näitä määräyksiä tulisi sisällyttää kaavaluonnoksessa esitettyä enemmän myös asemakaavatasolle. Myös rakennustapaohjeessa voisi nostaa esille näitä tavoitteita taajamakuullisen tavoitteen ohella. Rakennustapaohjeissa pihaa ja istutuksia koskevat ehdot ja suositukset (pihan korkeusasemat, pinnoite- ja kasvivalinnat sekä puiden istuttaminen) vastaavat jo osaltaan yleiskaavan tavoiteasetantaan. Osayleiskaavan puurakentamista ja muuta hiilineutraalia rakentamista koskeva yleismääräys ei kuitenkaan esimerkiksi ole tullut osaksi asemakaavaa.

Luontopohjaiset ratkaisut voivat perustua esim. olemassa olevien luontoalueiden säilyttämiseen tai uusien ekosysteemien, kuten hulevesikosteikkojen toteuttamiseen. Tästä näkökulmasta asemakaavan VL-merkintään voisi sisällyttää osayleiskaavan lähivirkistysaluemerkintään (VL-1) sisältyviä määräyksiä, kuten että metsäiset alueet tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina sekä asemakaavan hule-1 merkintää voisi täydentää osayleiskaavan hule-merkintää ja hulevesiselvityksen suosituksia vastaavaksi. Uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen tukemiseksi on myös hyvä tarkastella mahdollistetaanko uusiutuvaa energiaa palvelevan rakentamisen (esim. maalämpöratkaisujen) sijoittuminen VL-alueelle osayleiskaavaa vastaavasti.

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 Hauralan eteläosan 1. asemakaavaluonnoksesta edellä selostusosassa kohdassa "Ehdotus kaavalausunnoksi" mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	kaavoitusarkkitehti Ohtola