



PALAUTEKOONTI

2096 Mäkiniemen asemakaavan muutos, 5.11.2024





KOOSTE SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA KOMMENTEISTA

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 25.8.-27.9.2021 välisenä aikana. Aineistosta saatiin 1 kommentti.

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä 20.3.–19.4.2024. Luonnoksesta jätettiin kolme lausuntoa.

Saatuja kommentteja on tarvittaessa lyhennetty ja tiivistetty.

Kaavoituksen vastineissa kerrotaan, aiheuttiko palaute muutoksia. Vastineiden laatijalla on ollut käytössään palautteet kokonaisuudessaan. Alkuperäisiin palautteisiin on mahdollista tutustua tarvittaessa.



OAS-vaihe

Mielipide 1, 28.9.2021

Naapurikiinteistön rajalle (Vanattarantie 21) tulisi rakentaa kunnollinen melu- ja näkösuojan antava, mahdollisimman korkea aita.

Kaavoituksen vastine

Yhteinen raja kulkee ajoyhteyden vieressä. Kaavamuutoksen mukainen käyttö ei aiheuta sellaista meluhaittaa, joka edellyttäisi erityistä melusuojausta. Kiinteistönomistajalla on oikeus aidata tonttinsa, ellei asemakaava toisin määrää.

Luonnosvaihe

Viranomaislautakunnan lausunto 14.5.2024

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.

Kaavoituksen vastine

Kaavaselostuksen liitteeksi on liitetty hakijan tilaama hulevesiselvitys. Länsipuolelta, tontin läpi rumpuputkessa kulkeville hulevesille on osoitettu johtamisreitti tontin reunalta johtovarausmerkinnällä.

Suunnittelualueen tonttijakoa on muutettu kaavaehdotukseen. Kaavaehdotuksessa esitetään yksi ohjeellinen tontti, joka kattaa koko korttelin alueen. Toteutusvaiheessa tontit voidaan jakaa erillisellä tonttijaolla toteutuksen kannalta sopivan mallisiksi ja kokoisiksi ilman että se hankaloittaa rakennusluvitusta. Erillistä tonttijakoa ei kuitenkaan ole kaavassa velvoitettu, vaan kaava on toteutettavissa sellaisenaankin. Rakennusoikeus on osoitettu koko korttelille.

ELY-keskuksen lausunto 19.4.2024

ELY-keskus näkee, että luontoarvojen perusselvitykseksi tässä asemakaavassa sopii esitetty liito-oravaselvitys, jossa samalla arvioidaan tontin luontoympäristön nykytilaa. Purettavien rakennusten osalta tulisi vähintäänkin arvioida rakennusten soveltuvuutta lepakoille, ja mielellään myös tarkistaa rakennukset, onko niissä merkkejä lepakoiden oleskelusta.

Hulevesiselvitys on myös luontonäkökulmasta tarpeen. Alueen halki kulkee oja/noro, jonka reitti ei täysin selviä maastokartalta. Todennäköisesti oja/noro kulkee putkitettuna tontin halki ja laskee luonnontilaisen kaltaisen noron osuudelle, joka on metsälain arvokas ympäristö, mistä on havaintoja uhanalaisista sammalista. Siten hulevesien käsittely on tarpeen, etenkin rakennusvaiheessa.

Kaavoituksen yhteydessä olisi hyvä arvioida, onko putkitettua osuutta mahdollista ennallistaa, tai perustaa esim. hulevesikosteikko tontille.

ELY-keskus pitää lähtökohtaisesti positiivisena teollisuustoiminnan siirtymistä pois asuinkortteleiden ja virkistysalueiden keskeltä. Vastaavia muutoksia on esitetty useissa viimeaikaisissa asemakaavahankkeissa Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaavan (2007) alueella. ELY-keskus tuo esiin yleiskaavan päivityksen tarpeen.

Kaavoituksen vastine

Kaavaehdotuksen aineistoon on lisätty liito-oravaselvitys (Enviro Oy 2024), jossa kuvaillaan tontin luontoympäristön nykytilaa. Alueella ei selvityksen perusteella ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, lajin ydin- tai elinalueita eikä liito-oravalle tärkeitä puustoisia kulkuyhteyksiä.

Kuvaus purettavista rakennuksista on lisätty kaavaselostukseen. Alueella on tehty lepakkokatselmus. Katselmuksessa ei löydetty merkkejä lepakoista. Rakennusten ei arvioida olevan erityisen soveltuvia lepakoille.

Kaavaselostukseen on liitetty hakijan tilaama hulevesiselvitys. Alueen halki kulkee rumpuputkessa hulevesiä. Näille hulevesille on esitetty uusi reitti tontin reunoja myöten johtovarausmerkinnällä. Kaavamääräyksessä myös edellytetään rakennusluvan liitteeksi hulevesien viivytys- ja johtamissuunnitelma.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto, 16.4.2024

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Alueellinen vastuumuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, että suunnittelualue ei sijaitse tunnistetuilla rakennetun ympäristön tai maiseman arvoalueilla. Kaavaselostukseen on silti syytä lisätä perustiedot ja ajantasaiset valokuvat kiinteistöillä sijaitsevista rakennuksista.

Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäänneksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Kaavoituksen vastine

Kaavaselostukseen on lisätty perustiedot, valokuvat ja kuvaukset kiinteistön rakennuksista.



Lempäälän kunta

PL 36, 37501 Lem-
pääla

03 565 51 000

kunta@lempaala.fi

www.lempaala.fi