

Viranomaislautakunnan lausunto Mäkinien asemakaavan muutoksesta

VIRLTK 14.05.2024 § 31

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
VIRLTK 17.12.2024 § 66 140/10.02.03/2021	

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Mäkiniemen asemakaavan muutoksesta (2096) 31.12.2024 mennessä. Kyseessä on kaavaehdotus. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

Asemakaavaan liittyvät uudet selvitykset

Asemakaavamuutoksen jatkovalmistelun yhteydessä on tehty seuraavat lisäselvitykset:

- Liito-oravaselvitys (Enviro, 2024)
- Lepakkotarkastelu (Lempäälän kunta, 2024)
- Hulevesiselvitys (Taratest, 2024)

Liito-oravaselvitys

Tehdyn selvityksen ja aiempien tietojen perusteella Mäkiniemen kiinteistön alueella ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, lajin ydin- tai elinalueita eikä liito-oravalle tärkeitä puustoisia kulkuyhteysreittejä. Asemakaavan muutos ei myöskään vaikuta kiinteistön ulkopuolella oleviin liito-oravalle soveltuviin metsäalueisiin tai mahdollisiin kulkuyhteyksiin. Asemakaavan muutos ei siten hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai vaikuta muilla tavoin epäedullisesti lajin elinympäristöihin, elinmahdollisuuksiin tai kulkuyhteyksiin.

Lepakkotarkastelu

Halleista ei havaittu merkkejä lepakkojen oleilusta. Molemmat hallit olivat varsin hyväkuntoisia, eikä niiden ulkopuolelta löydetty koloja, joista lepakoiden olisi ollut mahdollista kulkea sisään. Hallien sisällä olevat kattorakenteet eivät olleet kovinkaan suojaisia. Merkkejä lepakoista ei havaittu kummankaan hallin sisältä.

Merkkejä lepakkojen oleilusta ei havaittu myöskään kontti- tai toimistorakennuksissa, jotka olivat siistissä kunnossa. Toimistorakennuksesta havaittiin yksi kolo, jonka kautta lepakoiden kulku rakennukseen olisi mahdollinen. Sen yhteydestä ei kuitenkaan havaittu merkkejä lepakoista. Muita koloja ei havaittu. Ajankohta oli otollinen papanoiden havainnointiin. Tarkastelun perusteella rakennukset eivät todennäköisesti ole tällä hetkellä lepakoiden levähdys-, lisääntymis- tai talvehtimisaikoina eivätkä sellaiseksi sovellukaan. Rakennusten purkamiselle ei näin ollen ole luontodirektiivin mukaista estettä.

Hulevesiselvitys

Alueen haasteina ovat savinen maaperä, jonka veden imeytyvyys on heikko ja joka on altis eroosiolle, sekä vesistöön asti johtavien tulvareittien puute.

Suunnittelualan pintavalunnan määrä tulee hieman vähenemään nykyisen asfaltoidun pihan poistamisen ja uuden rakentamisen myötä. Täydennysrakentamisen myötä alueen kasvipeitteisyys lisääntyy, mikä johtaa siihen, että veden imeytyminen ja pidättyminen paranevat vähentäen näin pintavalunnan määrää ja eroosioriskiä.

Luoteesta päin alueelle saapuvat vedet ohjautuvat kohdekiinteistön ali kulkevan rummun läpi, mikä vaatii huomioimista uudessa suunnittelutilanteessa. Hulevesiselvityksessä esitetään olemassa olevan rummun siirtoa ja alueen kautta kulkevien vesien ohjaamista jatkossa avo-ojassa alueen pohjoisreunaa pitkin alueen ohi. Alueella on jo valmiita teknisen huollon verkostoja, mikä helpottaa uusien hulevesijärjestelmien liittämistä olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Muodostuvien hulevesien määrän arvioinnissa on käytetty Lempäälän kunnan hulevesien hallintasuunnitelmassa esitettyjä valuntakertoimia ja kerran 20 vuodessa toistuvan sateen intensiteettiä (445 l/s/ha), jossa ilmastonmuutoksen oletettu vaikutus on huomioitu. Laskennallinen viivytystarve suunnittelualueella on tällä mitoitussademäärällä noin 100 m³.

Hulevesiselvityksen mukaan suunnittelualueella tulisi hyödyntää mahdollisimman paljon viheraluetta, jotka edistävät veden imeytymistä ja vähentävät pintavaluntaa ja eroosioriskiä. Tontilla käytettävissä oleva tila imeyttämiseen ja viivyttämiseen on rajallinen, joten viivytyspainanteiden sijoittelu tulee ottaa huomioon suunnitteluun aikaisessa vaiheessa. Arkkitehtiluonnoksen perusteella tulevia viheraluetta on mahdollista hyödyntää viivytyspainanteiden suunnittelussa. Painanteita voidaan todennäköisesti sijoittaa suunnittelualueelle viivytystarvetta vastaava tilavuus. Myös erillisiä viivytysjärjestelmiä tai maanalaisia viivytysrakenteita voidaan rakentaa.

Alueelle suositellaan viivytyspainanteita tai maanalaisia viivytysjärjestelmiä, erityisesti niissä kohdissa, joissa maaperä ei pysty tehokkaasti imeyttämään vettä (esim. päällystettyjen parkkipaikkojen läheisyys). Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon viivytyspainanteiden purkumahdollisuus esim. aluetta ympäröiviin avo-ojiin, tai kaivojen kautta eteenpäin. Koska tulvareitit ulottuvat yksityisille maille, on suositeltavaa tehdä yhteistyötä yksityisten maanomistajien kanssa, jotta voidaan varmistaa tehokas hulevesien hallinta ja vähentää tulvariskiä.

Läpäisemättömien pintojen, kuten parkkipaikkojen ja teiden, hulevedet tulisi ohjata hulevesijärjestelmään, joka voidaan liittää kunnan hulevesiverkostoon tai johtaa suodatettuna Moisiojokeen. Parkkipaikkojen alueelta on suositeltavaa ohjata hulevedet hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta eteenpäin. Katoilta valuva hulevesi voidaan ohjata suoraan hulevesijärjestelmään, sillä se on yleensä melko puhdasta, mikä vähentää käsittelytarvetta ja kustannuksia. Rakentamisen aikana työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Erillinen työmaavesien hallinnan ohjeistus on suositeltavaa, koska rakennustyömaalla voi olla haitallisia vaikutuksia veden laatuun.

Muutokset asemakaavassa ja luonnosvaiheen lausunnon huomioon ottaminen

Kaavaselostuksen liitteeksi on liitetty hakijan tilaama hulevesiselvitys ja tontin läpi rumpuputkessa kulkeville hulevesille on osoitettu johtamisreitti tontin reunalta johtovarauksella.

Kaavassa on annettu seuraavat hulevesien hallintaa koskevat määräykset:

- Kiinteistökohtaisia hulevesiä tulee viivyttää alueen vettä läpäisemättömiltä pinnoilta siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella ylivuoto.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien viivytys- ja johtamissuunnitelma. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon kiinteistön läpi kulkevan rumpuputken poistuminen ja suunnitella alueen länsipuolelta tulevien ulkopuolisten vesien johtaminen (esteetön kulku).

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

Ehdotus lausunnoksi

Viranomaislautakunnan aikaisemmin antama lausunto (14.5.2024 § 31) on otettu hyvin huomioon asemakaavan muutoksen jatkovalmistelussa.

Laaditussa hulevesiselvityksessä todetaan, että laskennallinen viivytystarve suunnittelualueella on noin 100 m³ kerran 20 vuodessa toistuvan sateen intensiteetillä, jossa ilmastonmuutoksen oletettu vaikutus on huomioitu. Hulevesiselvityksestä käy myös ilmi, että nyt kaavamääräyksessä käytetty viivytystvaade (1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohti) ei vastaa tätä laskennallista viivytystvaadetta vaan jää pienemmäksi (n. 60 m³).

Ottaen huomioon ilmastonmuutoksen hulevesitulvia lisäävä vaikutus ja vesistöön asti johtavien tulvareittien puuttuminen alueella, on hulevesiselvityksen laskennallista viivytystvaadetta hyvä noudattaa. Kaavan hulevesimääräyksiä tulisi vielä tarkentaa tältä osin.

Viranomaislautakunnalla ei ole muuta lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

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

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Esittelijä	Ympäristöpäällikkö
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää antaa Mäkiniemen asemakaavan muutoksesta edellä selostusosassa kohdassa "Ehdotus lausunnoksi kaavaehdotuksesta" mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	kaavasuunnittelija Hakonen