

Viranomaislautakunnan lausunto Rypyntien asemakaavaluonnoksesta

VIRLTK 25.03.2025 § 9
16/10.02.03/2024

Valmistelija Tuija Selänpää ja Elina Laukkanen

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Rypyntien asemakaavaluonnoksesta (4051). Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 1.4.2025 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

Suunnittelualue (n. 0,79 hehtaaria) kuuluu Tampereentien tiemaisemaan ja sijoittuu Rypyntien ja Tarikantien varrelle. Siihen kuuluu Nuorisotalo Snadi, Lempäälän helluntaiseurakunnan rakennus sekä sekä omakotitaloja piharakennuksineen. Suunnittelualueelle sijoittuvat kiinteistöt ovat kunnan, Lempäälän Helluntaiseurakuntayhdistyksen ja yksityisessä omistuksessa. Lempäälän keskustaan on matkaa alle kilometri.

Suunnittelualueen etuosa näkyy hyvin Tampereentien katumaisemaan. Kauempana rinteessä olevat alueet jäävät enemmän piiloon puuston ja rakennusten taakse. Tampereentien länsipuoli on Kirkkojärveen laskevaa rantaa. Suunnittelualueella vastapäätä, rannan puolella sijaitsee viisikerroksisia kerrostaloja. Rakentaminen muuttuu pienimuotoisemmaksi pohjoiseen rantakaistaleen kaventuessa.

Kaavan tarkoitus ja sisältö

Kaavan tavoitteena on rakentaa uusi asuinkerrostalo, todeta toteutunut tilanne Helluntaiseurakunnan tontilla ja Tarikantie 4:ssä sekä purkaa Nuorisotalo Snadi ja kunnan omistamat asumattomat rakennukset osoitteissa Tarikantie 2 ja 3. Asemakaavan toteutumisen myötä kerrosala kasvaisi alueella 1150 k-m². Alueelle muuttaisi arvioita 50 uutta asukasta.

Kerrostalotontti on varattu viisikerroksiselle kerrostalolle, johon saa toteuttaa asumista ullakon tasolle. Rakennuksen alin kerros sijoittuu rinteeseen. Kaava määrää kerrostalotontilla liiketilojen sijoittumista kivijalkaan sekä ohjaa maanalaisen pysäköinnin järjestämiseen.

Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualue on keskustatoimintojen alueella ja kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Lisäksi alueella osoitetaan kaavassa vyöhyke, joka toimii potentiaalisena laajenemissuuntana taajama-alueille, väyläverkostolle ja muulle yhdyskuntarakenteelle. Alue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen sekä tiivistettävälle asemanseudulle, mikä tarkoittaa aluetta, jolla suunnitellaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä raideliikenteen tukemiseksi.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 18.8.2021) alue sijoittuu kuntakeskuksen helmen alueelle. Sitä tiivistetään ja kehitetään vireänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä. Kohde sijoittuu taajamarakenteen runkoyhteyden varteen. Tämä toimii ensisijaisena joukkoliikenteen pääyhteytenä. Tälle kohdin on myös osoitettu kehitettävä ekologinen yhteys, jonka tarkempi sijoittuminen,

säilyttämismahdollisuudet sekä kehittämismahdollisuudet ja -tavat tulee arvioida tarkemmassa suunnittelussa

Suunnittelualueella on voimassa Kuokkalan-Hakkarin-Herralan osayleiskaava (hyväksytty 2014). Kaava-alue on yleiskaavassa palveluiden ja hallinnon aluetta (P) sekä pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Merkinällä kr-17 (kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennusryhmä, rakennus tai pihapiiri) on osoitettu kaavanmuutosalueen ulkopuolella sijaitseva työväentalo.

Tarikantien pohjoispuolella on voimassa Lempoisten rakennuskaava (4001, hyväksytty 1963). Alue on kaavassa hovi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (Yv), puistoaluetta (P) sekä rakennuskaavatietä.

Tarikantien pohjoispuolella on voimassa Lempoisten rakennuskaavan muutos (4012, hyväksytty 1975). Alue on kaavassa yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO)

Selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteenä on esitetty selvitykset:

- Rypyntien ja Tarikantien lepakkotarkastelu (Lempäälän kunta, 2024)
- Snadin rakennettu kulttuuriympäristö (Lempäälän kunta, 2024)

Keväällä 2025 alueelle tullaan tekemään liito-oravaselvitys.

Vaikutusten arviointi

Maisema ja rakennettu ympäristö

Uudisrakentaminen ei ummista Tampereentien avointa tiemaisemaa, vaan sijoittuu puustoisien rakennettujen alueiden laidalle. Uudisrakentamisella on kuitenkin taakse sijoittuvien rakennusten näkymiä rajoittava vaikutus, vaikkakin nykyisin alueen puustoisuus estää näkymiä. Aiempaa suurempi rakentaminen voi hieman rajoittaa työväentalon näkymistä tiemaisemassa verrattuna nykytilanteeseen. Maisemallisesti kerrostalo yhdistyy vastapäisiin, rannan puoleisiin viisikerroksisiin kerrostaloihin.

Asemakaavan myötä poistuva Snadin rakennus vähentää rakennettujen ympäristön historiallista syvyyttä. Rakennuksella ei ole kuitenkaan todettu erityisiä kulttuurisia tai maisemallisia arvoja. Rakennus ei ole osa Hiidentien historiallista pienasutusta vaan maisemallisesti ja arkkitehtonisesti vaatimaton 1970-luvun ajallinen kerros alueella. Myös Hiidentien pienasutuksen kohteet Kuusimäki (kohde 39) ja Tiensivu (kohde 40) on esitetty purettavaksi. Kohteiden purkaminen vähentää alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Purettavien rakennusten kulttuurihistorialliset arvot menetetään. Tarikantie 2:n ja Tarikantien 3 rakennusten purkaminen heikentää kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden integriteettiä ja kertovuutta. Rakennuksen päätyminen heikkoon kuntoon on kuitenkin jo heikentänyt sen säilymisen edellytyksiä ja niiden kunnostaminen edellyttäisi erityistä tahtotilaa ja rakennukselle sopivaa käyttäjää.

Luonnon olosuhteet

Lepakotarkastelussa Rypyntie 10:ssa ja Tarikantie 2:ssa ei havaittu lepakoiden esiintymiseen viittaavia merkkejä. Tarikantie 3:ssa havaittiin vähäinen määrä mahdollisia tarttumajälkiä, mikä viittaa siihen, että rakennus ei toimi pitkäaikaisena vakiintuneena päiväpiilona. Näin ollen sitä

ei voida pitää luontodirektiivin mukaisena lisääntymis- tai levähdyspaikkana.

Suunnittelualue on jo nykyisin asemakaavoitettu pääosin rakentamiselle. Uuden pientalotontin kohdalla on nykyisin kuitenkin kapea, noin viiden metrin levyinen puistokaistale, joka muuttuu asuinrakentamiselle. Tällä osin viheralueen määrä vähenee noin 200 neliömetrin verran. Tätä on pyritty huomioimaan osoittamalla Tarikantien katualueelle puurivit.

Melu

Muutosalue sijoittuu Tampereentien melualueelle siten että Rypyntien varren tontin etureunassa on nykyisin keskimäärin 55–60 dB melutaso päivällä ja 45–50 dB yöllä (Liikennemeluselvytys Lempäälän kunta 24.2.2022). Ennustetilanteessa 2040 melutilanne muuttuu vain hyvin vähäisesti. Melulta on suojauduttavissa kerrostalorakentamisen keinoin. Taaemmalle pientalotontille ei aiheudu Tampereentieltä haitallista meluvaikutusta.

Hulevedet

Kaava-alueella on jo olemassa vesihuollon ja muiden teknisen huollon verkostot.

Ilmastovaikutukset

Suomen ympäristökeskuksen vuoden 2022 kasvihuonepäästö tietojen mukaan Lempäälän kunnan alueen päästöistä suurin osa (38,3 %) aiheutuu tieliikenteestä. Suunnittelualueen sijoittuminen hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ääreen mahdollistaa asukkaille kestävien kulkutapojen valitsemisen arjessa, mikä oletettavasti vaikuttaa liikenteen päästöihin positiivisella tavalla. Sijoittuminen kuntakeskuksen, työpaikkojen ja palvelujen ääreen vaikuttaa myös ajoneuvoliikenteen päästöihin vähentävästi. Kerrostalo liittyy hyvin todennäköisesti kunnan kaukolämpöön. Kaukolämpö mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden käytön laajemmassa mittakaavassa. Kaukolämpöjärjestelmät ovat vähäpäästöisiä, koska ne käyttävät enenevässä määrin uusiutuvia energialähteitä ja vähentävät fossiilisten polttoaineiden käyttöä. Rakennusten purkaminen ja uuden rakentaminen tuottavat merkittäviä hiilidioksidipäästöjä. Uuden rakennuksen rakentaminen vaatii paljon energiaa ja materiaaleja. Purkaminen johtaa usein käyttökelpoisten rakennusmateriaalien hävikkiin. Vaikka osa materiaaleista voidaan kierrättää, suuri osa päättyy kaatopaikalle, mikä lisää ympäristökuormitusta. Uudisrakentaminen vähentää alueella kasvavaa puustoa. Tätä pyritään tasapainottamaan lisäämällä puita Tarikantien katualueelle.

Ehdotus lausunnoksi kaavaluonnoksesta

Kaavan jatkovalmistelussa on tarpeen selvittää ja kuvata tarkemmin suunnittelualueen hulevesien johtamista ja hallintaa muuttuvassa maankäytön tilanteessa. Tulevalla maankäytöllä muodostuvien hulevesien määrä oletettavasti kasvaa jonkin verran päällystetyn pinnan lisääntyessä. Mahdolliset liittymiskohdat kunnan ja/tai vesihuoltolaitoksen hulevesijärjestelmään tulee selvittää. Kaava-alue ei sijaitse nykyisellään vesihuoltolaitoksen hulevesijärjestelmän toiminta-alueella. Hulevedet tulee hallita niin, että niistä ei aiheudu haittaa (vettymistä, tulvimista) kaava-alueen ulkopuolelle. Hulevesiä koskevien viivytyksvaateiden asettamista tulee tarkastella suunnittelualueelle vastaavasti kuin muiltakin kaava-alueilta on edellytetty kunnan hulevesien hallintasuunnitelmaan (Pöyry, 2019) perustuen. Vesihuoltolaitoksen verkkotietojärjestelmän perusteella hulevedet ohjautuvat alueelta lopulta hulevesiviemäriverkostoa pitkin Kirkkojärveen. Hulevesien sisältämät haitta-aineet esiintyvät suurelta osin kiintoainekseen sitoutuneena. Hulevesien sisältämiä haitta-aineita voidaan

siten vähentää esikäsitteilyllä, jolla erotetaan kiintoainesta hulevesistä (ml. viivytys). Rakentamisaikaisesta hulevesien hallinnasta säädetään rakennusjärjestyksessä.

Istutettavien alueenosien osalta on hyvä antaa tarkentavia määräyksiä kasvillisuuden osalta niin, että olemassa olevaa puustoa säilyisi ja alueen vehreyttä ylläpidettäisiin. AK-korttelialueella pihasuunnittelussa on tärkeä huomioida varjostuksen muodostuminen myös kasvillisuuden keinoin, niin että voidaan välttää ilmastomuutoksen myötä voimistuvaa asuinympäristön paahteisuutta.

Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa kuvattu purkujätteen päätyminen kaatopaikalle ei ole enää nykyinen käytäntö, koska lainsäädäntö (mm. jätelaki, rakentamislaki, kaatopaikka-asetus) ohjaa merkittävästi materiaalien kiertoa ja rajoittaa orgaanisen jätteen sijoittamista kaatopaikalle. Ensisijaisesti rakennus- ja purku jätte hyödynnetään materiaalina ja toissijaisesti kierrätyspolttoaineena. Rakennusmateriaalien uudelleenkäyttö (rakennusosa tai -tuote käytetään sellaisenaan uudestaan), joka on ensisijainen vaihtoehto, on vielä vähäistä. Tämän vuoksi uuden tuotteen tuotantoprosessin aiheuttama ympäristökuormaa ei pystytä välttämään.

Erillispientalotontilla korttelissa 9 on pakotettu kerrosluku kaksi. Merkintä on tarpeen sisällyttää myös kaavamääräyksiin.

Rakennusvalvonnan lupamenettelyihin ei kuulu rakentamislupamenettelystä erillisen käyttösuunnitelman hyväksymistä. Käyttösuunnitelman edellyttämistä ja käsittelyä koskevaa kaavamääräystä on tämän vuoksi tarve muuttaa.

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 Rypyntien asemakaavaluonnoksesta edellä selostusosassa kohdassa ”Ehdotus lausunnoksi kaavaluonnoksesta” mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	kehittämisarkkitehti Villanen