

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Meijeritie 9, littala (kaava nro 2617)

KAVALUONNOS OLI NÄHTÄVILLÄ 23.11. – 22.12.2023

Lausunnon antoi ELY-keskus, kaupunginmuseo, Väylä-virasto, Loimua Oy ja kaupungin vammaisneuvosto.

ELY-keskuksen lausunto

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee junarata sekä radan toisella puolella littalan juna-asema kulttuurihistoriallisesti arvokkaine rakennuksineen. Kaavan tarkoituksena on muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) merkitty entinen littalan meijerin korttelialue rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Alueella ei ole yleiskaavaa. Hanke on maakuntakaavan mukainen ja toteuttaa littalan oikeusvaikutuksettomien kaavarungon tavoitteita. Yhdyskuntarakenteen kannalta kaava-alueen sijainti ja kaavan tavoitteet ovat oikeansuuntaisia, mutta suunnittelulle asetetaan erityisiä tavoitteita ympäristöhäiriöiden, kuten raideliikenteestä sekä asema-alueelta aiheutuvan melun ja tärinän hallinnalle.

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan katuverkolle, eikä sillä ole vaikutusta valtion hallinnoimiin maanteihin. Väylävirasto on antanut lausuntonsa raidemelusta sekä -tärinästä. Asemakaavassa tulee huolehtia asianmukaisin kaavamääräyksin melun- ja tärinän huomioimisesta ja varmistaa, että asemakaavan mukaisella rakentamisella on mahdollista saavuttaa asuinympäristölle asetetut laatuvaatimukset (mm. Valtioneuvoston päätös n:o 993/1992 melutason ohjearvoista). Kaavamääräyksiä on syytä tarkistaa vastaamaan em. ohjetta sekä melu- ja tärinäselvityksen suosituksia. Lisäksi on syytä vielä selvittää, voidaanko riittävä melusuojaus saavuttaa ko. selvityksen suosituksen mukaisesti osoittamalla asuinrakennukset kauemmas radasta.

Käsillä olevalla kaava-alueella on ollut tulipalo, jonka sammutusvesistä on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Alueella on myös jätetäyttöä, joka ei itsessään ole pilaantunutta maaperää, mutta jätteen laadun mukaan, voi jätetäytön alla olla pilaantumaa. Asia tulee selvittää ennen rakennustyöhön ryhtymistä.

Hulevesien hallintaa koskeva yleismääräystä on syytä selkeyttää edellyttämällä hulevesien käsittelyä suunnitelmallisesti ja lähtökohtaisesti tontilla huomioiden myös ilmastonmuutoksen aiheuttama lisääntyvä sadanta. Myös rakentamisaikaiset hulevedet tulee huomioida.

Suunnittelualan luonnonympäristöä on kuvattu lyhyesti ja havainnollistettu valokuvien kaavaselostuksessa. Ennakkotietojen ja kaavaselostuksen mukaan alueella ei esiinny erityisiä maankäytön suunnittelussa huomioon otettavia suojelu- tai monimuotoisuusarvoja.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa todetaan vaikutusten olevan vähäisiä. Arviointia on syytä tarkentaa mm. ilmastoon, kaupunkikuvaan ja elinympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta.

Hämeen ELY-keskus huomauttaa lisäksi, että kaava-asiakirjoihin on syytä lisätä osallisiin Väylävirasto sekä Suomi-rata Oy ja Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo.

Vastine:

ELY-keskuksen lausunto vastaa Väylä-viraston lausuntoa raideliikenteen melun osalta.

Kyseinen tontti on osa vanhaa asuinalueetta, jonka käyttötarkoitus muuttuu teollisuusrakentamisesta asumiseen. Kaavassa aluetta ei ole tarkasteltu uutena asuinalueena. Kaavan mukainen tontti sijoittuu lähimmillään noin 50 m etäisyydelle junaraiteesta ja käytännössä 100 m etäisyys raiteesta saavutetaan vasta tontin takalaidalla. Kaavan rakentamismääräykset on siten sopeutettava vallitsevaan tilanteeseen.

Meluselvityksen mukaan piha-alueiden yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan 62-65 dBA ennuste- ja nykytilanteessa. Hetkelliset maksimiäänitasot julkisivuilla ovat 82-86 dBA. Suositusten mukaisesti asumiseen tarkoitettujen alueiden pihalla melu saisi olla enintään 50-55 dBA ja vastaavasti asuintiloissa 30-35 dBA. Alueella on siten tarve vähentää melua meluntorjunnan avulla piha-alueilla 10 dBA ja asuinrakennuksien sisätilojen osalta 35 dBA. Kaavaluonnoksessa meluneristysvaatimukseksi oli esitetty 35 dBA.

Radansuuntaisella autokatos-aita -rakenteella tavoitellaan melumuurimaista rakennetta, joka parantaisi melutilannetta pihamaalla. Rakennusten sijoittelulla on pyritty muodostamaan huoneistoihin ja pihaan suojaisia tiloja.

Kaavaratkaisua on täydennetty huomioimaan paremmin ympäristön melu- ja värinä. Vaatimukseksi on kirjattu tarve esittää rakennusluvan yhteydessä meluntorjuntasuunnitelma, jonka avulla saavutetaan asumiselle asetetut suositusten mukaiset melutasot. Kaavamääräykseen on lisätty myös lause: Rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa tulee pyrkiä muodostamaan viihtyisää ja suojaisaa pihaa. Toteutuksessa tulee huomioida ympäristöstä aiheutuvat häiriöt (melu, värinä, haju, sisäilman puhtaus) asumiselle niin pihajärjestelyjen kuin asuintilojenkin osalta.

Kaavaehdotukseen on lisätty hulevesimääräykseksi: Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää välttämällä piha-alueiden pinnoittamista vettäläpäisemättömillä materiaaleilla ja toteuttamalla piha-alueille mahdollisimman paljon yhtenäisiä istutusalueita. Tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla, mutta mikäli maaperästä johtuen imeyttäminen ei onnistu, hulevesiä tulee viivyttaa ennen eteenpäin johtamista $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ katettua tai läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakentamisen yhteydessä alueelta tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa huomioidaan myös rakentamisaikaiset hulevedet.

Mahdollisten pilaantuneiden maiden kaavamääräys on lisätty: Alueen rakentamisen yhteydessä tulee selvittää alueen mahdollinen maaperän pilaantuminen ja tarvittaessa puhdistaa alue vastaamaan asuinalueen vaatimuksia.

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty lausunnossa esitettyjen asioiden huomioimiseksi.

Suomi-Rata Oy:lle toimitettiin lausuntopyyntö kaavaluonnoksesta, mutta vastausta ei saatu.

Kaupunginmuseon lausunto

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää aiemman maankäytön historian valossa hyvin vähäisenä. Alueellinen vastuumuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia.

Suunnittelualueelle ei kohdistu tunnistettuja paikallisia tai maakunnallisia rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueita. Suunnittelualueella on toiminut aiemmin meijeri, jonka rakennukset ovat tuhoutuneet aiemmin muun muassa tulipalossa. Lähialueiden rakennuskanta on pääosin kerroksellista pientaloasumista edustaen jälleenrakennustyyliä sekä 1970- ja 1980-omakotiasumista.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee litalan rautatiepysäkki, joka on maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Alueen lähiympäristössä sijaitsee myös Kalvolan entinen kaupungintalo sekä litalan lasitehdas, jotka molemmat ovat maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Kohteiden arvot tulee taata tulevaisuudessakin kiinnittämällä huomiota uuden rakennuskannan sopeutumiseen alueelle. Alueellisella vastuumuseolla ei ole muilta osin huomautettavaa kaavahankkeeseen.

Vastine:

Kaavan suunnittelualue sijaitsee vastapäätä lausunnossa mainittua litalan asemaa. Alueen melutilanteen ja kaavaratkaisun myötä näkymää aseman suuntaan tulee hallitsemaan tontin laidalla meluesteenä toimiva autokatosten ja niihin kytkettyjen aitojen seinämä. Kaavassa on määrätty, että tontin rakennuksissa tulee toteuttaa yhtenäistä rakentamistapaa. Aidan ja autokatosten julkisivujen tulee olla lautaverhoiltuja.

Lausunnossa muut mainitut rakennetun ympäristön kohteet sijaitsevat kaavan suunnittelualueesta etäällä, noin puolen kilometrin etäisyydellä. Kaavan alueen rakentamisella on vaikutusta pääasiassa lähiympäristöön.

Väylä-viraston lausunto

Väylävirasto pitää hyvänä, että nähtävillä olevaa kaavaluonnosta varten on ollut käytettävissä raideliikennemeluserveys ja raideliikenteen tärinä- ja runkomeluserveys. Väylävirasto esittää seuraavat huomiot koskien selvityksiä ja niiden huomiointia kaavaratkaisussa:

Asemakaavan luonnokseen lisätty merkintä (35 dB) ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävydestä liikennemelua vastaan on tehdyn meluserveyksen perusteella puutteellinen. Meluserveyksen liitteen 4 mukaan korttelin 187 asuinrakennuksilta on edellytettävä niiden ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden olevan sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 40 – 42 dB(A) asuinrakennuksen ja rautatien välisestä etäisyydestä riippuen. Korttelin asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukset on mitoitettava julkisivuun kohdistuvan maksimiäänitason perusteella, sillä nykyisessä tilanteessa sekä ennustetilanteessa yön aikana ohikulkevia junia on yli 30 kappaletta.

Meluselvityksessä on suositeltu asuinrakennusten sijoittamista vähintään 100 m etäisyydelle rautatiestä, jotta äänen eristävyysvaatimukset olisivat enintään keskikorkeaa luokkaa.

Tärinä- ja runkomeluselvityksen kohdassa 6.4 Suositeltavat kaavamääräykset on annettu suosituksia kaavamerkinnöistä, joilla veloitetaan ottamaan liikennetärinä ja runkomelu huomioon asuinrakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa. Väylävirasto pyytää huomioimaan tärinä- ja runkomeluselvityksessä annetut suositukset kaavamerkinnöistä kaavan jatkotyössä.

Väylävirasto pyytää kaavatyön yhteydessä riittävällä tavalla huomioimaan ratojen kehittymisen suunnittelualueella. Voimassa olevassa Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 asemakaavan suunnittelualueen vieressä kulkeva Riihimäki – Tampere päärata on merkitty merkittävästi parannettavaksi pääradaksi.

Väylävirasto muistuttaa lisäksi, että Suomi-rata Oy lausuu alueelle kohdistuvien suunnitelmien osalta vireillä olevista kaavoista. Väylävirasto keskittyy suunnittelualuetta koskevissa lausunnoissaan nykyiseen rataverkkoon.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:

Lausunto vastaa ELY-keskuksen lausuntoa koskien rata-alueen aiheuttamaa melua. Kyseinen kaavatontti on osa vanhaa asuinalueita, jonka käyttötarkoitus muuttuu teollisuusrakentamisesta asumiseen. Kaavassa aluetta ei ole tarkasteltu uutena asuinalueena. Kaavan mukainen tontti sijoittuu lähimmillään noin 50 m etäisyydelle junaraiteesta ja käytännössä 100 m etäisyys raiteesta saavutetaan vasta tontin takalaidalla. Kaavan rakentamismääräykset on siten sopeutettava vallitsevaan tilanteeseen.

Meluselvityksen mukaan piha-alueiden yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan 62-65 dBA ennuste- ja nykytilanteessa. Hetkelliset maksimiäänitasot julkisivuilla ovat 82-86 dBA. Suositusten mukaisesti asumiseen tarkoitettujen alueiden pihalla melu saisi olla enintään 50-55 dBA ja vastaavasti asuintiloissa 30-35 dBA. Alueella on siten tarve vähentää melua meluntorjunnan avulla piha-alueilla 10 dBA ja asuinrakennuksien sisätilojen osalta 35 dBA. Kaavaluonnoksessa meluneristysvaatimukseksi oli esitetty 35 dBA.

Radansuuntaisella autokatos-aita -rakenteella tavoitellaan melumuurimaista rakennetta, joka parantaisi melutilannetta pihamaalla. Rakennusten sijoittelulla on pyritty muodostamaan huoneistoihin ja pihaan suojaisia tiloja.

Kaavaratkaisua on täydennetty huomioimaan paremmin ympäristön melu- ja tärinä. Vaatimukseksi on kirjattu tarve esittää rakennusluvan yhteydessä meluntorjuntasuunnitelma, jonka avulla saavutetaan asumiselle asetetut suositusten mukaiset melutasot. Kaavamääräyksiin on lisätty myös lause: Rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa tulee pyrkiä muodostamaan viihtyisää ja suojaisaa pihaa. Toteutuksessa tulee huomioida ympäristöstä aiheutuvat häiriöt (melu, tärinä, haju, sisäilman puhtaus) asumiselle niin pihajärjestelyjen kuin asuintilojenkin osalta.

Suomi-Rata Oy:lle toimitettiin lausuntopyyntö kaavaluonnoksesta, mutta vastausta ei saatu.

Loimua Oy lausunto

Loimualla ei ole asemakaavamuutokseen huomautettavaa. Suunnittelualueelle rakennettavat kiinteistöt on mahdollista liittää maakaasun jakeluun. Maalämpöteknologiaan perustuvan Loimua Oy:n lämmityspalvelun saatavuus on alueella tapauskohtaisesti selvitettävissä rivi- ja kerrostaloihin.

Saatu lausunto merkitään tiedoksi.

Vammaisneuvoston lausunto

Vammaisneuvosto painottaa riittävän viheralueen jättämistä alueelle.

Vastine: Kaavamuutoksella ei kavenneta alueen viheralueita. Tontti rakentuu asuntojen pihamaaksi, joka osaltaan tuo alueelle myös kaupunkivihreää.