



12032
Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan muutos

Kaavaselostus
15.11.2022



Sisällysluettelo

Sisällysluettelo.....	2
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	4
2. Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaava-alueen sijainti ja rajausta.....	5
2.2 Kaavahankkeelle asetetut tavoitteet.....	6
2.3 Osalliset, tiedottaminen, osallistuminen ja yhteistyö.....	6
2.4 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2.5 Kaavahankkeen tähänastiset vaiheet.....	6
2.5.1 Aloitusvaihe.....	6
2.6 Kaavan keskeinen sisältö.....	7
2.7 Kaavan oikeusvaikutukset ja toteuttaminen.....	8
3. Suunnittelun lähtökohdat.....	9
3.1 Selvitys kaava-alueen oloista.....	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2 Kaavahankkeen yhteydessä laaditut ja hyödynnettävät selvitykset.....	9
3.1.3 Luonnonympäristö.....	9
3.1.4 Maaperä ja rakennettavuus.....	11
3.1.5 Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.6 Liikenne, infrastruktuuri ja yhdyskuntatekniikka.....	12
3.1.7 Kulttuuriympäristö.....	12
3.1 Kaavatilanne.....	13
3.1.1 Maakuntakaava.....	13
3.1.2 Yleiskaavat.....	15
3.1.3 Asemakaava.....	16
3.2 Seudulliset suunnitelmat ja päätökset.....	16
3.2.1 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040.....	16
3.2.2 MAL-sopimus 2020–2023.....	17
3.2.3 Kuntastrategia.....	17
4. Osayleiskaavan kuvaus.....	18
4.1 Kaavan keskeinen sisältö.....	18
4.2 Kaava-alueelle osoitetut aluevaraukset.....	19
5. Kaavan vaikutukset.....	20

5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	20
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	20
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	21
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä liikenteeseen 21	
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	22
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	22
6.	Kaavan suhde muihin suunnitelmiin ja tavoitteisiin	23

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: 12032 Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan muutos	
Kunta: Lempäälä	
Vireilletulosta ilmoitettu: Yhdyskuntalautakunta 8.3.2022 (§ 26)	
Kaavan vaiheet: Luonnos nähtävillä (Täydennetään myöhemmin) Ehdotus nähtävillä (Täydennetään myöhemmin)	
Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta: XX.XX.2019 Kunnanhallitus: XX.XX.2019 Kunnanvaltuusto: XX.XX.2019	
Kunnan kaavoittaja Teija Mäkelä kaavoituspäällikkö puh. 044 486 3418 sähköposti: etunimi.sukunimi@lempaala.fi Sini Suontausta yleiskaavoittaja puh. 041 730 2523 sähköposti: etunimi.sukunimi@lempaala.fi	Kaavan laatija, konsultti Timo Rysä suunnittelupäällikkö, arkkitehti, FISE YKS-530 Sweco Infra & Rail Oy (Y-tunnus:2998506-9) puh. 040 405939917 sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi
Lempäälän kunta PL 36 (Tampereentie 8), 37501 Lempäälä puh. 03-565 51 000	

2. Tiivistelmä

Lempäälän Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan muutoksen kaavaselostus, joka koskee 15.11.2022 päivättyä kaavakarttaa.

2.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Kaava-alue sijaitsee Lempäälän Marjamäen alueella, VT3:n itäpuolella, noin 7 km koilliseen Lempäälän keskustasta ja noin 13 km kaakkoon Tampereen keskustasta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 98,65 hehtaaria. Kaava-alue käsittää seuraavat kiinteistöt tai niiden osat alla olevassa kuvassa esitetystä laajuudesta:

- 418-424-9-362, KARINMAA, Lauta Oy
- 418-424-9-363, LIISANKANGAS, yksityinen omistaja
- 418-424-9-1237, KALLIOKUMMUNTIEN PANEELIKENTTÄ, Lempäälän Energia Oy
- 418-424-9-1238, POHJOINEN PANEELIKENTTÄ, Lempäälän Energia Oy
- 418-424-9-1143, osa, JOKELA, Lempäälän kunta
- 418-439-2-271, osa, RUSKEEAHDE, Lempäälän kunta
- 418-439-2-389, osa, PERÄSALO, Lempäälän kunta
- 418-439-2-397, Kiinteistö Oy Lempäälän Rajamäentie
- 418-439-2-422, MARJAMÄEN TERMINAALI, Schenker Oy



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus orthokuvalla. Kaava-alueen rajaus on esitetty oranssilla katkoviivalla. Kiinteistörajat on esitetty punaisilla viivoilla. Lähde: Paikkatietoikkuna.fi.

2.2 Kaavahankkeelle asetetut tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteena on laajentaa Marjamäen teollisuusaluetta pohjoisen suuntaan, millä mahdollistetaan alueen kehittäminen aiempaa monipuolisempaa yritysalueena. Alueelle on tarkoitus laatia samanaikaisesti asemakaava, jolla mahdollistetaan Lauta Oy:n olemassa olevien, VT3:n länsipuoliselle Ruskea-ahteen alueelle nykyisellään sijoittuvien toimintojen siirtäminen nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alueelle Marjamäkeen.

Kaava-alueelle sijoittuu käytöstä poistuneita maa-ainestenottoalueita, sekä kaava-aluetta kaakkoi-luoteis-suunnassa halkova voimalinja ja kaasuputki. Edellä kuvattujen lähtökohtien vuoksi kaavasuunnittelun yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota kaava-alueelle ja lähiympäristöön entuudestaan ja uutena sijoittuvien toimintojen, teknisten järjestelmien, toimintojen ja aluevarausten yhteensovitukseen, sekä korkeusasemien hallintaan ja rakennettavuudellisiin näkökulmiin.

Tavoiteaikataulu on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.3 Osalliset, tiedottaminen, osallistuminen ja yhteistyö

Kaavanhankkeen osalliset, tiedottaminen, osallistuminen ja yhteistyö on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.4 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

Kaavaselostuksen liitteinä ovat seuraavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.02.2022
- Luontoselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 21.11.2022
- Katujen toteuttamisselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 14.11.2022
- Arkeologinen inventointi, Mikroliitti Oy, 26.08.2015
- Arkeologinen inventointi, Heilu Oy, 26.09.2022

2.5 Kaavahankkeen tähänastiset vaiheet

2.5.1 Aloitusvaihe

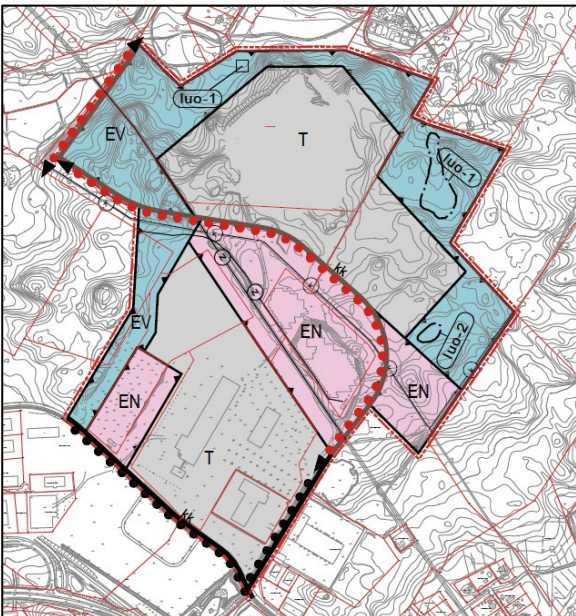
Lempäälän yhdyskuntalautakunta päätti 8.3.2022 (§ 26) kuuluttaa Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan muutoksen vireille ja asettaa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.03.2022-14.04.2022 välisenä aikana Lempäälä-talon Palvelukäytävällä osoitteessa Manttaalitie 15, sekä kunnan kotisivuilla osoitteessa www.lempaala.fi/12023. Osallisilla oli mahdollisuus jättää aloitusvaiheen aikana nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen kirjallisia mielipiteitä. Aloitusvaiheen aikana jätettiin yksi mielipide. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitettiin aloitusvaiheen aikana viranomaisille tiedoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 17.02.2022. Viranomaiset antoivat aloitusvaiheessa nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen kolme lausuntoa. Kaavahankkeen aikana saadut mielipiteet ja lausunnot, sekä niihin annetut vastineet on kirjattu erilliseen vastineluetteloon, joka liitetään kaavaselostuksen liitteeksi ehdotusvaiheessa.

2.6 Kaavan keskeinen sisältö

Kaavan keskeinen sisältö liittyy aiemmin suurelta osin rakentamattoman, kaava-alueen pohjoisosan osalta passiivisessa käytössä olleen entisen maa-ainestentoalueen kehittämiseen Lempäälän strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaava-alue sijoittuu strategisessa yleiskaavassa merkittäväksi monipalvelukeskittymäksi osoitetun Marjamäen alueen pohjoisosalle. Osayleiskaava mahdollistaa osaltaan alueelle sijoittuvien kaupallisten, tuotannollisten ja työpaikkatoimintojen, sekä katuverkon kehittämisen tarkoituksen mukaisella tavalla, päivitettyjen tavoitteiden ja tarkentuneiden suunnitelmien pohjalta. Kaava-alueen eteläosalle voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu katuverkko ei ole toteutunut alueella voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

Kaava-alueen pohjois- ja eteläosille on osoitettu teollisuus- ja varastoalueita (T), joista eteläinen palvelee alueelle entuudestaan sijoittuvia teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja. Kaava-alueen pohjoisosalle osoitettu teollisuus- ja varastoalue tulee palvelemaan ensisijaisesti alueelle siirtyviä puunjalostukseen liittyviä toimintoja. Kaava-alueen keski- ja lounaisosille on osoitettu energiahuollon alueita (EN), joista osa on jo entuudestaan aurinkoenergiatuotantokäytössä. Edellä kuvatut rakennuskäyttöön osoitetut alueet sijoittuvat kaava-alueen kaakkoisnurkalta kohti pohjoista ja edelleen kohti länttä jatkettavan uuden kokoojakadun (kk), Rajamäentien varteen. Kaava-alueen luoteisreunalle on osoitettu uusi kokoojakatu, joka mahdollistaa kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvan Areenakadun mahdollisen myöhemmän jatkamisen Marjamäen alueelta kohti pohjoista niin haluttaessa. Kaavassa osoitettujen olemassa olevien ja uusien katujen varteen on osoitettu kevyen liikenteen olemassa olevat reitit (musta palloviiva) ja uudet yhteystarpeet (punainen palloviiva). Kaava-alueen keskiosalle on osoitettu olemassa oleva kaasujohto (k) ja sähkölinja (z).

Kaava-alueen pohjoisosalle osoitettua uutta teollisuus- ja varastoaluetta kiertää vyöhykkeenomainen suojaviheralue (EV), joka jatkuu yhtenäisenä, alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettua leveämpänä aluevarauksena kaava-alueen länsireunan kautta kaava-alueen etelärajalles asti. Kaava-alueen pohjoisosan suojaviheralueelle sijoittuu kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä kohdetta tai aluetta, joista läntisin on lähde (luo-1), keskimäinen noro (luo-1) ja itäisin Etelä-Suomessa erittäin harvinainen luontotyyppi, ruohokorpi (luo-2).



Kuva 2. Ote osayleiskaavaluonnoksen kaavakartasta.

2.7 Kaavan oikeusvaikutukset ja toteuttaminen

Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena (MRL 42 §). Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Lainvoimaisella yleiskaavalla on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) perusteella mm. seuraavia oikeusvaikutuksia:

- Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 § 1 mom.).
- Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42 § 3 mom.). Yleiskaavan keskeiset periaatteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa.
- Yleiskaava ohjaa ja sitoo sekä kunnan omia viranomaisia, että muita viranomaisia kuten maanmittausviranomaisia, ELY-keskusta (MRL 42 § 2 mom.)
- Vahvistetun yleiskaavan määräykset sivuuttavat rakennusjärjestyksen määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset jäävät kuitenkin voimaan, mikäli yleiskaavassa ei ole näiden kanssa ristiriidassa olevia määräyksiä.
- Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huo-mattavaa haittaa eikä kunta tai valtio lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL 43 § 1 mom.).

Myös muissa laeissa on säännöksiä, jotka edellyttävät yleiskaavan huomioon ottamista niiden lakien mukaisissa menettelyissä. Näistä keskeisimpiä ovat tielait, maa-aineslaki, vesilaki, metsälaki, jätelaki, rakennus-suojelulaki ja ym-päristön-suojelulaki. Luonnonsuojelulain ja muinaismuistolain huomioon ottamisesta säädetään vielä tarkemmin MRL 197 §:ssä.

Osayleiskaava toteutetaan asemakaavoituksella, useammassa vaiheessa. Uusien asemakaavoitettavien alueiden käyttöönottojärjestys määritellään tarkemmin kunnan kaavoitusohjelmassa ja päätöksenteossa.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys kaava-alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen eteläosalle sijoittuvat yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt on otettu jo aiemmin voimassa olevan osayleiskaavan mukaiseen teollisuus-, varasto- ja logistiikkakäyttöön. Kaava-alueen eteläosalle sijoittuu Schenker Oy:n logistiikkatoimintoja. Kaava-alueen keskiosassa on entuudestaan aurinkoenergiatuotantokäytössä. Kaava-alue on palvellut viime vuosiin asti maa-ainestenottoalueena kaava-alueen länsi-, pohjois- ja koillisosan metsäisinä säilyneitä, kaavaluonnoksessa suurelta osin suojaviheralueiksi osoitettuja alueita lukuun ottamatta. Alueella aiemmin harjoitetusta maa-ainestenotosta johtuen kaava-alue on yleisilmeeltään ihmisen voimakkaasti muokkaama. Kaava-alueella on suhteellisen suuria korkeuseroja, jotka yhdessä kaava-alueelle sijoittuvien voima- ja kaasulinjojen kanssa vaikuttavat olennaisella tavalla mm. kaava-alueen tulevaan maankäyttöön, aluevarauksiin, katulinjauksiin ja kaava-alueelle sijoittuvien toimintojen yhteensovittamiseen. Kaava-alueen katuverkko ei ole toteutunut alueella voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti. Kaava-alueen etelärajalta toteutettu Kalliokummuntie korvaa voimassa olevassa osayleiskaavassa hieman pohjoisemmaksi osoitetun kaakkoi-suuntaisen katu-yhteyden. Kaava-alueen kaakkosreunalle sijoittuva Rajamäentie on toteutettu voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitetussa laajuudessa. Kaava-alueen lounaisosalle on toteutettu Kirstinkalliontienä kartoissa näkyvä Terminaalitien katualue.

3.1.2 Kaavahankkeen yhteydessä laaditut ja hyödynnettävät selvitykset

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu erillinen asemakaavatarkkuudella laadittu luontoselvitys, sekä toteuttamisselvitys, johon sisältyvät katuyhteyksien suunnittelu, tonttien esisuunnittelu, sekä rakentamisen vaiheistus. Kaavahankkeen yhteydessä hyödynnetään kaava-aluetta laajemmalle alueelle laadittavaa, valmistelussa olevaa hulevesiselvitystä. Kaavahankkeen yhteydessä laaditut selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja erikoissuunnitelmat:

- Luontoselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 21.11.2022
- Katujen toteuttamisselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 14.11.2022
- Arkeologinen inventointi, Heilu Oy, 26.09.2022

Muut kaava-aluetta ja/tai sen lähiympäristöä koskien laaditut, soveltuvilta osin kaavahankkeessa hyödynnettävät selvitykset ja erikoissuunnitelmat:

- Arkeologinen inventointi, Mikroliitti Oy, 26.08.2015
- Lempäälän kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja kohteet, Lempäälän kunta, 1978
- Marjamäen alueen hulevesiselvitys, valmisteilla

3.1.3 Luonnonympäristö

Kaavaselostuksen liitteeksi laaditun luontoselvityksen yhteenvedossa (11.2 Alueen luonnon yleispiirteet, 11.3 Tulokset, s. 33/36) todetaan alueen luonnon yleispiirteisiin liittyen:

”Selvitysalueen eteläosassa on laaja logistiikkakeskus halleineen ja asfalttikenttineen. Logistiikka-alueen luoteispuolella on käytöstä poistunut/poistumassa oleva maa-ainestenottoalue. Selvitysalueen keskellä on aurinkovoimapuisto ja selvitysalueen pohjoisosassa jo reunoiltaan osin maisemoitu kiviaineistenottoalue. Alueen lounais- ja keskiosissa on osin maisemoitua maa-ainesten läjitys-aluetta. Pohjoisosan suurta kiviaineistenotto-alueetta ympäröivät idästä, pohjoisesta ja lännestä avohakkuut ja nuoret lehtipuuvaltaiset taimikot. Selvitysalueen keskiosassa kulkevat luoteis- kaakkosuuntaiset johtolinjat: aurinkovoimapuiston eteläpuolelta ilmajohtoinen sähkölinja, pohjoispuolelta maakaasulinja. Linjojen ympäristö on pääosin nuorta lehtipuutaimikkoa.

Varttuneita metsiä on selvitysalueen koillisosassa ja länsireunalla. Alueen varttuneet metsät ovat lehtipuutaimikoita pääosin kuusivaltaisista, paikoin mäntyvaltaisista kasvatusmetsistä. Sekapuuna kasvaa paikoin myös lehtipuustoa. Alueen metsissä on niukasti lahoppua.

Selvitysalueella läpi kulkee muutamia maastokartassakin näkyviä uomia, jotka ovat kaivettuja tai suoristettuja oja. Alueen koillisosassa on luonnontilaisen kaltainen noro (kuviolla 17). Selvitysalueella ei ole puroja tai jokia. Pieniä kaivettuja oja on myös teiden varsilla. Selvitysalueen pohjoisosassa havaittiin lähde (kuvio 22). Selvitysalueella ei ole luonnontilaisia tai sen kaltaisia soita, eikä juuri muitakaan soita, lukuun ottamatta selvitysalueen itäosassa olevaa pienialaista ruohokorpea (kuvio 15). Selvitysalueella ei ole järviä. Selvitysalueella on vain yksi lampi, alueen lounaisosassa sijaitseva pieni maanlähjitysalueiden reunustama lampare (kuvio 34) joka ei kuitenkaan ole luonnontilainen tai sen kaltainen.”

”Luontoselvityksen maastokäynnillä selvitysalueella ei havaittu valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä eikä lakisääteisesti suojeltavia kasvilajeja (luontodirektiivin liitteiden II ja IV b lajeja tai rauhoitettuja tai erityisesti suojeltuja kasvilajeja). Laji.fi-tietokannan (tietokantatieto 4.2.2022) mukaan selvitysalueella ei ole uhanalaisten, silmälläpidettävien, rauhoitettujen tai luontodirektiivin liitteisiin IV tai II kuuluvien kasvilajien esiintymispaikkoja.

Selvitysalueella kasvaa monin paikoin haitallisia vieraskasvilajeja, mm. komealupiinia, terttuseljaa, valkokarhunköynnöstä, jättipalsamia ja jättiputkilajia. Liitteen 2 kartassa on esitetty maastonselvityksessä havaitut vieraslajien esiintymispaikat (pois lukien komealupiini, jota kasvaa alueella niin paljon ja monessa kohtaa, että sitä ei ole esitetty vieraslajikartassa).

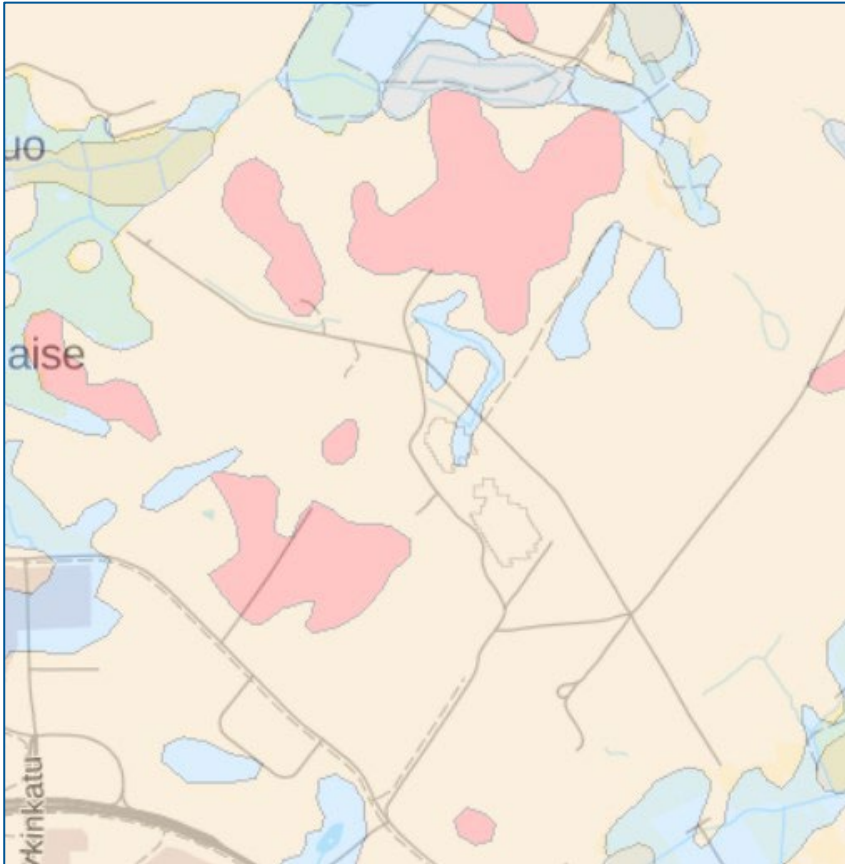
Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n luontotyyppikohteita. Luontoselvityksessä rajattiin suunnittelualueelta kaksi vesilain 2. luvun 11 §:n pienvesikohdetta (kuviot 17 ja 22). Nämä ovat alueen koillisosassa sijaitseva luonnontilaisen kaltainen noro (kuviolla 17) sekä selvitysalueen pohjoisosassa sijaitseva luonnontilaisen kaltainen lähde (kuvio 22). Kasvillisuudeltaan huomionarvoinen kohde on lisäksi selvitysalueen itäosassa sijaitseva uhanalainen ruohokorpi (kuvio 15).

Lähtötietojen ja selvityksen maastohavaintojen perusteella selvitysalueella ei arvioida olevan linnustollisesti arvokkaita alueita.”

3.1.4 Maaperä ja rakennettavuus

Kaavaselostuksen liitteeksi laaditun luontoselvityksen perusteella (3.2.1 Selvitysalueen ja sen kasvillisuuden yleiskuvaus, s. 8/36) todetaan kaava-alueen maaperään liittyen:

”Karttapalvelun (GTK, 2022) (Kuva 2) mukaan selvitysalueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia, alavilta alueilta savea, mäkialueilla kalliomaata. Kallioalueet ovat pääosin jo louhittu.”



Kuva 3. Ote Maankamara-karttapalvelun (GTK, 2022) maaperäkartasta. Siniset alueet ovat savea, punaiset kalliomaata, kellanruskea hiekkamoreenia.

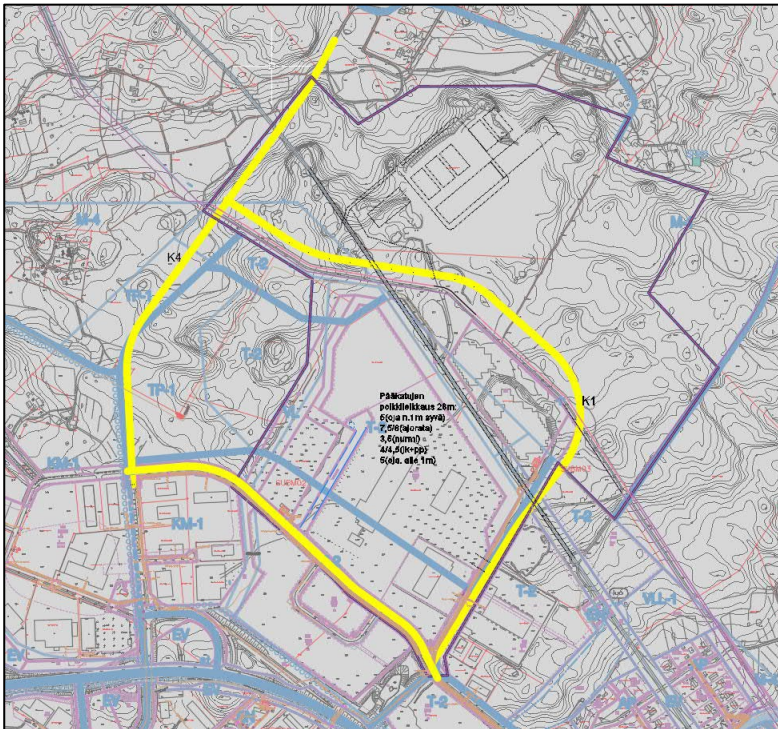
3.1.5 Rakennettu ympäristö

Ks. kohdat 3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja 3.1.2 Luonnonympäristö. Kaava-alueen eteläosalle sijoittuvat teollisuus-, varasto- ja logistiikkakäytössä olevat rakennukset, sekä alueelle sijoittuva aurinkoenergiatuotantoalue ovat valmistuneet 2010-20-lukujen taitteessa. Kaava-alueelle ei sijoitu kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia tai kohteita.

3.1.6 Liikenne, infrastruktuuri ja yhdyskuntatekniikka

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu erillinen katujen toteuttamisselvitys. Selvityksessä on tarkasteltu pääkatuverkon toteuttamisvaihtoehtoja, korkeusasemia, mitoitusta, aluevaraustarpeita, teknistä toteutustapaa, toteutuksen vaiheistusta, yhteensovittamista kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien katu- ja infraverkostojen kanssa, sekä toteutuskustannuksia.

Tehtyjen tarkastelujen perusteella kaavasunnittelun lähtökohdaksi valittiin alla olevassa kuvassa esitetty vaihtoehto 1, jonka todettiin olevan katuhierarkialtaan, teknisten järjestelmien ja tonttien yhteensovitukseltaan, liikennöitävyydeltään, toimivuudeltaan, sekä rakennettavuudeltaan muita tarkasteltuja vaihtoehtoja parempi.



Kuva 4. Kaava-alueelle suunniteltu pääkatuverkko. Lähde: Toteuttamisselvitys, 3.4 Valittu vaihtoehto, s. 9/15.

Kaava-alueelle suunnitellun katuverkon geometria ja aluevaraustarpeet on suunniteltu ja tarkasteltu mallintaen yleiskaavan edellyttämää suunnittelutarkkuutta olennaisella tavalla tarkemmin katuverkon toimivuuden, toteutettavuuden, liikenneturvallisuuden ja yhteensovituksen varmistamiseksi. Kaava-alueelle suunniteltu katuverkko ohjaa kaava-alueen liikenteen olemassa olevien ja kehitettävien liittymien ja katuverkon kautta kaava-alueen ulkopuoliseen katu- ja tieverkkoon.

Kaava-alueen yhdyskuntatekninen toteutustapa tullaan tarkastelemaan ja määrittelemään alueen yksityiskohdaisemman suunnittelun yhteydessä.

3.1.7 Kulttuuriympäristö

Kaava-alueelle ei sijoitu entuudestaan tiedossa olevia arvokkaita kulttuuriympäristökohteita, eikä rakennushistoriallisia tai arkeologisia kohteita. Kaava-aluetta koskien on laadittu kaksi arkeologista inventointia. Vuonna 2015 Mikroliitti Oy:n toimesta laaditun selvityksen selvitysalue oli laaja, mutta koski vain osaa nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alueesta. Edellä kuvatuin perustein kaava-aluetta koskien laadittiin vuoden 2022 aikana Heilu Oy:n toimesta koko kaava-aluetta koskeva arkeologinen inventointi. Kaava-aluetta koskien laadittujen arkeologisten inventointien perusteella kaava-alueelle ei sijoitu kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä suojeltavia kulttuurihistoriallisia jäänteitä.

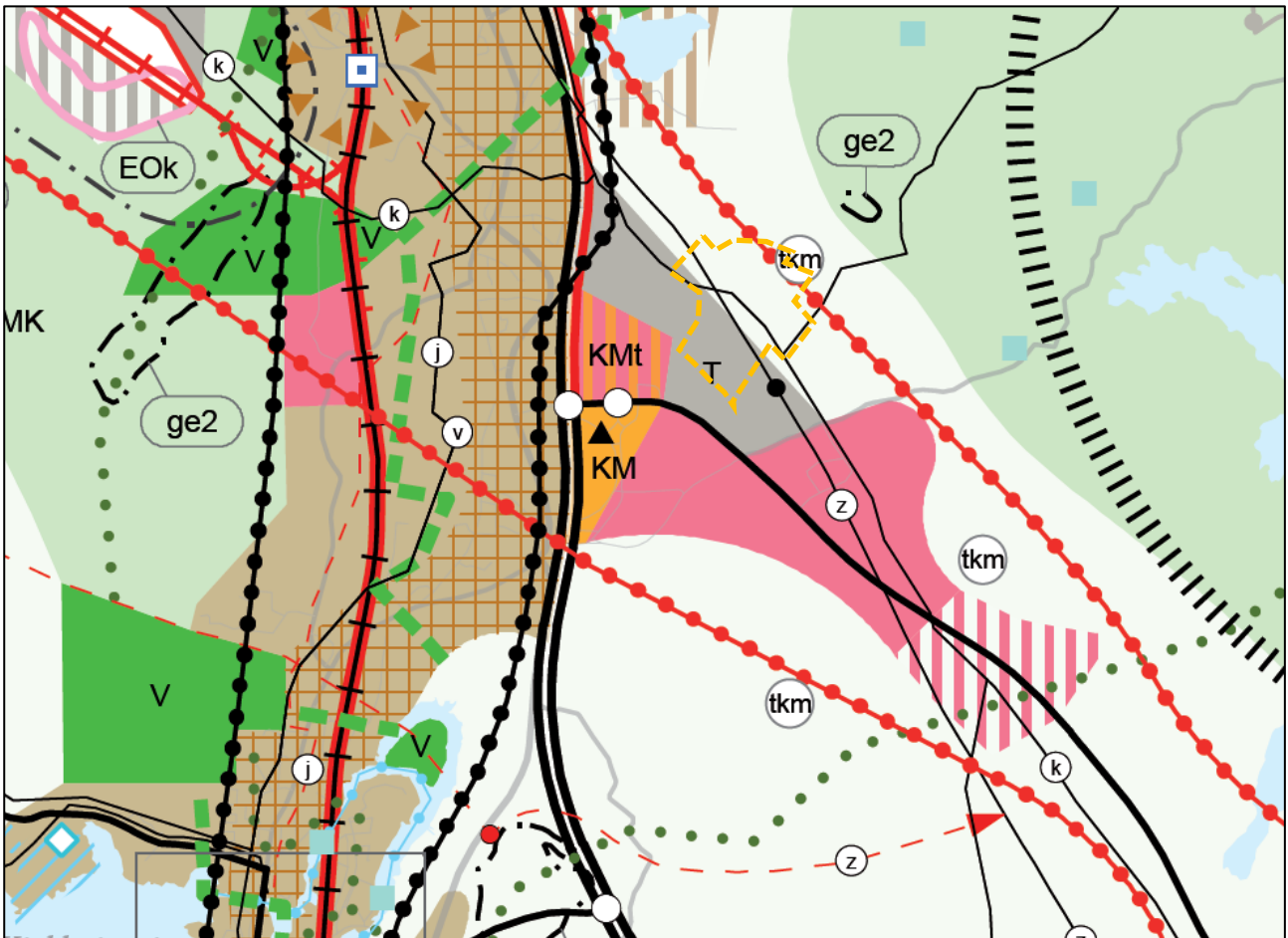
3.1 Kaavatilanne

3.1.1 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017.

Kaava-alueen eteläosa sijoittuu maakuntakaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T) osoitetulle alueelle. Merkintään liittyy suunnitelmääräys: *”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä toiminnan ympäristövaikutusten hallintaan sekä alueen saavutettavuuteen rautateitse tai raskailla ajoneuvoilla. Taajamarakenteessa sijaitsevilla teollisuus- ja varastoalueilla on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa otettava huomioon riittävät varotoimenpiteet ja suojavajöhyke suhteessa asumiseen ja virkistysalueisiin. Alueelle ei tule sijoittaa uutta asuamista.”*

Kaava-alueen pohjoisosa sijoittuu maakuntakaavassa maaseutualueeksi (M) osoitetulle alueelle. Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Merkintään liittyy suunnitelmääräys: *”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.”*



Kuva 3. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n kaavakartasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu oranssilla katkoviivalla.

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeelle (kk2), jota kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysvyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne, alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys, sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2-kehän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen.

Lisäksi alue sijoittuu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kk6). Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta.

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin, sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Kaava-alueen koillisosan tuntumaan on osoitettu teknisen huollon kehittämisen kohdealue (tkm). Merkintään liittyy suunnittelumääräys: *”Alueelle voidaan loppusijoittaa puhtaita ylijäämämaita. Muun jätteen sijoittaminen alueelle vaatii yksityiskohtaisempia selvityksiä. Alueen suunnittelussa on turvattava riittävä suoja-alue ympäristöhaittojen vähentämiseksi. Alueen käyttö tulee suunnitella siten, että se sopeutuu toiminnan loputtua ympäröivien alueiden maankäyttöön eikä siitä aiheudu merkittäviä, pysyviä maisemavaikutuksia. Alueilla, joilla on maakunnan kiviaineshuollon kannalta merkittäviä kiviainesvaroja, on ensisijaisesti turvattava edellytykset ottamistoimintaan.”*

Kaava-alueen poikki on osoitettu kaakkois-luoteissuuntainen maakaasuputki (k), sekä voimalinja (z).

Lisätietoja:

<https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/>

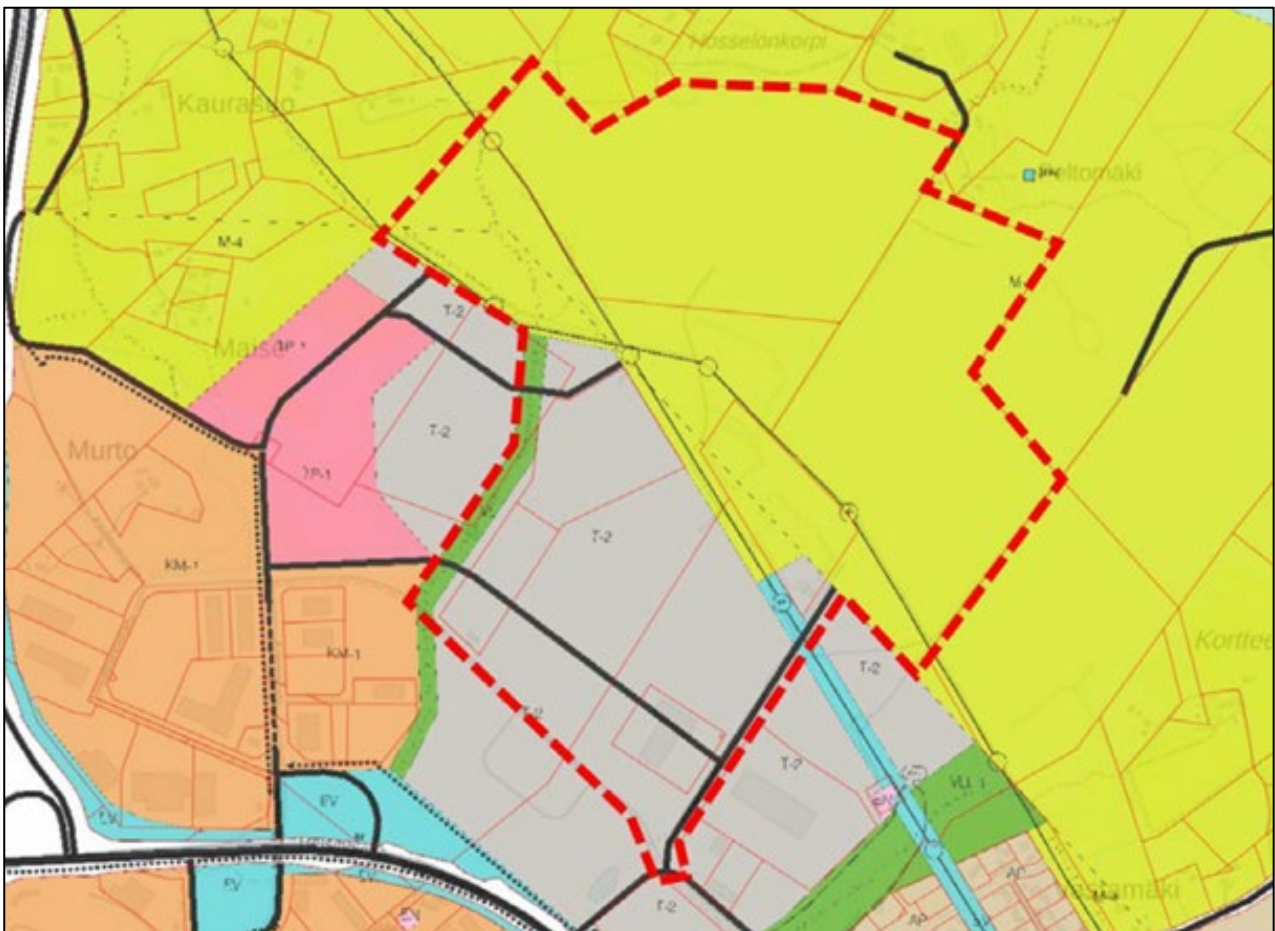
3.1.2 Yleiskaavat

Kaava-alueella on voimassa 18.8.2021 voimaan tullut Lempäälän strateginen yleiskaava. Kaava-alue sijoittuu strategisessa yleiskaavassa merkittäväksi monipalvelukeskittymäksi osoitetulle alueelle, jonne on tarkoitus sijoittaa pääasiassa työpaikkatoimintoja, kaupallisia palveluja, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintoja, sekä tuotantoa. Alueelle luodaan edellytyksiä myös uusiutuvan energian tuotantoon.

Lisätietoja: www.lempaala.fi/14002

Kaava-alueella on edellä mainitun strategisen yleiskaavan lisäksi voimassa kaksi osayleiskaavaa. Kaava-alueen eteläosalla on voimassa 25.10.2007 voimaan tullut Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (12013). Kaava-alueen pohjoisosalla on voimassa 17.12.2001 voimaan tullut Kulju-Marjamäki-Moisio osayleiskaava (12010). Nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alue sijoittuu em. yleiskaavoissa pääasiassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T-2), sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) osoitetuille alueille. Kaava-alueen luoteisosa sijoittuu voimassa olevassa yleiskaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) ja kaakkoisosa suojaviheralueeksi (EV) osoitetulle alueelle. Kaava-alueen halki on osoitettu kaakkois-luoteis-suuntaiset sähkö- (z) ja maa-kaasulinjat (k).

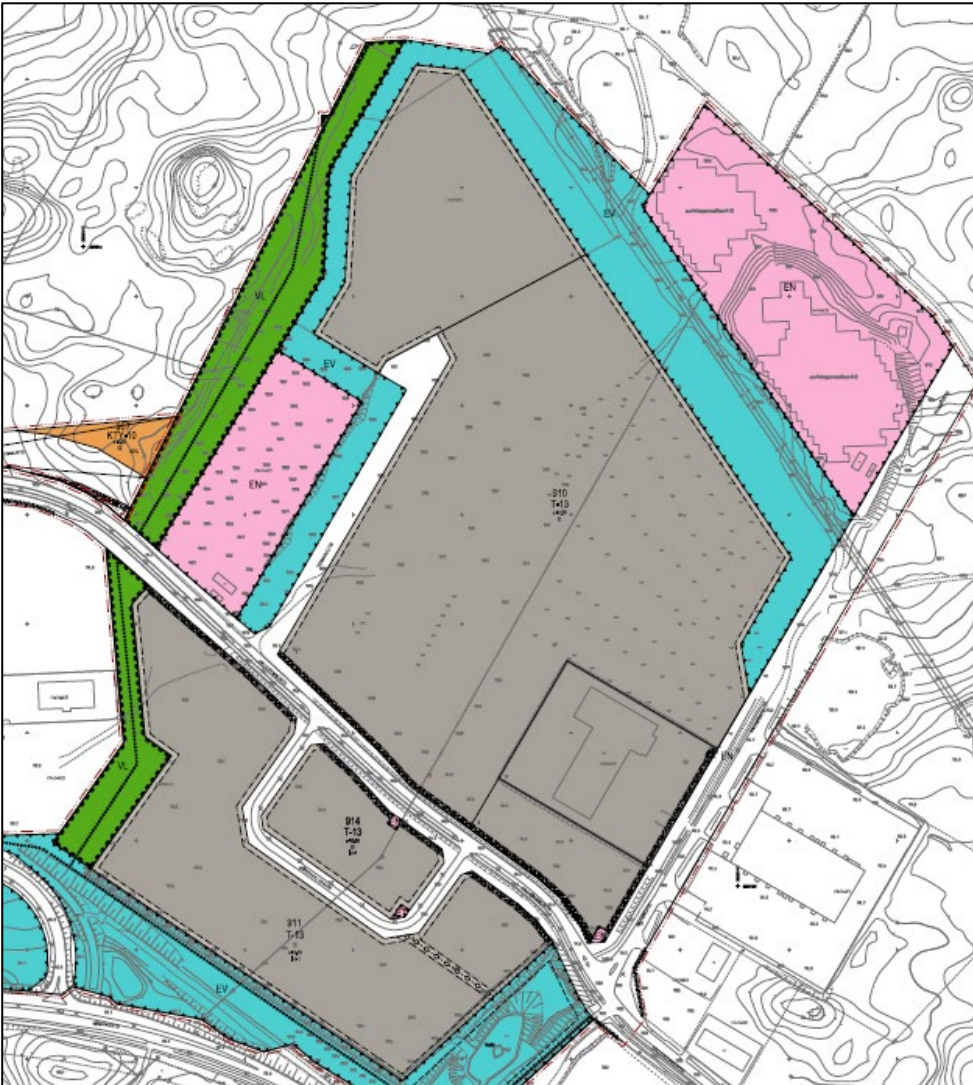
Lisätietoja: www.lempaala.fi/kaavayhdistelma



Kuva 4. Ote Lempäälän yleiskaavayhdistelmästä. Kaava-alueen rajaus on osoitettu punaisella katkoviivalla.

3.1.3 Asemakaava

Kaava-alueen eteläosalla on voimassa 27.1.2021 voimaan tullut Marjamäen pohjoisosan asemakaava ja -muutos. Kaava-alue sijoittuu asemakaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T-13), energiahuollon alueeksi (EN), suojaviheralueeksi (EV), lähivirkistysalueeksi (VL), sekä Terminaalitien, Kalliokummuntien ja Rajamäentien katualueeksi osoitetuille alueille. Kaava-alueen pohjoisosa on asemakaavoittamatonta aluetta.



Kuva 5. Ote kaava-alueen eteläosalla voimassa olevan asemakaava nro 418-15024 kaavakartasta.

Lisätietoja:

<https://paikkatietopalvelu.pirnet.fi/lempaala/kaava/418-15024-kaavakartta.pdf>

3.2 Seudulliset suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustoissa vuoden 2015 alussa. Lempäälän kunta on sitoutunut seutuyhteistyöhön. Rakennesuunnitelma on kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitystä pitkällä tähtäimellä ohjaava seudullinen suunnitelma.

Rakennesuunnitelmassa 2040 Marjamäki on osoitettu uutena tai merkittävästi kehitettävänä työpaikka-alueena, joka tukeutuu seudulliseen runkobussiin. Aluetta kehitetään tilaa vievien kaupallisten palveluiden alueeksi. Vuoteen 2040 alueelle tavoitellaan uusia työpaikkoja yhteensä 2700.

Lisätietoja:

www.tampereenseutu.fi/tulevaisuus/rakennesuunnitelma-2040

3.2.2 MAL-sopimus 2020–2023

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL) ovat valtion ja Tampereen kaupunkiseudun kuntien välisiä yhteistyösopimuksia. MAL-sopimuksessa sovitaan kaupunkiseudun pitkäjänteisestä kehittämisestä ja rahoituksesta neljän vuoden ajaksi. Sisältö painottuu seudun yhteisten suunnitelmien toteutukseen (rakennesuunnitelma, asuntopoliittinen ohjelma ja liikennejärjestelmäsuunnitelma). Sopimuksessa on sitouduttu toteuttamaan seudulle 13 400 asuntoa, joista 80 prosenttia sijoittuu joukkoliikenne- ja keskustavyöhykkeille.

Lisätietoja: www.tampereenseutu.fi/tulevaisuus/mal-sopimus

3.2.3 Kuntastrategia

Lempäälän kunnan kuntastrategia on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.12.2017. Kuntastrategian mukaan uudet asukkaat takaavat tulevaisuuden Lempäälälle elinkelpoisuuden ja hyvän väes-töikärakenteen. Suurempi asukasmäärä edellyttää usein myös enemmän palveluja ja investointeja. Laajemmat palvelut ja uudet investoinnit puolestaan kiristävät kukkaroa.

Lempäälän kuntastrategian tavoitteena on mahdollistaa kaavoituksen kautta kunnan toimintoja ja asukkaiden palvelutarpeita tukevien palvelutuottajien sijoittuminen kuntaan, tarjota yrityksille ja yhdistyksille monipuolisia ja joustavia toimitiloja erityisesti kuntakeskuksen kehittämisen yhteydessä, lisätä etenkin kaupalle suunnattua, kunnan omistamaa ja hyvällä näkyvyydellä varustettua tonttivarantoa, sekä vähentää 80 % kasvihuonekaasupäästöjä vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä.

Lisätietoja: www.lempaala.fi/kuntastrategia

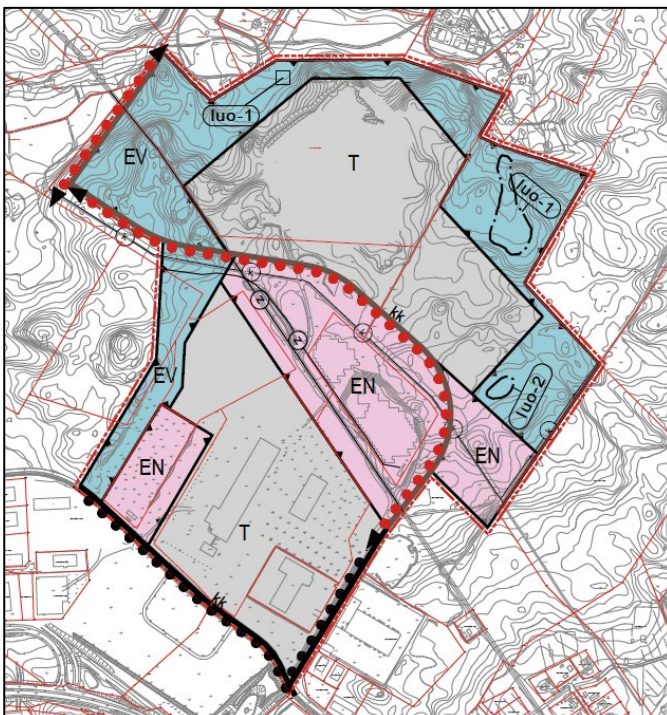
4. Osayleiskaavan kuvaus

4.1 Kaavan keskeinen sisältö

Kaava-alueen pohjois- ja eteläosille on osoitettu teollisuus- ja varastoalueita (T), joista eteläinen palvelee alueelle entuudestaan sijoittuvia teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja. Kaava-alueen pohjoisosalle osoitettu teollisuus- ja varastoalue tulee palvelemaan ensisijaisesti alueelle siirtyviä puunjalostukseen liittyviä toimintoja. Kaava-alueen keski- ja lounaisosille on osoitettu energiahuollon alueita (EN), joista osa on jo entuudestaan aurinkoenergiatuotantokäytössä. Edellä kuvatut rakennuskäyttöön osoitetut alueet sijoittuvat kaava-alueen kaakkoisnurkalta kohti pohjoista ja edelleen kohti länttä jatkettavan uuden kokoojakadun (kk), Rajamäentien varteen. Kaava-alueen luoteisreunalle on osoitettu uusi kokoojakatu, joka mahdollistaa kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvan Areenakadun mahdollisen myöhemmän jatkamisen Marjamäen alueelta kohti pohjoista niin haluttaessa. Kaavassa osoitettujen olemassa olevien ja uusien katujen varteen on osoitettu kevyen liikenteen olemassa olevat reitit (musta palloviiva) ja uudet yhteystarpeet (punainen palloviiva). Kaava-alueen keskiosalle on osoitettu olemassa oleva kaasujohto (k) ja sähkölinja (z).

Kaava-alueen pohjoisosalle osoitettua uutta teollisuus- ja varastoaluetta kiertää vyöhykkeenomainen suojaviheralue (EV), joka jatkuu yhtenäisenä, alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettua leveämpänä aluevarauksena kaava-alueen länsireunan kautta kaava-alueen etelärajalle asti. Kaava-alueen pohjoisosan suojaviheralueelle sijoittuu kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä kohdetta tai aluetta, joista läntisin on lähde (luo-1), keskimmäinen noro (luo-1) ja itäisin Etelä-Suomessa erittäin harvinainen luontotyyppi, ruohokorpi (luo-2).

Kaava-alueelle suunniteltu ja sijoittuva katuverkko on osoitettu osayleiskaavassa viivamerkinnoin. Katuverkon aluevaraustarpeet on tarkasteltu toteutettavuudellisten näkökulmien varmistamiseksi aluevaraustarkkuudella osayleiskaavaa laadittaessa. Katuverkon esitystapa mahdollistaa aluevarausten tarkentamisen alueelle laadittavan asemakaavan yhteydessä.



Kuva 6. Ote osayleiskaavaluonnoksen kaavakartasta.

4.2 Kaava-alueelle osoitetut aluevaraukset

Kaava-alueelle on osoitettu kaavaluonnoksessa seuraavat aluevaraukset:

Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus / Kaavamääräys	Pinta-ala	Osuus kaava-alueen pinta-alasta
T	Teollisuus- ja varastoalue	48,65 ha	49,32 %
EN	Energiahuollon alue	22,10 ha	22,40 %
EV	Suojaviheralue	27,90 ha	28,28 %
Yhteensä		98,65 ha	

Kuva 7. Yhteenveto kaava-alueelle kaavaluonnoksessa osoitetuista aluevarauksista.

5. Kaavan vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön jäävät kaava-alueen ja sen lähiympäristön osalta vähäisiksi. Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan teollisuus-, varasto-, logistiikka- ja työpaikka-alueen reunalle, alueelle entuudestaan sijoittuvia toimintoja luontevasti täydentäen. Kaava-alueelle ei sijoitu häiriöherkkiä toimintoja, eikä aluevarauksia. Kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuvat asuinkiinteistöt sijoittuvat kiinteistöjen rajoista mitaten lähimmillään noin 80-130 metrin etäisyydelle kaava-alueelta teollisuus- ja varastokäyttöön osoitetuilta alueilta. Aluevarausten väliin on osayleiskaavassa osoitettu noin 40-100 metriä leveä yhtenäinen suojaviheralue. Suojaviheralueen peittovaikutus tehostuu alueiden puuston kasvaessa. Kaava-alueen maankäytön kehittyminen synnyttää luontevan paineen kaava-alueen liikenneverkon ja yleisilmeen kehittämiseksi, millä voidaan katsoa olevan myönteisiä välillisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavan olennaiset vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon liittyvät maa-ainestenotto- ja rakentamistoimintojen päättymiseen kaava-alueella, alueen yleisen käyttötarkoituksen muutokseen. Alueen rakentamisen myötä rakennuskäyttöön osoitettavien alueiden aluevarauksen laajenevat suhteessa voimassa olevien osayleiskaavojen ja asemakaavan maankäyttöön. Kaava-alueen tuleva maankäyttö ja pinnantasaukset perustuvat hyvin pitkälti kaava-alueella maa-ainestenoton yhteydessä määriteltäviin korkeusasemiin, sekä kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien verkostojen, sekä liikenneverkon asettamiin reunaehtoihin mm. tontti- ja katuliittymien korkeusasemien muodossa. Kaava-alueelle osoitettujen katujen ja uuden maankäytön korkeusasemat on yhteensovitettu yleiskaavan edellyttämällä tarkkuustasolla. Korkeusasemien määrittelyä on tarkoituksenmukaista tarkentaa alueelle erikseen laadittavan asemakaavan yhteydessä, jolloin rakennuskäyttöön osoitettavien alueiden pinnantasaus voidaan toteuttaa ilman tarpeettomia maastonmuokkauksia.

Kaavan vaikutukset veteen jäävät vähäisiksi ja liittyvät alueelliseen hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan. Kaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt liitetään kunnalliseen vesi- ja jätevesiverkkoon. Kaava-alueen pohjoisosan suojaviheralueelle sijoittuvan luonnontilaisen kaltaisen lähteen ja noron huomioimiseen alueen rakentamisen ja käytön aikana. Kaava-alueella sovellettavat hulevesien hallinnan keinot on tarkoituksenmukaisinta määrittellä alueelle erikseen laadittavan asemakaavan yhteydessä. Alueen käyttötarkoituksen kehittämisen ja alueen rakentamisen voidaan ennakoita pienentävän kaava-alueelta muodostuvien hulevesien kiintoaineskuormitusta suhteessa alueella aiemmin harjoitetun maa-ainestenoton tarjoamiin lähtökohtiin. Kaava-alueen käyttötarkoituksen muutoksella voidaan samasta syystä olettaa olevan myönteisiä vaikutuksia myös kaava-alueen ja sen lähiympäristön ilman laatuun.

Kaavan vaikutukset ilmastoon ovat välillisiä ja liittyvät olemassa olevan kaupunkirakenteen, yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneverkon kehittämiseen ja aiempaa tehokkaampaan hyödyntämiseen. Kaava-alueelle osoitetuilla energiahuollon aluevarauksilla mahdollistetaan aurinkoenergian tuottaminen ja talteenotto kaava-alueella, millä voi olla ilmastomuutosta hidastavia ja ennaltaehkäiseviä vaikutuksia.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan keskeiset vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin liittyvät yleisellä tasolla entisen maa-ainestentoalueen osittaiseen rakennuskäyttöön ottoon, sekä kaava-alueelle sijoittuvien erityisarvojen huomioimiseen rakentamiselta vapaita alueita määriteltäessä. Rakentamiselta vapaiden suojaviheralueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 28 %. Rakentamiselta vapaiden alueiden rajausta on tarkasteltu kaavahankkeen valmistelun aikana useassa vaiheessa yhteistyössä Lempäälän kunnan edustajien ja luontoselvityksen laatineen biologin kanssa kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien erityisarvojen huomioimiseksi ja tarkoituksenmukaisen, puskuroivan, yhtenäisen suojaviheralueen määrittelemiseksi.

Kaava-alueen pohjoisosalle osoitettu vyöhykkeenomainen suojaviheralue (EV) jatkuu yhtenäisenä, alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettua leveämpänä aluevarauksena kaava-alueen länsireunan kautta kaava-alueen etelärajalle asti. Kaava-alueen pohjoisosan suojaviheralueelle sijoittuu kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeätä kohdetta tai aluetta, joista läntisin on lähde (luo-1), keskimmäinen noro (luo-1) ja itäisin Etelä-Suomessa erittäin harvinainen luontotyyppi, ruohokorpi (luo-2).

Luontoselvityksen maastokäynnin yhteydessä kaava-alueella ei havaittu valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä eikä lakisääteisesti suojeltavia kasvilajeja (luontodirektiivin liitteiden II ja IV b lajeja tai rauhoitettuja tai erityisesti suojeltuja kasvilajeja). Laji.fi-tietokannan (tietokantatieto 4.2.2022) mukaan selvitysalueella ei ole uhanalaisten, silmälläpidettävien, rauhoitettujen tai luontodirektiivin liitteisiin IV tai II kuuluvien kasvilajien esiintymispaikkoja. Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n luontotyyppikohteita. Luontoselvityksessä rajattiin suunnittelualueelta kaksi vesilain 2. luvun 11 §:n pienvesikohdetta (kuviot 17 ja 22). Nämä ovat alueen koillisosassa sijaitseva luonnontilaisen kaltainen noro (kuviolla 17) sekä selvitysalueen pohjoisosassa sijaitseva luonnontilaisen kaltainen lähde (kuvio 22). Kasvillisuudeltaan huomionarvoinen kohde on lisäksi selvitysalueen itäosassa sijaitseva uhanalainen ruohokorpi (kuvio 15). Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvat erityisarvot on huomioitu suojaviheralueen rajausta määriteltäessä. Edellä kuvatuin perustein kaavan vaikutuksen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin jäävät vähäisiksi.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä liikenteeseen

Kaavan keskeiset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset liittyvät kaava-alueen maankäytön kehittymiseen ja tehostumiseen, kaava-alueen toteuttamiskustannuksiin ja maanmyyntituloihin, suorien ja välillisten verotulojen kasvuun, sekä kaava-alueelle kaa-voituksen myötä sijoittuviin toimintoihin. Osayleiskaava luo osaltaan edellytykset kaava-alueen, mutta laajemmin ajateltuna myös Marjamäen alueen alue- ja yhdyskuntarakenteen, sekä yhdyskuntateknistä huoltoa ja liikennettä palvelevien verkostojen pitkäjänteiselle kehittämiselle ja käytön tehostamiselle. Kaava-alueelle suunniteltu katu- ja liikenneverkko huomioi alueelle sijoittuvien toimintojen luonteen, erityispiirteet ja eri kulkumuotojen tarpeet. Osayleiskaavan mahdollistama maankäyttö lisää oletettavasti alueen liikenneverkon kuormitusta. Kaava-alueen liikennevirrat ohjataan olemassa olevien ja edelleen kehitettävien katuyhteyksien kautta kaava-aluetta ympäröivään liikenneverkkoon. Kaava-alueen katuverkon toteuttamiskustannuksia on tarkasteltu osayleiskaavan valmistelun aikana laaditun toteuttamisselvityksen puitteissa. Kaava-alueen toteuttamiskustannukset riippuvat katuverkon lopullisesta toteutustavasta ja -laajuudesta.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan keskeiset kaupunkikuvalliset vaikutukset liittyvät aiemmasta käytöstä johtuen varsin heikosti jäsenne-
tyn ja jäsenyvän alueen liikenneverkon kehittymiseen ja uuden kokoojakadun varteen sijoittuvien alueiden
rakentamiseen. Osayleiskaava luo edellytykset alueen yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle ja toteutukselle.
Kaava-alueen kaupunkikuvan kannalta keskeiset seikat ratkaistaan hyvin pitkälti alueen yksityiskohtaisemman
suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä. Näin ollen osayleiskaavan kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat välil-
lisiä ja liittyvät alueen yleisilmeen siistiytymiseen, mikä voidaan nähdä myönteisenä vaikutuksena kaava-alu-
een, mutta myös sen lähiympäristön kannalta.

Kaava-alueen topografiasta ja aiemmasta maaotosta johtuen kaava-alueen pohjoisosalle uutena sijoittuvat
toiminnot sijottuvat maisemallisesti erilleen kaava-alueen eteläosasta. Kaava-alueelle osoitettujen suojaviher-
alueiden maisemallinen vaikutus korostuu alueiden puuston kasvaessa.

Kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu tiedossa olevia kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuu-
riympäristöllisesti, arkeologisesti tai rakennustaiteellisesti huomionarvoisia kohteita tai erityisarvoja. Edellä ku-
vatuin perustein kaavan kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdis-
tuvien vaikutusten voi olettaa jäävän vähäisiksi.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan keskeiset vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen liittyvät Marjamäen monipal-
velukesittymän tonttitarjonnan parantamiseen ja alueelle uutena sijoittuvien teollisten toimintojen kehittä-
misedellytysten parantamiseen. Osayleiskaava toteuttaa Lempäälän kunnan kuntastrategiassa ja Lempäälän
kunnan strategisen yleiskaavan tavoitteita.

6. Kaavan suhde muihin suunnitelmiin ja tavoitteisiin

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, seudulliseen rakennemalliin, maakuntakaavaan, Lempäälän strategiseen yleiskaavaan ja Lempäälän kuntastrategiaan kuvataan ehdotusvaiheessa.