

1 SUUNNITTELUALUE

Kunta Lempäälä

Alue Marjamäki

Kaavanro 15031



Kuva. Asemakaavan likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.

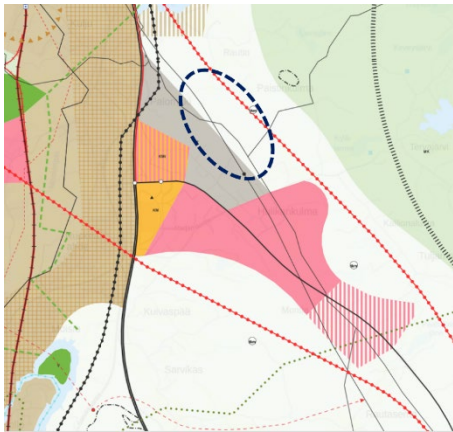
2 KAAVAHANKKEEN TAVOITE

Suunnittelualue sijaitsee Marjamäessä, olemassa olevan yritysalueen pohjoisosassa. Suunnittelualue on kooltaan noin 79 hehtaaria. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Marjamäen yritysalue pohjoisen suuntaan, jolla mahdollistetaan alueen kehittäminen monimuotoisena yritysalueena.

3 LÄHTÖKOHDAT

KAAVOITUSTILANNE

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 suunnittelumääräys: *"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen. Eriyistä 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 suojavyöhyke suhteessa asumiseen ja virkistysalueisiin. Alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista."*

Kuva. Ote maakuntakaavasta. Asemakaava-alueen sijainti on merkitty sinisellä katkoviivalla.

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 suunnittelumääräys: *"Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä."*

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeelle (kk2), jota kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysalueeksi. 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 viheralueiden ja virkistyskäytön kanssa. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisien kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen.

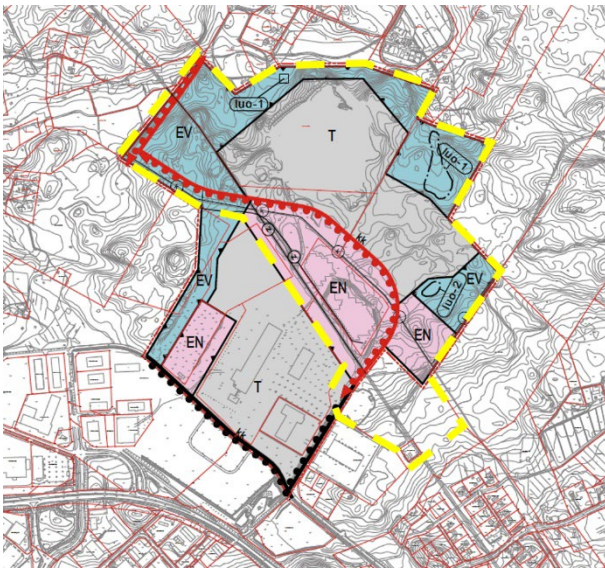
Lisäksi alue sijoittuu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kk6). Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia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

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.

YLEISKAAVA

Kaava-alueella on 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 yleiskaavoissa lähivirkistysalueeksi (VL) ja kaakkoisosa suojaviheralueeksi (EV) osoitetuille alueille. Kaava-alueen halki on osoitettu kaakkois-luoteis-suuntaiset sähkö- (z) ja maakaasulinjat (k).

Lisätietoja: www.lempaala.fi/kaavayhdistelmä



Kaavoitettava alue sisältyy vireillä olevalle Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan alueelle. Osayleiskaava on asetettu luonnoksena nähtäville 21.12.2022 – 29.1.2023 väliseksi ajaksi.

Kaavoitettava alue on osayleiskaavaluonnoksessa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi T, suojaviheralueeksi EV sekä energihuollon alueeksi EN. Kaavoitettavan alueen lävitse on osoitettu uusi katuyhteys.

Lisätietoja: www.lempaala.fi/12023

Kuvat. Vasemmalla ote vireillä olevasta osayleiskaavasta. Asemakaavan alustava rajausta on merkitty keltaisella.

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

ASEMAKAAVA

Osalla alueesta on voimassa Marjamäen pohjoisosan asemakaava ja -muutos, kaavanro 15024 sekä Marjamäen asemakaava ja -muutos, kaavanro 15008. Kaava-alue sijoittuu asemakaavassa teollisuus- ja varasto-alueeksi (T-10), energiahuollon alueeksi (EN), suojaviheralueeksi (EV), sekä Rajamäentien katualueeksi osoitetuille alueille. Kaava-alueen pohjoisosa sijoittuu asemakaavoittamattomalle alueelle.

Lisätietoja:

www.lempaala.fi/kaavayhdistelma



Kuva. Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualan raja on merkitty punaisella. Voimassa olevat asemakaavat on rajattu keltaisella.

4 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

RAKENNUSKANTA

Alue on pääosin rakentamatonta. Voimassa olevien asemakaavojen mukaisille energihuollon alueille on sijoitettu sähköntuotantoa ja -siirtoa palvelevia laitteistoa.

SELVITYSTARPEET

Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavaa varten on laadittu tarpeelliset selvitykset ja toimivat asemakaavoituksen taustaselvityksinä:

- luontoselvitys
- arkeologinen selvitys
- rakennettavuusselvitys

Lisäksi koko Marjamäen alueelle on erillisenä työnä laadinnassa hulevesiselvityksen päivitys, joka kattaa kaavoitettavan alueen.

YMPÄRISTÖ

Asemakaavoittamaton alue on osittain metsää ja osittain maa-aineksen ottoon käytettyä aluetta.

MAANOMISTUS

Alue on osittain yksityisessä omistuksessa. Asemakaavasta laaditaan maankäyttösopimus.

5 OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 62 §). Osallisten listaa päivitetään tarvittaessa.

- | | |
|----------------------------------|---|
| • Pirkanmaan ELY-keskus | • Elenia Oy |
| • Pirkanmaan liitto | • Elisa Oyj |
| • Pirkanmaan maakuntamuseo | • Telia Finland Oyj |
| • Pirkanmaan pelastuslaitos | • DNA |
| • Lempäälän viranomaislautakunta | • Cinia |
| • Lempäälän kehitys oy | • Eltel Networks |
| • Lempäälän lämpö oy | • FNE-Finland Oy |
| • Lempäälän vesi oy | • ICT Elmo Oy |
| • Lempäälän yrittäjät ry | • alueen maanomistajat ja -haltijat |
| • Lempäälä-seura | • alueen lähiseudun asukkaat ja yrittäjät |
| • GasGrid Finland Oy | |

6 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN

TIEDOTTAMIS- JA OSALLISTUMISMENETTELYT

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen sekä myöhemmin kaavaehdotuksen nähtävänä olosta ilmoitetaan

- Lempäälän-Vesilahden Sanomissa
- Lempäälän kunnan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla
- kunnan internet-kotisivuilla, www.lempaala.fi

Alueen maanomistajille, asukkaille ja asukasyhdistyksille, valtion viranomaisille sekä muille viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan tavallisella kirjeellä.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi antaa mielipiteen ja kaava-ehdotuksesta voi jättää muistutuksen kaavan nähtävillä olon aikana:

- sähköpostilla yhdyskunta@lempaala.fi
- postittamalla ne osoitteeseen:
Lempäälän kunta
Yhdyskunnan palvelualue
PL 36, 37501 Lempäälä
- toimittamalla kunnan palvelupisteeseen, osoite *Manttaalitie 15*.

Nähtävillä olevaan aineistoon voi tutustua:

- kunnan palvelukäytävällä (*käyntiosoite Manttaalitie 15*) toimipaikan ollessa avoinna
- kunnan internet-sivuilla, www.lempaala.fi/palvelut/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat

7 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

VAIKUTUKSIEN ARVIOINTIMENETELMÄT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on tunnistettu kaavaan olennaisesti liittyvät vaikutukset (lihavoituna). Kaavaselostuksessa arvioidaan vaikutukset:

- 1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;**
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;**
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ja kuntastrategian toteutumiseen**

Arviointi tukeutuu olemassa olevaan lähtötietomateriaaliin. Arviointi tapahtuu kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenettelyiden kautta. Arvioinnin tulokset kootaan kaavaselostukseen.

VAIKUTUSALUE

Kaavan vaikutusalue vaihtelee riippuen arvioitavasta vaikutuksesta. Tämän kaavahankkeen vaikutukset kohdistuvat pääasiallisesti alueen välittömään läheisyyteen.

8 AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

ALUSTAVA AIKATAULU

Asemakaavan aikataulu on ohjeellinen ja se voi muuttua prosessin aikana.

Kaavan vaihe	Tavoiteaikataulu
Vireilletulo ja OAS nähtävillä	tammi- helmikuu 2023
Kaavaluonnos nähtävillä	touko-kesäkuu 2023
Kaavaehdotus nähtävillä	syys-lokakuu 2023
Kaavan hyväksymiskäsittelyyn	joulukuu 2023
Kaava lainvoimainen	tammikuu 2024

YHTEYSTIEDOT

Pekka Seppänen, elinvoimakaavoittaja

Puh. 044 486 3614

pekka.seppanen@lempaala.fi

Lempäälän kunta

PL 36, 37501 LEMPÄÄLÄ

www.lempaala.fi

yhdyskunta@lempaala.fi

Lisätietoja: <https://www.lempaala.fi/palvelut/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/>