

Viranomaislautakunnan lausunto Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan muutoksesta

VIRLTK 31.01.2023 § 8

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan muutoksesta (12032) 29.1.2023 mennessä. Lausunnot on saatu lisää aikaa. Kyseessä on kaavaluonnos. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Yleiskaavoitus > Vireillä olevat yleiskaavat.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee VT3:n itäpuolella Lempäälän Marjamäen alueella. Suunnittelualan pinta-ala on noin 98,7 hehtaaria. Suunnittelualueella on sekä kunnan että yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä.

Suunnittelualue on toiminut suurelta osin maa-ainestenottoalueena, minkä vuoksi yleisilme on ihmisen voimakkaasti muokkaama. Alueen eteläosassa on laaja logistiikkakeskus. Keskellä suunnittelualuetta on aurinkovoimapuisto ja pohjoisosassa osittain maisemoitu kiviaineistenottoalue. Alueen lounais- ja keskiosissa on osin maisemoitua maa-ainesten läjitysalueita. Suunnittelualueelle ei sijoitu kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia tai kohteita. Metsäisiä alueita on säilynyt koillis-, länsi- ja pohjoisosassa. Näistä länsi- ja koillisosan metsät ovat varttuneita. Kaava-alueella on suhteellisen suuria korkeuseroja, jotka yhdessä kaava-alueelle sijoittuvien sähkö- ja kaasulinjojen kanssa vaikuttavat olennaisella tavalla kaava-alueen tulevaan maankäyttöön, aluevarauksiin, katulinjauksiin ja kaava-alueelle sijoittuvien toimintojen yhteensovittamiseen.

Kaavan tarkoitus

Kaavoituksen tavoitteena on laajentaa Marjamäen teollisuusaluetta pohjoiseen, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen aiempaa monipuolisempaan yritysalueena. Alueelle on tarkoitus laatia samanaikaisesti asemakaava, jolla mahdollistetaan Lauta Oy:n toimintojen siirtäminen Ruskea-ahteelta Marjamäkeen.

Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualan eteläosa sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle (T), jonka suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen. Erityishuomiota on kiinnitettävä toiminnan ympäristövaikutusten hallintaan sekä alueen saavutettavuuteen rautateitse ja raskailla ajoneuvoilla. Suunnittelualan pohjoisosa sijoittuu maaseutualueelle (M), joka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Suunnittelualan sijoittuu maakuntakaavassa kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeelle (kk2), jota kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysalueena. 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. Suunnittelualueen poikki on osoitettu kaakkois-luoteissuuntainen maakaasuputki (k) ja voimalinja (z).

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 18.8.2021) suunnittelualue sijoittuu merkittäväksi monipalvelukeskittymäksi osoitetulle alueelle, jonne on tarkoitus sijoittaa pääasiassa työpaikkatoimintoja, kaupallisia palveluita, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintoja, sekä tuotantotoimintaa. Alueelle luodaan edellytyksiä myös uusiutuvan energian tuotantoon.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi osayleiskaavaa. Eteläosassa on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava 12013 (tullut voimaan 25.10.2007) ja pohjoisosassa Kulju-Marjamäki-Keskustan osayleiskaava 12010 (tullut voimaan 17.12.2001). Suunnittelualue sijoittuu em. osayleiskaavoissa pääasiassa teollisuus- ja varastoalueilla (T-2) sekä maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (M-1). Suunnittelualueen halki on osoitettu kaakkois-luoteis-suuntaiset sähkö- (z) ja maakaasulinjat (k).

Marjamäen pohjoisosan asemakaavassa ja sen muutoksessa (astunut voimaan 27.1.2021) suunnittelualueelle sijoittuu teollisuus- ja varastoaluetta (T-13), energiahuollon aluetta (EN), suojaviheraluetta (EV), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualueita. Suunnittelualueen pohjoisosassa on asemakaavoittamatonta aluetta.

Selvityksiä ja suunnitelmia

Yleiskaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on tehty ja käytetty seuraavia selvityksiä:

- Lempäälän kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja kohteet (Lempäälän kunta 1978)
- Arkeologinen inventointi (Mikroliitty Oy 2015)
- Arkeologinen inventointi (Heilu Oy 2022)
- Luontoselvitys (Sweco Infra & Rail Oy 2022)
- Katujen toteuttamisselvitys (Sweco Infra & Rail Oy 2022)
- Marjamäen alueen hulevesiselvitys (valmisteilla)

Luontoselvitys sisälsi kasvillisuus-, luontotyyppi-, liito-orava-, viitasammakko- ja pesimälinnustoselvitykset. Se on laadittu asemakaavataarkkuudella. Luontoselvityksen perusteella suunnittelualueella ei arvioida olevan linnustollisesti arvokkaita alueita, vaikka siellä huomionarvoisia lintulajeja havaittiin. Suunnittelualueella ei ollut luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia luontotyyppisiä. Luontoselvityksen yhteydessä tehtyjen tarkastelujen perusteella alueen läpi ei kulje merkittäviä ekologisia yhteyksiä eikä siniyhteyksiä.

Uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai lakisääteisesti suojeltavia kasvilajeja ei havaittu. Viitasammakoista tai liito-oravista ei tehty havaintoja luontoselvityksen yhteydessä. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia varttuneita sekametsiä oli suunnittelualueella niukasti. Luontoselvityksessä todetaan, että elinympäristövaatimusten perusteella suunnittelualueella voi olla joidenkin lepakkolajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (luontodirektiivi liite IV(a)). Alueen rakennukset ovat kuitenkin uudehkoja teollisuushalleja eivätkä siten kovin potentiaalisia lepakoille.

Luontoselvityksessä suunnittelualueelta rajattiin kaksi vesilain (587/2011) 2. luvun 11 §:n mukaista pienvesikohdetta. Alueen koilliosassa sijaitsee luonnontilaisen kaltainen noro ja pohjoisosassa luonnontilaisen kaltainen

lähde. Näiden havaintojen johdosta kaavaluonnokseen on sisällytetty luo-1 merkinnällä olevat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät kohteet.

Suunnittelualueen itäosassa havaittiin metsälain (1093/1996) 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Kyseessä on kasvillisuudeltaan huomionarvoiseksi arvioitu ruohokorpi, joka on Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi. Tämän havainnon johdosta kaavaluonnokseen on rajattu luo-2 merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Ehdotus lausunnoksi

Viranomaislautakunta pitää tärkeänä että osayleiskaavan jatkovalmistelussa hyödynnetään valmisteilla olevaa Marjamäen alueen hulevesiselvitystä ja varmistetaan, että hulevesiin liittyvät ratkaisut eivät heikennä luontoselvityksessä todettuja vesiluontotyyppisiä eivätkä aiheuta muutakaan haittaa. Luontoselvityksessä (Sweco Infra & Rail Oy 2022) on todettu, että luo-1 merkinnällä osoitetun lähteen luonnontila voi vaarantua maanmuokkaustöiden myötä ja lisäksi, mikäli ympäröiviltä alueilta lähteeseen kertyy huomattavaa epäpuhtaiden hulevesien kuormitusta, tai pohjaveden pinnan taso merkittävästi laskee tai pohjaveden laatu merkittävästi heikkenee lähteen lähialueella. Lähteen eteläpuolella olevan vanhan maa-ainesten ottoalueen pohja on ollut rikkonainen, mikä on mahdollistanut hulevesien imeytymisen. Mikäli uusia osoitettavia teollisuus- ja varastoalueita tullaan päälystämään, on sillä vaikutusta hulevesien imeytymiseen (pohjaveden pinnantas) sekä hulevesien johtumiseen ja mahdollisesti myös hulevesien laatuun. Osayleiskaavassa tulee tarkastella tarve osoittaa viivytykseen soveltuvia alueita ja/tai antaa asemakaavoitusta ohjaavia yleismääräyksiä hulevesien osalta.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta osoittavat luo-1 merkinnät ovat tarpeen vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden turvaamiseksi. Kaavamääräyksissä on huomioitu vesilain mukainen kielto vaarantaa näiden vesiluontotyyppien suojelutavoitteita. Kaavamerkinnällä luo-2 on osoitettu metsälain 10 §:n erityisen tärkeä elinympäristö. Koska metsälaki ei tule sovellettavaksi yleiskaava-alueella, erittäin uhanalaisen ruohokorven luontoarvojen säilyminen tulee turvata lisäämällä kaavamääräykseen "Hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä elinympäristön ominaispiirteet säilyttävällä tavalla."

Suojaviheralueen (EV-alue) merkitys ja sillä todetut luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo-1 ja luo-2) huomioon ottaen viranomaislautakunta katsoo, että osayleiskaavaan tulee sisällyttää yleismääräys siitä, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa EV- sekä luo-alueilla.

Valmistelija /lisätiedot: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun "Toimielinten tehtävät ja toimivallanjako" 7 §:n "Viranomaislautakunnan tehtävät ja toimivalta" kohdan 3 mukaan viranomaislautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

| | |
|---|---|
| Päätösehdotus | Viranomaislautakunta päättää antaa Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavaluonnoksesta edellä selostusosassa kohdassa ”Ehdotus lausunnoksi” mukaisen lausunnon. |
| Päätös | Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. |
| Tiedoksi | elinvoimakaavoittaja Seppänen |
| VIRLTK 09.05.2023 § 27 667/10.02.02/2021 | |

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan muutoksesta (12032) 28.5.2023 mennessä. Kyseessä on kaavaehdotus. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Yleiskaavoitus > Vireillä olevat yleiskaavat.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotukseen sisältyy uusina selvityksinä:

- Katujen toteuttamisselvitys (Sweco Infra & Rail Oy 2023)
- Hulevesiselvitys (Sitowise, 2022)

Hulevesiselvityksen johtopäätöksissä esitetään, että alueilta johdettavien hulevesien virtausreittien varrelle toteutetaan viivytysaltaita ja kiinteistökohtaisesta hulevesien hallinnasta huolehditaan.

Jatkosuunnittelussa hulevesisuunnitelmaa esitetään tarkennettavaksi muiden selvitysten (kuten rakennettavuusselvitykset) pohjalta ja muokataan esitettyjen hallintarakenteiden ja virtausreittien mitoitus ja korkeusmaailmaa, kun tiedetään tarkemmin alueen tulevista tasauksista.

Kaavaehdotuksessa karttaa on tarkistettu alueellisen hulevesien hallinnan aluevarausten riittävyyden varmistamiseksi valmisteluvaiheen jälkeen.

Suojaviheralueita (EV-1) koskeva kaavamääräys on muutettu muotoon: ”Suojaviheralue. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Puuston suojaavaan vaikutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Niiltä osin, missä puusto on harvaa tai sitä ei ole, tulee sitä täydentää paikkaan sopivilla puulajeilla.”

Teollisuus- ja varastoalueita (T-3) koskeva kaavamääräys on muutettu muotoon: ”Teollisuus- ja varastoalue. Alueella muodostuvia hulevesiä on viivytettävä kiinteistökohtaisin menetelmin. Mikäli muodostuvien hulevesien arvioidaan olevan epäpuhtaita on hulevesien hallinnassa kiinnitettävä huomiota laadulliseen käsittelyyn. Hulevesien viivyttämiseksi ja imeyttämiseksi tulee varata riittävästi tilaa.”

Kaavakarttaan on lisätty valmisteluvaiheen jälkeen lisäksi yleismääräykset:” Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesisuunnittelussa tulee ottaa huomioon sekä laadulliset että määrälliset hallinnan tavoitteet ja turvata riittävät aluevaraukset hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan sekä tulvareiteille.”

Kaavakartan luo-2 kaavamääräystä on tarkistettu valmisteluvaiheen jälkeen. Kaavamääräys on muutettu muotoon: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi, ruohokorpi. Hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä elinympäristön ominaispiirteet säilyttävällä tavalla."

Lisätietoja ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

| | |
|---------------|---|
| Esittelijä | Ympäristöpäällikkö |
| Päätösehdotus | Viranomaislautakunta katsoo, että viranomaislautakunnan osayleiskaavaluonnoksesta annettu lausunto on huomioitu hyvin eikä viranomaislautakunnalla ole lausuttavaa Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavaehdotuksesta. |
| Päätös | Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. |
| Tiedoksi | yleiskaavoittaja Suontausta |