



Asemakaavan selostus

Kaava nro 15032

Pajavasarakadun  
asemakaavan muutos

30.1.2024





# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Asemakaavan nimi:</b> 15032 Pajavasarakadun asemakaavan muutos	
<b>Kunta:</b> Lempäälä	
<b>Sijaintialue:</b> 418 / 406 ja 418 / 415	
<b>Kaava-alue:</b> Marjamäki	
<b>Asemakaavan muutos koskee:</b> Kahta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), korttelinumeroiltaan 1025 ja 1026, sekä niiden välillä olevaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET).	
<b>Asemakaavan muutoksella muodostuu:</b> Marjamäen kortteli 1025	
<b>Vireilletulosta ilmoitettu:</b> XX.XX.2024, Yhdyskuntalautakunta 6.2.2024 § XXX	
<b>Kaavan vaiheet</b> OAS ja luonnos nähtävillä XX.XX.-XX.XX.2024 Ehdotus nähtävillä XX.XX – XX.XX.2024	
<b>Hyväksyminen:</b> Kunnanhallitus: XX.XX.2024	
<b>Kunnan kaavoittaja</b> Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. 044 486 3418 sähköposti: teija.makela@lempaala.fi	<b>Asemakaavan suunnittelija</b> Elinvoimakaavoittaja vs. Aarni Ahvenus puh. 040 559 5098 sähköposti: aarni.ahvenus@lempaala.fi
<b>Lempäälän kunta</b> PL 36 (Manttaalitie 15), 37500 Lempäälä puh. 03 565 51 000	

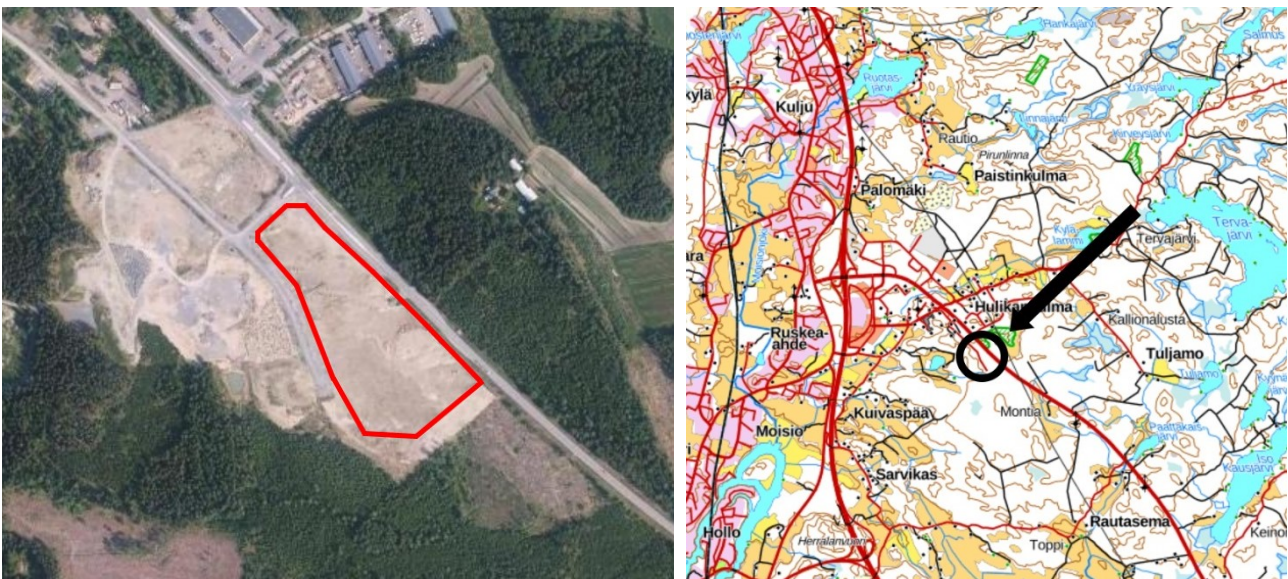
## 1.2 Sisällys

1.	Perus- ja tunnistetiedot .....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Sisällys.....	3
2.	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaava-alueen sijainti.....	4
2.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet .....	4
2.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
2.4	Luetteko selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2.5	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.5.1	Valmistelu- ja luonnosvaihe.....	6
2.5.2	Ehdotusvaihe.....	6
2.5.3	Hyväksyminen .....	6
2.6	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3.	Lähtötiedot.....	7
3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat.....	7
3.1.1	Maakuntakaava .....	7
3.1.2	Strateginen yleiskaava .....	8
3.1.3	Osayleiskaava .....	9
3.1.4	Lempäälän kunnan rakennusjärjestys .....	10
3.1.5	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri .....	10
3.1.6	Maanomistus .....	10
3.2	Kaava-alueen kuvaus .....	10
4.	Asemakaavan kuvaus.....	11
5.	Kaavan vaikutukset.....	12
5.1	Vaikutukset elinkeinoelämään.....	12
5.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	12
5.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	12
5.4	Vaikutukset liikenteeseen .....	12
5.5	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	14
5.6	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	14
5.7	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin ja muuhun ympäristöön.....	15
5.8	Vaikutukset kulttuuriin.....	15
5.9	Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten hyvinvointiin.....	15
6.	Pienennös asemakaavasta .....	16

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lempäälän Marjamäessä, uudella Pajalan yritysalueella, Helsingintien ja Pajavasarakadun välisellä alueella. Kaava-alueella ei ole rakennuksia, mutta alue on tasattu valmiiksi rakentamista varten. Kaava-alue ja sitä ympäröivät korttelialueet ovat kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennuksille. Tois-taiseksi aivan kaava-alueen viereisille tonteille ei ole rakennettu, mutta tilanne voi muuttua nopeasti.



**Kuvat.** Kaava-alueen sijainti ortokuvassa ja maastokartalla.

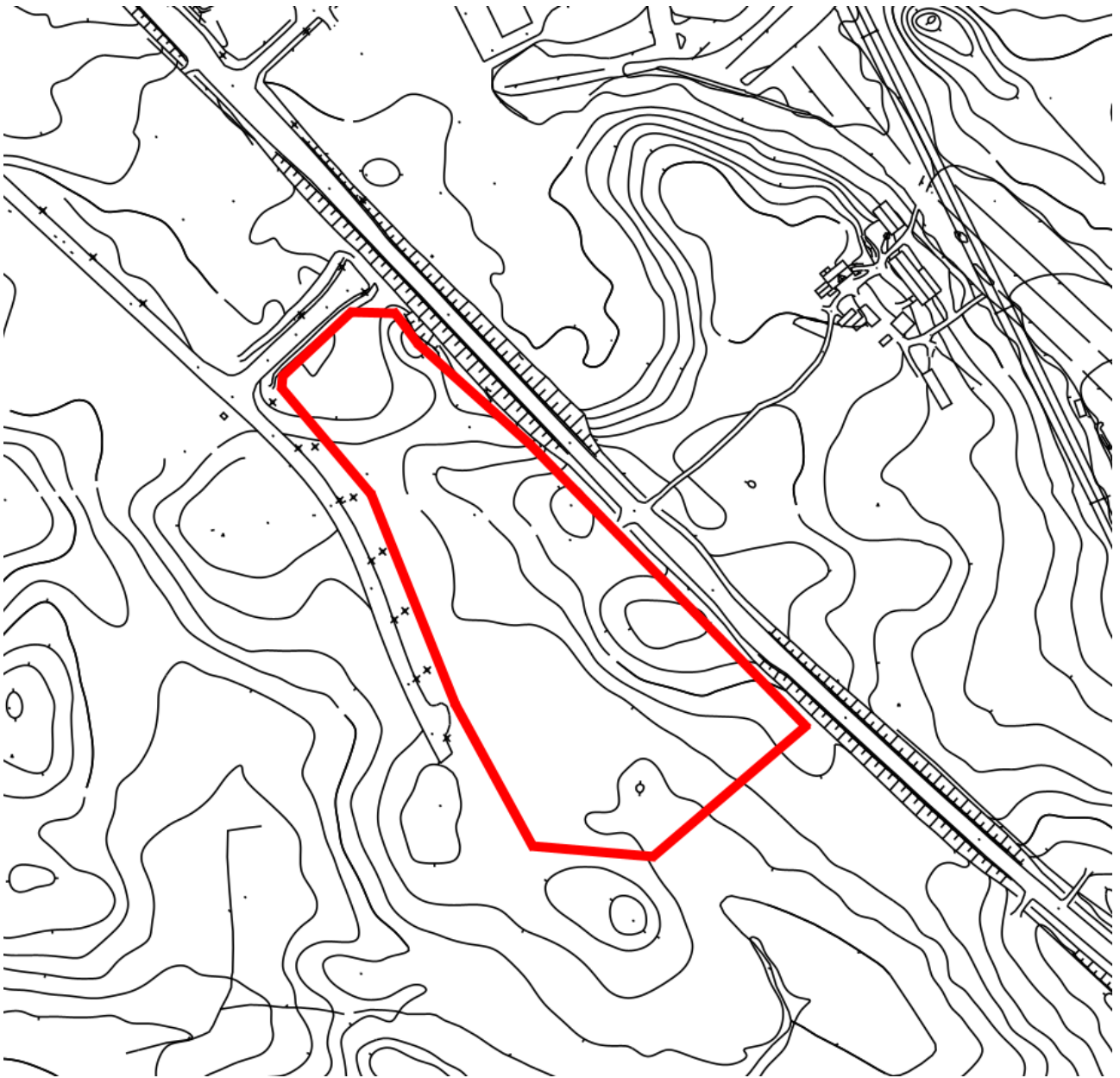
### 2.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää kaksi korttelia (1025 ja 1026) poistamalla niiden välisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja korttelien alueen (ET) ja osoittaa muodostuvalle korttelialueelle toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY).

Teollisuusalueen KTY-alueeksi muuttamisen tarkoitus on mahdollistaa nykyistä monipuolisempaa ja kevyempää toimintaa kaava-alueella, joka sijaitsee Pajalan yritysalueen näkyvimmällä paikalla linja-autopysäkkien välittömässä läheisyydessä. ET-alueen poistolla pyritään mahdollistamaan nykyistä laajempien kokonaisuuksien mahdollistuminen alueelle. ET-alue ei ole enää tarpeellinen, sillä johtovaraus, jota varten se on perustettu, on käynyt tarpeettomaksi.

Kaavalla mahdollistetaan sisäampumarata-hanke, jolle on voimassa tonttivaraus kaava-alueella.

Kaava-alue sijaitsee Marjamäessä Pajalan yritysalueella tasatulla, rakentamattomalla alueella. Suunnittelu-alue on kunnan omistuksessa.



**Kuva.** Kaava-alue ja sen ympäristö.

## 2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä.

## 2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.1.2024
- Liite 2: Seurantalomake
- Liite 3: Hulevesiselvitys, Sito 28.2.2018
- Liite 4: Liikenneselvitys, Sito 22.12.2017
- Liite 5: Luontoselvitys, Faunatica 14.1.2015
- Liite 6: Meluselvitys, Sito 16.4.2014

## 2.5 Kaavaprosessin vaiheet

### 2.5.1 Valmistelu- ja luonnosvaihe

Valmistelu- ja luonnosvaiheessa asemakaavamuutos asetettiin yhdyskuntalautakunnassa virelle sekä OAS ja kaavaluonnos kuulutettiin julkisesti nähtäville.

### 2.5.2 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa yhdyskuntalautakunta kuuluttaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.

### 2.5.3 Hyväksyminen

Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavan muutoksen. (Hallintosääntö luku 5, 1 §).

## 2.6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutokset voidaan toteuttaa niiden saatua lainvoiman.

## 3. Lähtötiedot

### 3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat

#### 3.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu kahteen kehittämisvyöhykkeeseen: Kaupunkiseudun läntiseen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeeseen (punaiset helmet) sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen (musta poikki-viivanauha).

Kaupunkiseudun läntiselle yritysalueiden kehittämisvyöhykkeelle on osoitettu maakuntakaavassa seuraava kehittämissuositus:

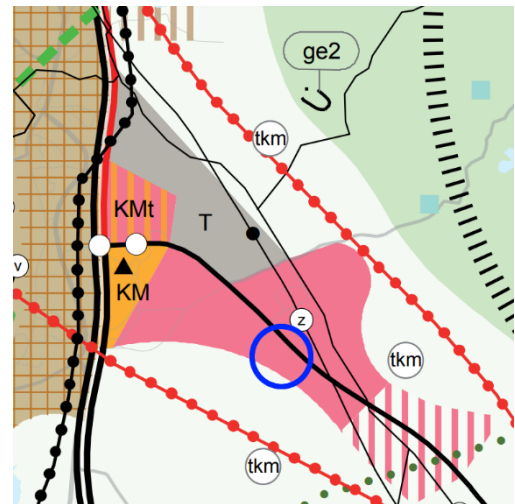
”Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysalueena. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2-kehän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa. Lentoaseman toiminnallista kytkeytymistä Tampereen keskustaan ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöeollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen.

Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.”

Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä on seuraavanlainen kehittämissuositus:

”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.”



**Kuva.** Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Kuvan reunoilla sijaitsevilla nuolilla on osoitettu suunnittelualueen sijainti kaavakartalla.

Kaava-alueen aluevaraus maakuntakaavassa on merkitty työpaikka-alueeksi (vaaleanpunainen alue). Kaavassa merkintää käytetään osoittamaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Työpaikka-alueesta kaavassa määrätään seuraavasti:

”Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Tampereen Pärinmaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnat ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.”

Kaava-alueen vierellä kulkeva Helsingintie on merkitty maakuntakaavassa tärkeäksi seutu- tai yhdystieksi, jota kuvaillaan seuraavasti: ”Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät seututiet ja yhdystiet sekä niihin kuuluvat katuosuudet ja yhdystieluonteiset kadut. Tärkeät seutu- ja yhdystiet yhdistävät maakuntakaavan taajamatoimintojen alueita ja kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai ovat verkostollisesti merkittäviä korkeampiluokkaisia väyliä täydentäviä yhteyksiä.”

Suunnittelualueen ulkopuolisista merkinnöistä huomionarvoinen on myös ehdollisen työpaikka-alueen merkintä (vaaleanpunainen raitarasteri). Aluetta koskee työpaikka-alueen suunnitelmääräykset. Alueen toteuttaminen edellyttää Marjamäen työpaikka-alueiden rakentamista. Kaava-alueen lähistölle on merkitty myös voimalinjan merkintä, jolla kuvataan olemassa olevaa

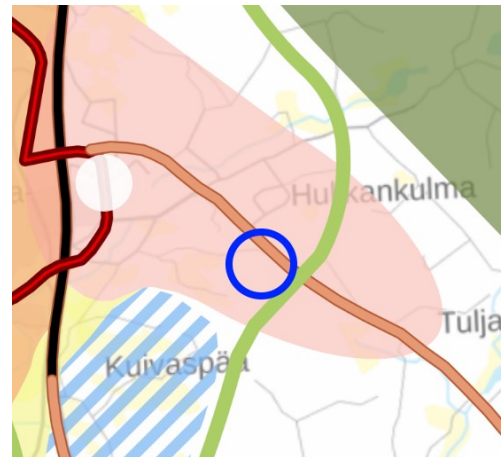
### 3.1.2 Strateginen yleiskaava

Strateginen yleiskaava on Koko kunnan kattava yleiskaava, joka ohjaa osayleiskaavoitusta, asemakaavoitusta sekä muuta maankäytön suunnittelua. Lempäälän kunnan Strateginen yleiskaava on astunut voimaan 18.8.2021.

Strategisen yleiskaavan kartta 1:ssä suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi merkittävään monipalvelukeskittymään (punainen väri). Aluetta kuvaillaan seuraavasti:

”Seudullisesti merkittävä kauppa-, yritys- ja työpaikkakeskittymä sekä solmukohta, jonka kehityksessä huomioidaan joukkoliikenteen seudullisesti merkittävä rooli ja kevyen liikenteen paikallinen saavutettavuus sekä huolehditaan matkaketjujen toimivuudesta ja liityntäpysäköinnistä.

Alueelle sijoittuu monipuolisia pääasiassa työpaikkatoimintoja, kaupallisia palveluja, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintoja sekä tuotantotoimintaa. Alueella luodaan myös edellytyksiä uusiutuvan energian tuotantoon.”



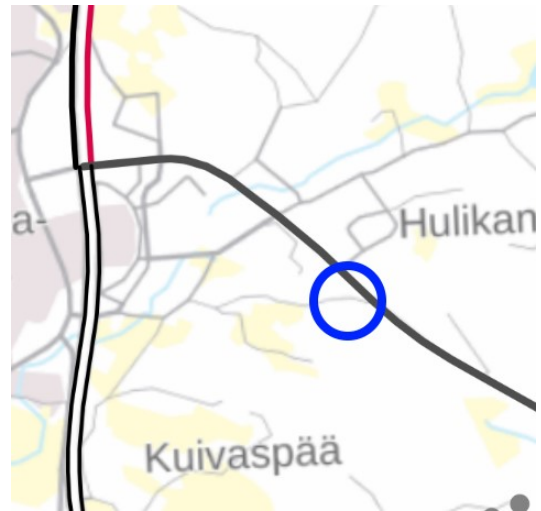
Kuva. Ote strategisen yleiskaavan kartta 1:stä



Kartta 1:ssä Helsingintie on merkitty kehittyväksi tieympäristöksi (oranssi viiva). Merkintää tarkennetaan kaavassa seuraavasti: ”Pitkän aikavälin potentiaalinen varaus yritysten sijoittumisvyöhykkeelle. Maisemakuvassa tulevat vaihtelevaan perinteiset laajat lempääläläiset maalaismaisemat sekä yritysalueet. Tieympäristön maankäyttö tukeutuu rinnakkaisväyliin, millä varmistetaan pääväylän liikenteen sujuvuus ja turvallisuus. Tieympäristöä kehitettäessä huolehditaan matkaketjujen toimivuudesta ja liityntä-pysäköinnistä.”

Kaava-alueen itäpuolelle on merkitty olemassa oleva tärkeä ekologinen yhteys (vihreä viiva). Merkintää tarkennetaan kaavassa seuraavasti: ”Alueen ja sen ympäristön suunnittelussa huomioidaan erityisellä huolella viheryhteyden säilyminen osana yhdyskuntarakennetta. Ekologisen yhteyden säilyminen ja kehittäminen tulee turvata tarkemmassa suunnittelussa.”

Strategisen yleiskaavan 2. kartassa kaava-alueen vieressä kulkeva Helsingintie on merkitty tärkeäksi seutu- tai yhdystieksi tai pääkaduksi. Merkintää ei ole täsmennetty sen enempää.



**Kuva.** Ote strategisen yleiskaavan kartta 2:sta.

### 3.1.3 Osayleiskaava

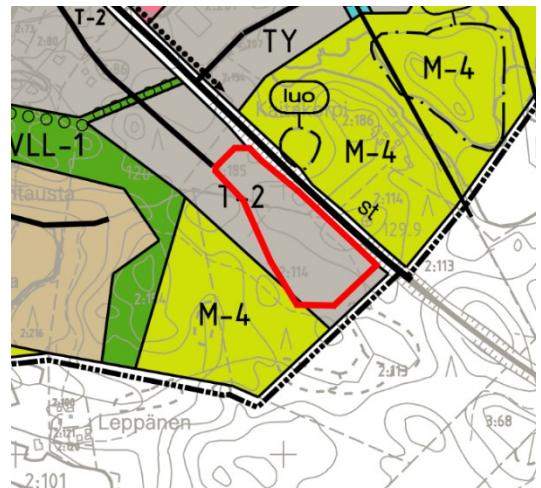
Kaava-alueella on voimassa 12013 Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 25.10.2007.

Osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu aluevaraus teollisuus- ja varastoaluetta (T-2) varten. Alueella tulee erityisesti välttää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja. Ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaalirikit tulee minimoida.

Kaava-alueen vieressä kulkeva Helsingintie on osayleiskaavassa osoitettu seututienä.

Ympäröivät rakennettavat alueet on osoitettu kaava-alueen tapaan teollisuudelle. Lisäksi kaava-alueen lähellä on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-4) sekä luonnonmukaista lähivirkistysaluetta (VLL-1).

Pajavasarakadun läntinen osa on osayleiskaavassa merkitty ”yhdystie/kokoojkatu”-merkinnällä.



**Kuva.** Ote osayleiskaavasta. Suunnittelu-alue korostettu punaisella.

#### 3.1.4 Lempäälän kunnan rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on astunut voimaan 19.6.2019 ja sillä kumottiin 3.6.2002 voimaan astunut rakennusjärjestys ja 26.10.2012 voimaan astunut Lempäälän kunnan suunnittelutarvealueet.

#### 3.1.5 Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu XX.XX.20XX. Suunnittelualueen kiinteistöt kuuluvat valtion kiinteistörekisteriin.

#### 3.1.6 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaan kunnan omistuksessa. Kaava-alue koostuu kolmesta kiinteistöstä: kiinteistöt 418-406-2-318 ja 418-406-2-316 sijaitsevat kokonaan kaava-alueella sekä kiinteistöstä 418-15-9908-1 osa kuuluu kaava-alueeseen. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen nähtäville tullessa koko kaava-alueelle on voimassa tonttivaraus yritykselle, joka tahtoo rakentaa alueelle ensivaiheessa 11 300 kem<sup>2</sup> suuruiset toimitilat.

### 3.2 Kaava-alueen kuvaus

Kaava-alue on kooltaan 37 942 m<sup>2</sup>. Kaava-alue on nykyisellään tasainen sorakenttä, joka on esirakennettu valmiiksi luovutettavaksi yritystontteina. Kaava-alueella ei ole kasvillisuutta.

## 4. Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (kem <sup>2</sup> )
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.	3,7942	13800
<b>Aluetehokkuus e ≈ 0.36</b>		<b>Yhteensä</b>	<b>13800</b>

### Poistuva asemakaava

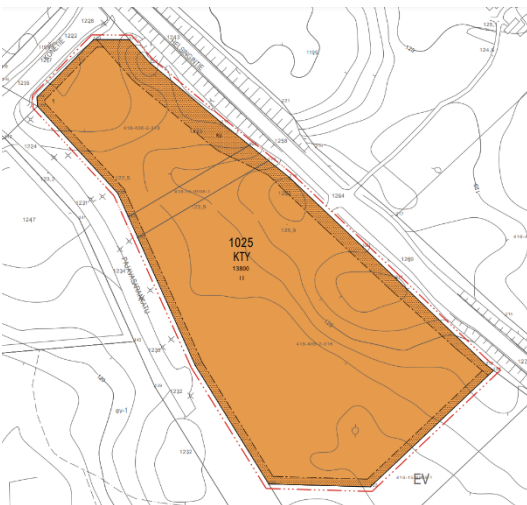


Marjamäen asemakaava, Pajalantie, kaava nro 15014

- Suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi (T) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).
- Suunnittelualue koostuu kahdesta korttelialueesta (1025 ja 1026).
- Kerroskorkeus on II rakennettavilla alueilla.
- Korttelin 1025 koko on 8394 m<sup>2</sup> ja alueella tehokkuusluku on 0.30, joten rakennusoikeutta alueella on 2518 kem<sup>2</sup>. Korttelin 1026 koko on 28107 m<sup>2</sup> ja alueella tehokkuusluku on 0.40, joten rakennusoikeutta korttelin alueella on 11 242 kem<sup>2</sup>.

*Kuva. Kuvassa kaava-alue rajattu punaisella.*

### Uusi asemakaava



- Koko suunnittelualue kuuluu kortteliin 1025, jonka koko on 37 942 m<sup>2</sup>.
- Kortteli on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi.
- Koko korttelialue koostuu yhdestä tontista.
- Rakennusoikeutta 13800 kem<sup>2</sup> (e≈0.36).
- Kerroskorkeus on II.
- Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei tule nimistöön muutoksia.
- Rakennusoikeuden määrä lisääntyy noin 40 kem<sup>2</sup>.

*Kuva. Asemakaavan muutosluonnos.*

Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeista, jotka ovat selostuksen liitteenä.

## 5. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos muuttaa teollisuus- ja varastorakentamisen alueen toimitilarakentamisen alueeksi. Pääpiirteittäin asemakaavan muutos keventää alueelle kohdistuvia vaikutuksia verrattuna aiempaan kaavatilanteeseen.

### 5.1 Vaikutukset elinkeinoelämään

Asemakaavamuutos vaikuttaisi toteutuessaan alueen elinkeinoelämään siten, että aiemmin yksinomaan teollisuus- ja varastoalueeksi kaavoitetun Pajalan alueen näkyvimmälle paikalle mahdollistuisi kevyempää toimintaa, sillä asemakaavassa alue osoitetaan toimitilarakentamiselle. Raskaan teollisuuden rakennuspaikat siis vähenevät alueella kevyemmän toiminnan mahdollistuessa.

Siinä missä aiemmin alueelle on voinut sijoittua teollisuus- ja varastorakentamista, vastedes merkintä mahdollistaa toimistotilojen rakentamisen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakentamista tai palveluita, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

### 5.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos säilyttää kaava-alueen edelleen identiteetiltään yritys ja työpaikkapainotteisena, kuten kaava-alueita ympäröivät alueetkin ovat. Aiemmin kaava-alue on osoitettu teollisuudelle ja varastorakennuksille, mutta uusi kaavamerkintä keskittyy toimitilarakentamiseen. Kaavoitettava alue on Pajalan alueen parhaiten kevyemmälle toiminnalle soveltuva, sillä se sijaitsee aivan linja-autopysäkkien vieressä sekä alueen sisäänkäynnin yhteydessä.

### 5.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset kaava-alueen osalta eivät ole suuret. Alue säilyy yritystonttina kuten ennenkin ja asemakaavan muutos ei aiheuta muutostarpeita alueen olemassa olevan infrarakentamisen suhteen eikä muutoksen vuoksi ole tarpeen tehdä uutta infrarakentamista.

Kunnan rahanansaintaan kaavamuutos ei aiheuta vaikutuksia, sillä kaava-alue on yritysalueita sekä asemakaavan muutoksen jälkeen kuin myös ennen sitä, eikä alueen rakennusoikeus muutu juurikaan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

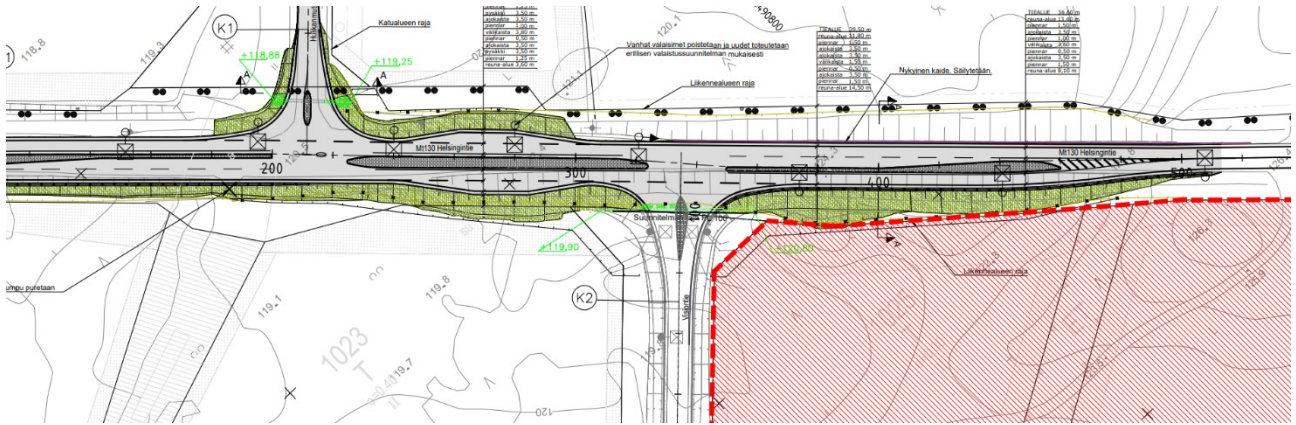
Alueelle aikanaan sijoittuva yritystoiminta tuo verotuloja kuntaan, mikä on yhdyskuntatalouden kannalta positiivista. Vaikutukset näihin tuloihin ovat asemakaavan muutoksen myötä vähäiset: lopulta tulojen määrä riippuu täysin siitä, millaista toimintaa alueelle käytännössä sijoittuu. Asemakaavan muutos kuitenkin voi nopeuttaa yritystonttien myyntiä, mikäli muuttunut kaavatilanne vastaa paremmin alueesta kiinnostuneiden yrittäjien tarpeita.

### 5.4 Vaikutukset liikenteeseen

Pajalan alueen katuverkkoon ei tule muutoksia tällä asemakaavalla. Asemakaavan muutoksen myötä ei uskota syntyvän sellaisia eroja alueen liikennevirtojen määriin, että muutoksilla syntyisi katuverkon muutostarpeita tulevaisuudessakaan.

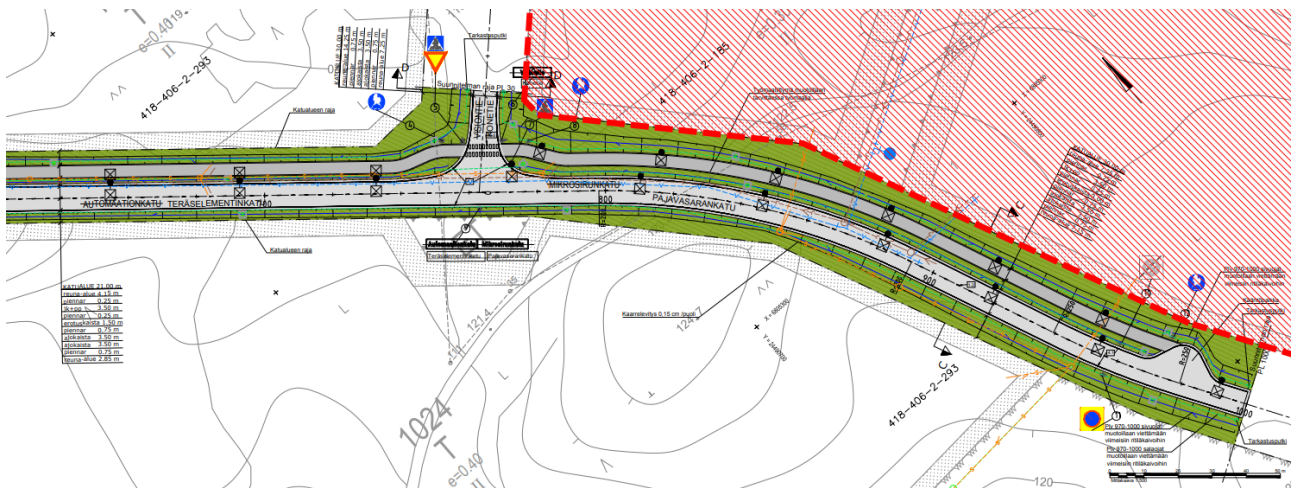
Kaava-alue on helposti linja-autolla saavutettavissa, sillä aivan kaava-alueen vieressä sijaitsee vuonna 2022 rakennetut bussipysäkit, joiden kautta kulkee moni Valkeakosken ja Tampereen välillä kulkeva linja-auto.

Kaava-alueen rakentuminen tuonee muutamia matkustajia lisää näiden pysäkkien kautta kulkeviin linja-autoihin, mutta muutos on oletettavasti hyvin vähäinen.



**Kuva.** Helsingintien katusuunnitelma, jossa näkyvissä linja-autopysäkit. Kaava-alue merkitty punaisella.

Pajavasarakadulla autoliikenne on erotettu jalankulusta ja pyöräilystä, joten Pajalan alueen sisäinen liikuminen on turvallista kevyelle liikenteelle. Pajalan alueen ja muun Marjamäen väliset kevyen liikenteen reitit ovat kuitenkin vielä toistaiseksi heikot, sillä Pajalan alueen sisäiset kevyen liikenteen väylät eivät yhdisty suoraan Marjamäen kevyen liikenteen verkostoon. Jalankulkijoiden tai pyöräilijöiden onkin kuljettava Pajalantien kautta tai Helsingintien vieraht kulkeakseen alueelle. Alueiden toisiinsa liittymisen osalta onkin siten nähtävissä selkeitä kehitystarpeita, vaikka Pajalan alueen sisäiset ratkaisut ovat hyvät jo nykyisellään.



**Kuva.** Pajavasarakadun katusuunnitelma, jossa näkyvissä kevyen liikenteen reitti. Kaava-alue merkitty kuvaan punaisella.

Linja-autopysäkeiltä on kohtalaiset kulkuyhteydet kaava-alueelle. Helsingintien yli ei kulje suojatietä, mutta jalankulkijoille on rakennettu ylityspaikat turvallista tienylytystä varten. Asemakaavan muutosalue ei sisällä kaualueita. Asemakaavan muutoksessa määrätään, että kaava-alueelle sijoittuvat asiakastilat tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle Konetietä ja Pajavasarakatua sekä kevyen liikenteen yhteyksiä ja kulkuyhteydet näihin tiloihin tulee toteuttaa turvallisiksi.

Helsingintien ajoneuvoliikenteen turvallisuus on otettu kaavassa huomioon kieltämällä jaksottaisesti vaihtuvat valomainokset, jotta autoilijoiden huomio ei herpaannu niiden vuoksi. Lisäksi kaavassa on määrätty, että mainokset, rakennukset, rakennelmat, ulkovalaistus, alueen sisäinen liikenne tai muut toiminnot eivät saa vaarantaa maantien liikenneturvallisuutta.

## 5.5 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset taajamakuvaan ovat lähtökohtaisesti positiivisia, sillä kaava-alue sijaitsee Pajalan alueen sisäänkäynnin yhteydessä ”paraatipaikalla”. Alueelle sijoittuva, teollisuustoimintaan verrattuna asiakaslähtöisempi, toimitilarakentaminen näyttäytyy Helsingintien suuntaan aluetta edustavampana verrattuna tavanomaiseen teollisuusrakentamiseen. Toimitilarakentaminen ja teollisuus sopeutuvat kuitenkin typologioiltaan hyvin yhteen, kuten muualla Marjamäessä on nähty.

Kaava-alueen osalta maisema ja taajamakuva ovat melko sama asia. Alue avautuu pääasiassa pohjoisessa Helsingintien sekä idässä puustoalueen suuntaan. Koska rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla erityisesti Helsingintien suuntaan, tulisi alueen näkymiin näihin suuntiin kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavassa määrätään, että rakennuksen kaupunkikuvallisiin näkökohtiin tulee kiinnittää huomiota ja lisäksi rakennuslupahakemukseen tulee liittää sellainen piirros julkisivusta, joka osoittaa rakennusten ja istutusten sopeutumisen ympäristöönsä.

Asemakaavalla ei ole tunnistettuja vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Kaava-alue on rakentamaton, kuten myös sitä ympäröivät alueet. Alueet tullaan rakentamaan aikanaan, kun yritystontit myydään halukkaille rakentajille.

## 5.6 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan vaikutukset maaperään ovat positiiviset, sillä alueelle on aiemmin osoitettu teollisuusrakentamista, joka todennäköisemmin aiheuttaisi riskejä tai kuormitusta maaperään kuin toimitilarakentaminen.

Asemakaavan muutoksella ei ole tunnistettuja vaikutuksia kallioperään.

Kaava-alue ei ole pohjavesialueella ja kaavamutoksen yleiset ympäristövaikutukset ovat lähtökohtaisesti kevyempiä kuin aiemman asemakaavan vaikutukset.

Hulevesien osalta kaavassa edellytetään niiden viivyttämistä siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytystilavuuden tulee tyhjäntyä 3–12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Lisäksi tontilla kerääntyvästä hulevedestä on erotettava öljy, hiekat ja roskat. Kaavamääräyksissä sanotaan myös, että hulevedet saa laskea kunnan hulevesijärjestelmään vain näytteenottoaivon kautta. Lisäksi määräyksissä sanotaan, että rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma.

Asemakaavan muutoksella ei ole tunnistettuja negatiivisia vaikutuksia ilmaan. Alueelle aiemmin osoitettu teollisuusrakentaminen olisi todennäköisemmin aiheuttanut jonkinlaisia negatiivisia vaikutuksia ilmaan, kuin asemakaavan muutoksessa osoitettu toimitilarakentaminen.

Ilmaston näkökulmasta kaavalla on pieniä vaikutuksia, jotka muuttuvat entiseen kaavatilanteeseen nähden positiiviseen suuntaan. Kaava-alue on aiemmin osoitettu teollisuudelle ja kaavamutoksessa alue osoitetaan toimitilarakentamiselle, joka on lähtökohtaisesti päästötöntä. Teollisuusrakentaminen olisi mahdollistanut myös päästöjä aiheuttavaa toimintaa. Tämä on ilmaston kannalta positiivinen muutos.

Kaava-alueen sijainti on sellainen, että sinne on luontevinta saapua autolla, mikä ei ilmaston kannalta ole hyvä asia. Kaava-alueen lähellä on toisaalta myös linja-autopysäkit, joiden ansiosta joukkoliikenne tarjoaa vaihtoehdon yksityisautoilulle kaava-alueen saavuttamiseksi. Jalankulku ja pyöräily ovat myös mahdollisia, joskin

jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrä tuskin on kovinkaan merkittävä kaava-alueella. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrää karsinee omalta osaltaan myös se, että Marjamäen ja Pajalan alueen välinen kevyen liikenteen verkosto ei jatku katkeamattomana koko matkaa Pajalantien alueen kohdalla.

## 5.7 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin ja muuhun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia kasvi- tai eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen eikä luonnonvaroihin. Kaava-alue on rakentamaton sorakenttä, jolla ei kasva juuri mitään.

Muita ympäristövaikutuksia ei ole tunnistettu.

## 5.8 Vaikutukset kulttuuriin

Kaava-alue sijaitsee näkyvällä paikalla Helsingintien varrella, jota pitkin kulkee paljon liikennettä päivittäin. Kaava-alueen rakentuminen omalta osaltaan luo Marjamäen alueesta ihmisille muodostuvia mielikuvia, sillä se tulee toimimaan ensimmäisenä rakennettuna Marjamäen alueena Valkeakosken suunnasta saavuttaessa. Kaava-alueen rakennuttua se omalta osaltaan luo mielikuvaa urbaanista alueesta, tehden selvää eroa itäpuolella sijaitsevaan alueeseen, joka jatkuu melko yhtenäisenä metsien ja peltojen vaihteluna aina Valkeakosken yritysalueille asti. Tältä osin kaava-alue vaikuttaa siis alueen kulttuurimaisemaan. Toisaalta alue on jo aiemmin kaavoitettu rakentamiselle, joten vaikutus ei eroa suuresti aiemman asemakaavan vaikutuksista kulttuurimaisemaan.

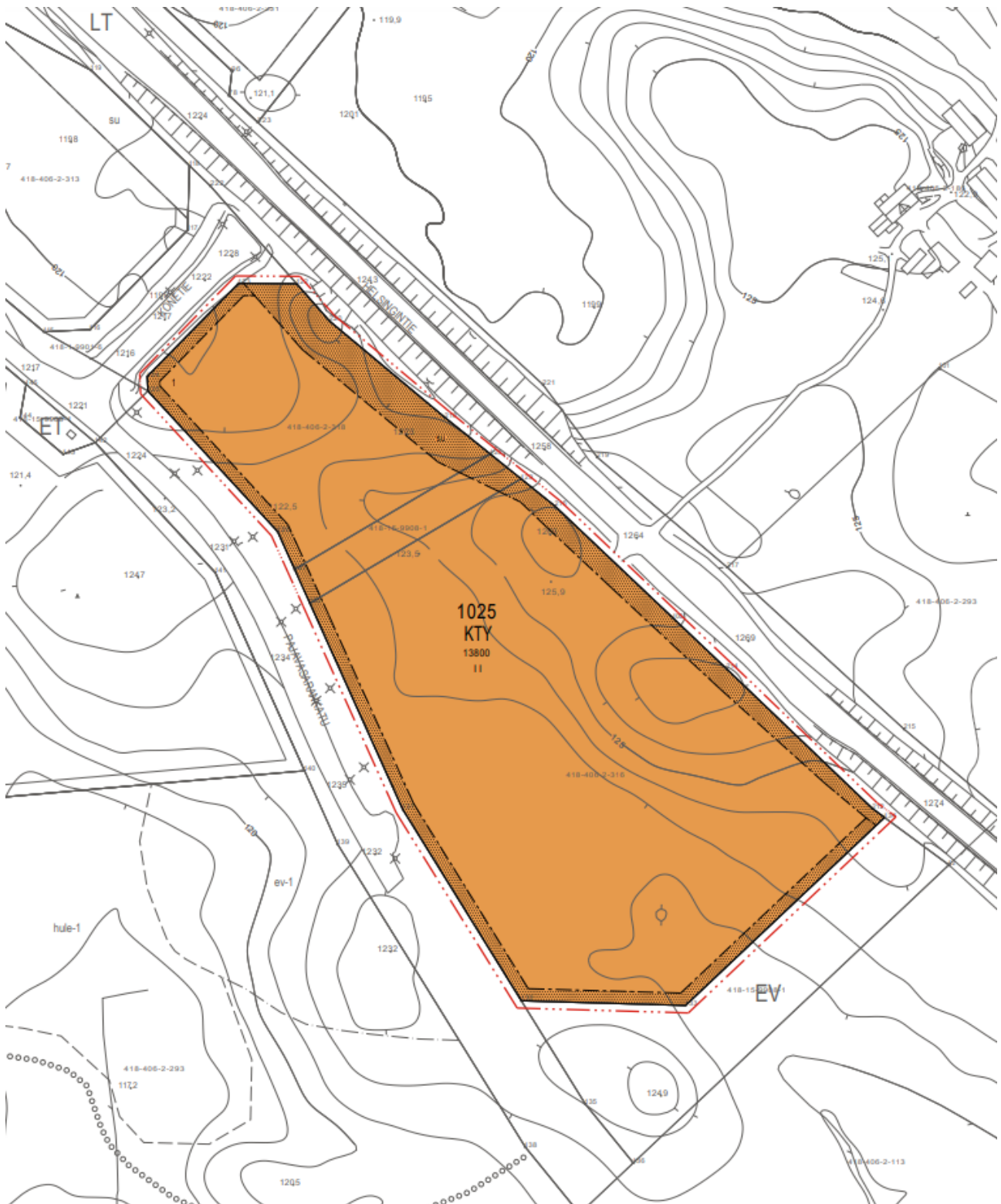
## 5.9 Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten hyvinvointiin

Asemakaavan muutoksen sosiaaliset vaikutukset keskittyvät lähinnä mahdolliseen toimintaan, joka kaava-alueelle lopulta sijoittuu. Mikäli kaava-alueelle sijoittuu kaupallisia palveluita, mahdollistaa kaava-alueen rakentaminen uuden kohtaamispaikan kuntalaisille. Mikäli taas kaava-alueelle rakentuu toimisto- tai teollisuusrakennuksia, synnyttävät työpaikan henkilöstön väliset kohtaamiset merkittävimmät sosiaaliset kohtaamiset kaava-alueella.

Asemakaavan muutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia lapsiin. Alue on tyypologiansa vuoksi pikemminkin aikuisten kuin lasten käytössä.



Asemakaavan muutoksen vaikutukset ihmisten hyvinvointiin riippuvat siitä, mitä toimintaa alueelle lopulta sijoittuu. Mikäli kaava-alueelle sijoittuu harrastuspalvelutoimintaa, on toiminta positiivista ihmisten fyysisen kunnon ja mielenterveyden kannalta. Mikäli kaava-alueelle sijoittuu työpaikkoja, voi työoloilla tai mahdollisilla työtapaturmilla olla negatiivisia vaikutuksia ihmisten hyvinvointiin.

## 6. Pienennös asemakaavasta





## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Toimitilarakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
1025	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
13800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa mainoksia, eikä muita rakennelmia, paitsi tarvittavia suoja-aitoja.
	Istutettava alueen osa.

## YLEISMÄÄRÄYKSET

### HULEVESI

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla 0,5 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tontilla kerääntyvästä hulevedestä on erotettava öljy, hiekat ja roskat.

Hulevedet saa laskea kunnan hulevesijärjestelmään vain näytteenottoaivon kautta.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma.

### PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- 1 autopaikka arvioitua 1,2 työpaikkaa kohden.

Polkupyörille tulee varata riittävästi paikkoja.

Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Pysäköinnin järjestämisessä tulee vähintään varautua sähköautojen latauspisteiden rakentamiseen.

### MAANTIE 130 (HELSINGINTIE) HUOMIOIMINEN

Maantien varrelle ei saa sijoittaa jaksottaisesti vaihtuvia valomainoksia. Mahdolliset mainokset, rakennukset, rakennelmat, ulkovalaistus, alueen sisäinen liikenne sekä muut alueen toiminnot eivät saa vaarantaa maantien liikenneturvallisuutta esimerkiksi häikäisyn tai pölyävyyden vuoksi.

### YLEISTÄ

- KTY-alueelle voidaan sijoittaa ravintolatiloja.

- Asiakastilat ja henkilökunnan tilat tulee sijoittaa tontilla mahdollisimman lähelle Konetietä ja Pajavasarakatua sekä kevyen liikenteen yhteyksiä. Kulkuyhteydet näihin tiloihin tulee toteuttaa turvallisiksi ja erottaa raskaasta liikenteestä.

- Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen piirros julkisivusta, joka osoittaa rakennusten ja istutusten sopeutumisen ympäristöönsä.

- Alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 1 kpl rakennuspaikan vapaan pinta-alan 300 m<sup>2</sup> kohden.

- Rakennuksien kaupunkikuvallisiin näkökohtiin tulee kiinnittää huomiota.

- Tontin ulkoarastointialueet on aidattava vähintään 180 cm korkealla rakenteellisella aidalla.