

## Viranomaislautakunnan lausunto Pajavasarakadun asemakaavan muutoksesta

VIRLTK 06.03.2024 § 15  
737/10.02.03/2023

### Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Pajavasarakadun asemakaavan muutoksesta (15032) 15.3.2024 mennessä. Kyseessä on kaavaluonnos. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: [www.lempaala.fi](http://www.lempaala.fi) > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lempäälän Marjamäessä Pajalan yritysalueella, Helsingintien ja Pajavasarakadun välisellä alueella. Suunnittelualue ja sitä ympäröivät korttelialueet ovat kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennuksille. Nykyisellään suunnittelualue on tasainen sorakenttä, joka on esirakennettu valmiiksi luovutettavaksi yritystontteina. Alueella ei ole kasvillisuutta. Kooltaan noin 3,8 hehtaarin suuruinen suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

### Kaavan tarkoitus ja sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää kaksi korttelia (1025 ja 1026) poistamalla niiden välinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja korttelien alue (ET) ja osoittaa muodostuvalle korttelialueelle toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). ET-alue ei ole enää tarpeellinen, sillä johtovaraus, jota varten se on perustettu, on käynyt tarpeettomaksi.

Teollisuusalueen KTY-alueeksi muuttamisen tarkoitus on mahdollistaa nykyistä monipuolisempaa ja kevyempää yritystoimintaa suunnittelualueella. Kaavalla mahdollistetaan sisäampumaratahanke, jolle on voimassa tonttivaraus suunnittelualueella. Rakennusoikeutta alueella on osoitettu 13800 kem<sup>2</sup>, jonka myötä rakennusoikeuden määrä lisääntyy noin 40 kem<sup>2</sup>.

### Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualue kuuluu kahteen kehittämisvyöhykkeeseen: Kaupunkiseudun läntiseen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeeseen sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 18.8.2021) suunnittelualue sijoittuu monipalvelukeskittyvään, joka on 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. Kaava-alueen itäpuolelle on merkitty olemassa oleva tärkeä ekologinen yhteys. 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."

Suunnittelualueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (kuulutettu voimaan 25.10.2007). Suunnittelualueelle on osoitettu aluevaraus teollisuus- ja varastoaluetta (T-2) varten. Alueella

tulee erityisesti välttää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja. Ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida.

Alueella on voimassa Marjamäen asemakaava, Pajalantie (15014). Suunnittelualue on osoitettu asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi (T) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

#### Selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen selostuksen liitteenä on esitetty edellisen asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Meluselvitys (Sito 16.4.2014)
- Luontoselvitys (Faunatica 14.1.2015)
- Liikenneselvitys (Sito 22.12.2017)
- Hulevesiselvitys (Sito 28.8.2018)

Vuoden 2014 luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella havaittiin pohjalepakoita sekä viiksi- tai isosiippoja ja siellä sijaitisi lepakoiden käyttämä alue. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä oli kaksi lepakoiden ruokailualueita. Vuonna 2017 tehdyn lepakkoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei sijaitse enää lepakoille tärkeitä alueita toteutetuista metsänhoitotoimenpiteistä johtuen. Suunnittelualueen pohjoispuolella, Helsingintien toisella puolella sijaitsee yksityinen suojelualue, Peltolan metsä. Kunnan ympäristönsuojelun tiedossa ei ole muita tavanomaisesta poikkeavia luontoarvoja suunnittelualueella tai sen läheisyydessä.

Hulevesiselvityksen mukaan asemakaava-alueen kunkin osavaluma-alueen hulevedet johtuvat suurelta osin olemassa olevan ojaston välityksellä Tampere-Helsinki moottoritien alitse Herralanvuolteeseen ja edelleen Kirkkojärveen. Vettä läpäisemättömien pintojen osuus tulee kasvamaan, mikä lisää myös muodostuvien hulevesien määrää. Hulevesien osalta asemakaavassa edellytetään niiden viivyttämistä ja käsittelyä hulevesiselvitykseen pohjautuen. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma. Hulevesiä koskeva kaavamääräys on vastaava kuin edellisessäkin asemakaavassa.

#### Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos muuttaa teollisuus- ja varastorakentamisen alueen toimitilarakentamisen alueeksi. Kaavaselostuksessa todetaan, että muutoksen yleiset ympäristövaikutukset ovat lähtökohtaisesti vähäisempiä kuin aiemman asemakaavan vaikutukset. Asemakaavan muutoksen vaikutukset taajamakuvaan ovat lähtökohtaisesti positiivisia, sillä kaava-alue sijaitsee Pajalan alueen sisäänkäynnin yhteydessä. Alueelle sijoittuva, teollisuustoimintaan verrattuna asiakaslähtöisempi, toimitilarakentaminen näyttäytyy Helsingintien suuntaan aluetta edustavampana verrattuna tavanomaiseen teollisuusrakentamiseen. Toimitilarakentaminen ja teollisuus sopeutuvat kuitenkin typologioiltaan hyvin yhteen.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n mukaan viranomaislautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää todeta lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa Pajavasarakadun asemakaavan muutosta koskevasta luonnoksesta. Mikäli kaavaehdotus ei muutu kaavaluonnokseen nähden, viranomaislautakunnalla ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavamuutosta koskevasta ehdotuksesta.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.  Merkittiin pöytäkirjaan, että varajäsen Marianne Niemi saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.10.
Tiedoksi	elinvoimakaavoittaja Ahvenus