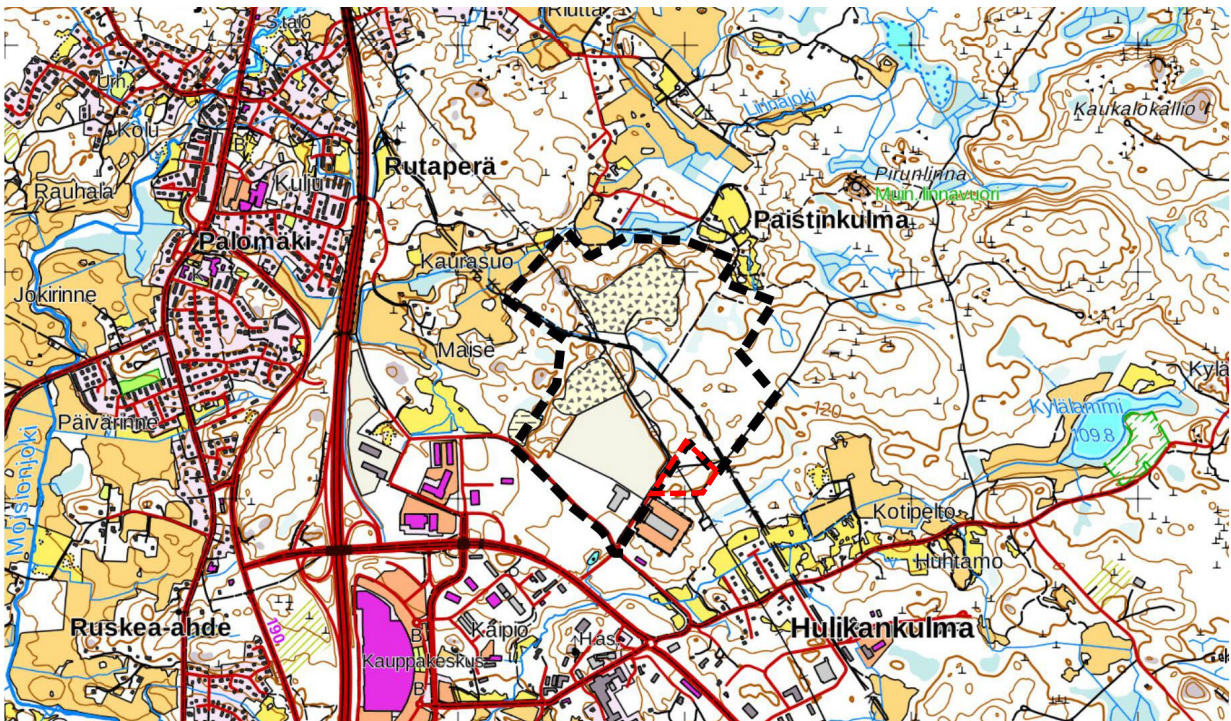


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

1. Kaava-alueen alustava rajaus

Kunta: Lempäälä
Kaava-alue: Marjamäki
Kaavanumero ja -nimi (kiinteistö): **12023 Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan muutos**
Kunnan diaarinumero: **667/10.02.02/2021**



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus Maanmittauslaitoksen maastokartalla (musta katkoviiva, ehdotusvaiheessa tehty tarkistus on osoitettu punaisella katkoviivalla).

2. Tavoitteet

2.1 Kaavahankkeelle asetetut tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteena on laajentaa Marjamäen teollisuusaluetta pohjoisen suuntaan, jolla mahdollistetaan alueen kehittäminen monimuotoisena yritysalueena. Alueelle on tarkoitus laatia samanaikaisesti asemakaava, jolla mahdollistetaan Lauta Oy:n toiminnan siirtäminen Ruskea-ahteelta Marjamäkeen.

3. Lähtökohdat

3.1 Kaavoitustilanne

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 varoimenpiteet ja suojavyöhyke suhteessa asumiseen ja virkistysalueisiin. Alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista.”*

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.”*

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeelle (kk2), jota

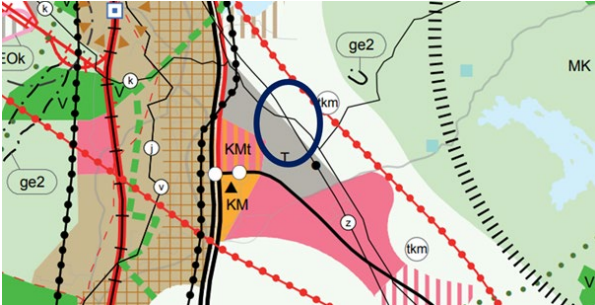
Nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alueelle sijoittuu käytöstä poistuneita maa-ainestenottoalueita, minkä vuoksi erityistä huomiota kiinnitetään alueen korkeuserojen hallintaan ja rakennettavuuteen. Suunnittelussa huomioidaan yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti kaava-alueen ja sen lähiympäristön liikenneverkot kehittämistarpeet kaava-alueella käytettävissä olevin keinoin.

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 viheryhetyksien 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, eri-

tyisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin, sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualan likimääräinen sijainti osoitettu tumman sinisellä soikiolla.

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-luoteis-suuntainen maakaasuputki (k), sekä voimalinja (z).

Lisätietoja:

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

3.1.2 Yleiskaava

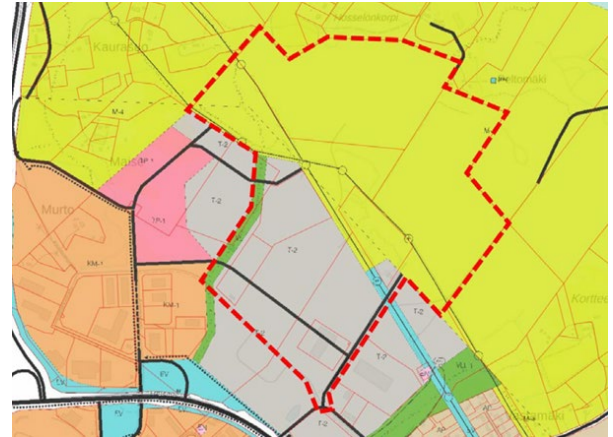
Lempäälän strateginen yleiskaava on saanut lainvoiman 18.8.2021. Kaava-alue sijoittuu strategisessa yleiskaavassa merkittäväksi monipalvelukeskittymäksi osoitetulle alueelle, jonne on tarkoitus sijoittaa pääasiassa työpaikkatoimintoja, kaupallisia palveluja, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintoja, sekä tuotantotoimintaa.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

Lisätietoja: www.lempaala.fi/14002

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-Moision osayleiskaava (12010). Nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alue sijoittuu em. yleiskaavoissa pääasiassa teollisuus- ja varas-

toalueeksi (T-2), sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) osoitetuille alueille. Kaava-alueen luoteisosa sijoittuu voimassa olevassa yleiskaavoissa lähivirkistysalueeksi (VL) ja kaakkoisosassa suojaviheralueeksi (EV) osoitetuille alueille. Kaava-alueen halki on osoitettu kaakkois-luoteis-suuntaiset sähkö- (z) ja maakaasulinjat (k).

Lisätietoja: www.lempaala.fi/kaavayhdistelma



Kuva 3. Ote yleiskaavayhdistelmästä, suunnittelualan raja-alue 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, Kallio-kummuntien ja Rajamäentien katualueeksi osoitetuille alueille. Kaava-alueen pohjoisosassa sijoittuu asemakaavoittamattomalle alueelle.

Lisätietoja:

www.lempaala.fi/kaavayhdistelma



Ote asemakaavayhdistelmästä

3.2 Muut suunnitelmat, selvitykset ja selvitystarpeet

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 sijoituu 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 väestöikästruktuurin. 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 omista-

maa ja hyvällä näkyvyydellä varustettua tonttivarantoa, sekä vähentää 80 % kasvihuonekaasupäästöjä vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Lempäälän kunnan kuntastrategia 2030 painopisteiden mukaisesti maankäytön suunnitelmalla edistetään mm. seuraavia asioita:

Kyllä. Asennetta ja aktiivisuutta.

Kasvavalla kaupunkiseudulla sijaitsevasta elinvoimaisesta Lempäälästä löytyy asuinpaikka jokaiselle asu-mismuodosta riippumatta sekä yrityksille ja yhdistyksille monipuolisia toimitiloja. Kaavoitus on pitkäjänteistä, ja suunnitteluprosessit ovat sujuvia. Hyödynnämme sijainnin ja kulkuyhteyksien tuomat mahdollisuudet. Luomme edellytykset yritysten sijoittumiselle ja houkuttelemme osaajia. Monipuolisia luontomatkaileukohteita koskireiteistä Birgitan polun reitistöön kehitetään aktiivisesti.

Kyllä. Kestävää kasvua ja viihtyisyyttä.

Lempäälä kasvaa hallitusti. Ekologisesti kestävä kasvu löytää paikkansa ja täydentää nykyistä nauhataaja-maa ja kyliä. Rakennamme viihtyisää asuinympäristöä. Elinvoimaiset kylät, omakotitalo-alueet ja monipuoliset asumismuodot ovat voimavaramme. Ymmärrämme lähiluonnon merkityksen. Lähiluonto ja vesistöt ovat kaikkien saavutettavissa ja lisäävät kuntalaisten hyvinvointia. Vahvistamme kestäviä työ- ja asiointiliikkumisen muotoja. Aktiivisiin liikkumismuotoihin perustuvia elämäntapoja vaihditetaan täydentämällä pyöräily- ja kävelyreittejä. Olemme kestävien ja rohkeiden ratkaisujen sekä kiertotalouden edelläkävijä. Energia- ja kiertotalousratkaisujen rinnalla vaalitaan Lempäälän luonnon monimuotoisuutta. Vahvistamme Hinkukuntana kunnianhimoista ilmastotyötä ja otamme ilmastönäkökulmat huomioon päätöksenteossa.

Kyllä. Yhdessä tekemistä Suomen suurimassa kyläyhteisössä.

Lempäälä huolehtii kaikista kuntalaisista yhteisvoimin. Palvelumme on iästä, taustasta, elämäntilanteesta ja taloudellisesta asemasta riippumatta yhdenvertaisesti saavutettavia.

Lisätietoja: www.lempaala.fi/kuntastrategia

3.3 Selvitykset ja selvitystarpeet

Osayleiskaavahankkeen yhteydessä laaditaan luontoselvitys, katujen toteuttamisselvitys, sekä aiemmin laadittua arkeologista inventointia täydentävä inventointi. Kaavahankkeen yhteydessä hyödynnetään Marjamäen alueelle hankkeen aikana laadittua hulevesiselvitystä, aluetta koskien aiemmin laadittua arkeologista inventointia, sekä muita aiemmin laadittuja selvityksiä soveltuvilta osin.

Kaava-alueelle ei sijoitu tiedossa olevaa arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaava-alueen pohjoispuoliselle kiinteistöllä nro 418-439-3-4, osoitteessa Pirunlinnantie 151 pitäisi sijaita alueella voimassa olevan Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaavan perusteella SRK6-kaavamerkinnällä osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi tai kohteeksi osoitettu kohde (Peltomäki). Kiinteistöllä 22.03.2023 Lempäälän kunnan edustajan toimesta suoritetun katselmuksen perus-

teella edellä viitattua riihirakennusta ei ole enää kiinteistöllä olemassa. Kohteen aiemmin sovelletut suojeluperusteet ja kiinteistön rakennuskannan nykytila on kuvattu yksityiskohtaisemmin kaavaseloituksessa.

Kaava-alueesta noin 550 m koilliseen sijaitsee valtakunnallisesti arvokas kiinteä muinaisjäänös, Pirunlinnan rautakautinen muinaislinna (muinaisjäänösrekisteritunnus 418010014).

4. Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 62 §). Osallisuutteluun on merkitty seuraavat tahot:

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

Osallisuutteloa täydennetään kaavahankkeen aikana tulleiden ilmoitusten perusteella.

5. Tiedottaminen, osallistuminen ja yhteistyö

5.1 Tiedottamis- ja osallistumisnettelyt

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

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

Kaava-alueen kiinteistönomistajille tiedotetaan kirjeellä.

5.2 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan viranomaisille tiedoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään 17.2.2022. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot. Erillisneuvotteluita järjestetään sektoriviranomaisten kanssa tarpeen mukaan.

5.3 Palautteen antaminen

Kaavaluonnoksesta voi antaa mielipiteen ja kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen kaavan nähtävilläoloaikana:

- sähköpostilla yhdyskunta@lempaala.fi
- postittamalla ne osoitteeseen [Lempäälä kunta](http://www.lempaala.fi)

Yhdyskunnan palvelualue
PL 36
37501 Lempäälä

- toimittamalla kunnan palvelukäytävälle osoitteeseen Manttaalitie 15

Kaavaluonnokseen, sekä myöhemmin kaavaehdotukseen voi tutustua:

- kunnan palvelukäytävällä sen aukioloaikoina osoitteessa Manttaalitie 15
- kunnan verkkosivuilla, www.lempaala.fi/kaavoitus

6. Vaikutustenarviointi

6.1 Menetelmät

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on tunnistettu mm. seuraavat ko. kaavaan olennaisesti liittyvät vaikutukset (lihavoituna):

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;**
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;**
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;**
- taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.**

Kaavan vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Vaikutustenarvioinnissa tukeudutaan kaavahankkeen yhteydessä laadittuun suunnittelu- ja selvitysaineistoon, sekä kaava-aluetta ja sen lähiympäristöä koskien aiemmin tuotettuun suunnittelu- ja selvitysaineistoon.

7. Aikataulu ja päätöksenteko

Lempäälän kunnan hallinnon ja toiminnan järjestämisessä sekä päätöksenteko- ja kokousmenettelyssä noudatetaan kunnan hallintosäännön määräyksiä, ellei laissa ole toisin säädetty. Kaavahanke on tavoitteena läpiviedä seuraavan tavoiteaikataulun puitteissa:

Kaavahankkeen vaihe

Aloituskvaihe (OAS)	16.03.2022-14.04.2022
Valmisteluvaihe (kaavaluonnos, selvitykset)	21.12.2022-29.01.2023
Ehdotuskvaihe (kaavaehdotus)	03-04/2023
Hyväksymiskvaihe (hyväksymiskäsittely)	05-06/2023

8. Yhteystiedot

Lempäälän kunta

Yhdyskunnan palvelualue
PL 36, 37501 LEMPÄÄLÄ
www.lempaala.fi
www.lempaala.fi/kaavoitus

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 Finland Oy (Y-tunnus: 2661738-3)
puh. 040 405939917
sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi