



Asemakaavan selostus

Kaava nro 15032

Pajavasarakadun asemakaavan muutos

Ehdotus 30.4.2024





1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: 15032 Pajavasarakadun asemakaavan muutos	
Kunta: Lempäälä	
Sijaintialue: 418 / 406 ja 418 / 015	
Kaava-alue: Marjamäki	
Asemakaavan muutos koskee: Kahta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), korttelinumeroiltaan 1025 ja 1026, sekä niiden välillä olevaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET).	
Asemakaavan muutoksella muodostuu: Marjamäen kortteli 1025	
Vireilletulosta ilmoitettu: 14.2.2024, Yhdyskuntalautakunta 6.2.2024 § 20	
Kaavan vaiheet OAS ja luonnos nähtävillä 14.2. – 15.3.2024 Ehdotus nähtävillä XX.XX – XX.XX.2024	
Hyväksyminen: Kunnanhallitus: XX.XX.2024	
Kunnan kaavoittaja Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. 044 486 3418 sähköposti: teija.makela@lempaala.fi	Asemakaavan suunnittelija Elinvoimakaavoittaja vs. Aarni Ahvenus puh. 040 559 5098 sähköposti: aarni.ahvenus@lempaala.fi
Lempäälän kunta 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.....	5
2.4	Luettelo 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.....	7
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	9
3.1.5	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri	9
3.1.6	Maanomistus	10
3.2	Kaava-alueen kuvaus	10
4.	Asemakaavan kuvaus.....	13
4.1	Kaavan rakenne	13
4.2	Yleiskaavallinen tarkastelu.....	14
5.	Kaavan vaikutukset.....	16
5.1	Vaikutukset elinkeinoelämään.....	16
5.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	16
5.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	16
5.4	Vaikutukset liikenteeseen	17
5.5	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	18
5.6	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
5.7	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin ja muuhun ympäristöön.....	19
5.8	Vaikutukset kulttuuriin.....	19
5.9	Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten hyvinvointiin.....	19

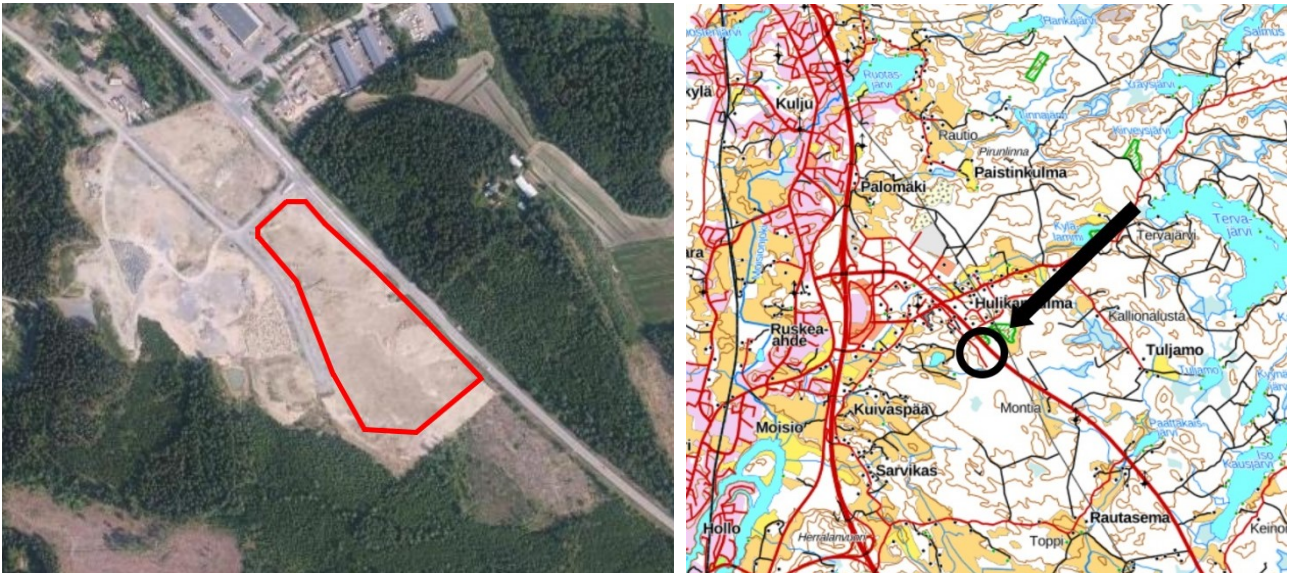
6. Pienennös asemakaavasta 20

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 ympärivät korttelialueet ovat kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennuksille. Tois- taiseksi kaava-alueen viereisille tonteille ei ole rakennettu, mutta tilanne voi muuttua nopeasti.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa.



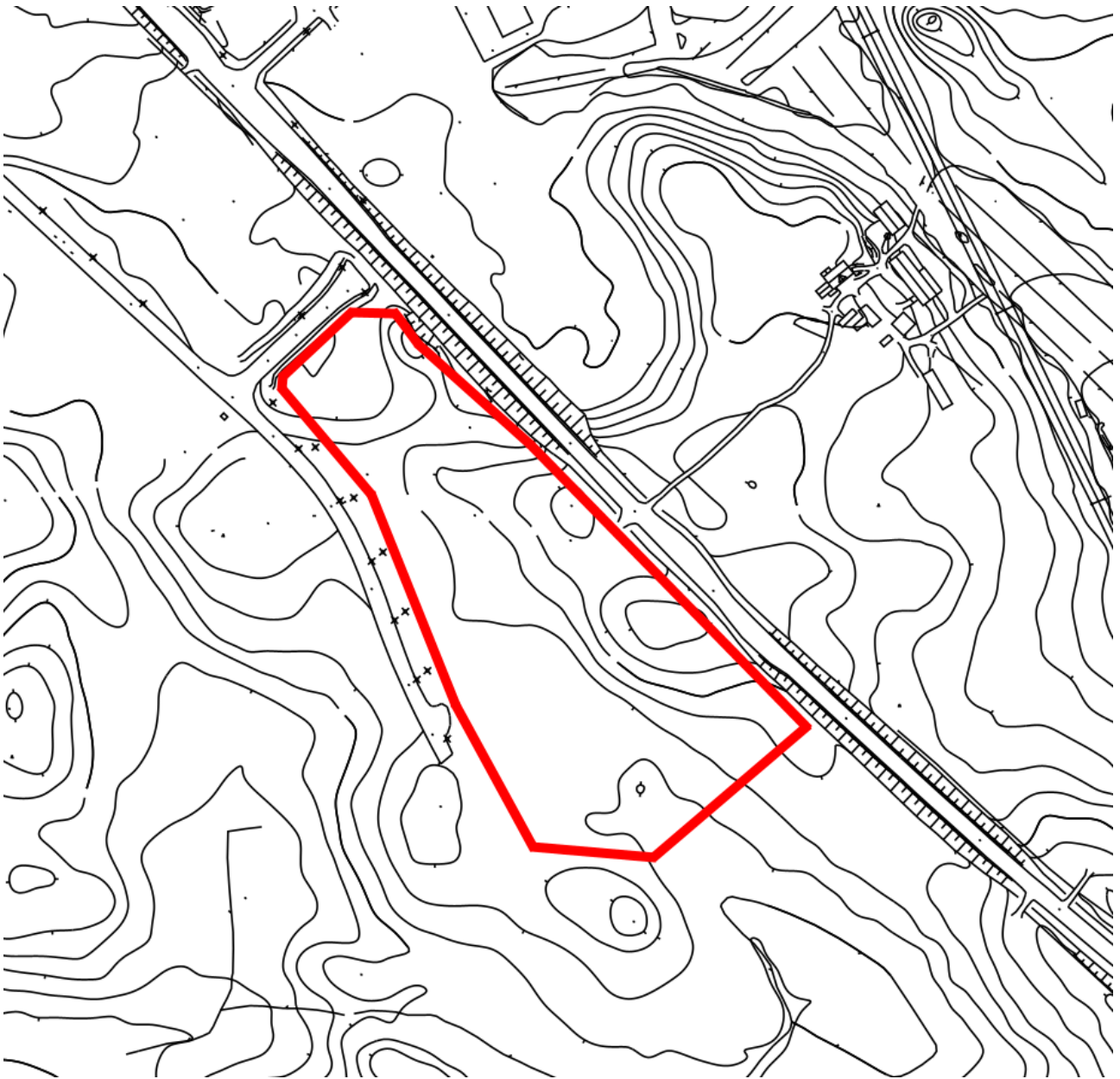
Kuvat. Kaava-alueen sijainti ortokuvassa ja maastokartalla.

2.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää kaksi korttelia (1025 ja 1026) poistamalla niiden välinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja korttelien alue (ET). Muodostuva korttelialue osoite- taan toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa sisäampumakeskuksen (KTY-16).

Teollisuusalueen muuttamisen toimitilarakennuksille tarkoituksena on mahdollistaa nykyistä monipuolisempaa ja aiempaa raskasta teollisuutta kevyempää toimintaa kaava-alueella, joka sijaitsee Pajalan yritysalueen nä- kyvimällä paikalla linja-autopysäkkien välittömässä läheisyydessä. ET-alueen poistamisella pyritään mah- dollistamaan nykyistä laajempien kokonaisuuksien mahdollistuminen alueelle. Johtovaraus, jota varten ET- alue on perustettu, osoitetaan kulkemaan kaava-alueen pohjoisosasta.

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



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 30.4.2024
- Liite 2: Seurantalomake 18.4.2024
- Liite 3: Hulevesiselvitys, Sito 28.2.2018
- Liite 4: Liikenneselvitys, Sito 22.12.2017
- Liite 5: Luontoselvitys, Faunatica 14.1.2015
- Liite 6: Meluseelvitys, Sito 16.4.2014
- Liite 7: OAS- ja luonnosvaiheen vastineraportti 30.4.2024
- Liite 8: Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys, WSP 29.11.2023

2.5 Kaavaprosessin vaiheet

2.5.1 Valmistelu- ja luonnosvaihe

Valmistelu- ja luonnosvaiheessa yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavamuutoksen vireille sekä sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos kuulutettiin julkisesti nähtäville. Yhdyskuntalautakunta päätti vireilletulosta ja nähtävillesasettamisesta kokouksessaan 6.2.2024 § 20 ja asiakirjoja pidettiin nähtävillä 14.2. – 15.3.2024 välisen ajan.

2.5.2 Ehdotusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana aineistoista jätettiin 5 lausuntoa sekä 1 mielipide. Saadut palautteet ja niihin laaditut kaavoittajan vastineet löytyvät selostuksen liitteestä 7. Vastineissa on kuvattu, millaisia muutoksia palautteiden pohjalta on tehty kaavaan ehdotusvaihetta varten.

Keskeisimmät muutokset luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen välillä:

- KTY-käyttötarkoitusmerkintä vaihdettu KTY-16 merkinnäksi, joka poikkeaa aiemmasta merkinnästä siten, että merkinnässä on erikseen mainittu, että alueelle saa rakentaa sisäämpumakeskuksen. Lisäksi merkinnässä on myös määritelty suurimmat sallitut myymälätilojen ja ravintolatilojen kerrosalat.
- Konetien viereen on merkitty johtovaraus maanalaista johtoa varten. Merkintä on lisätty Lempäälän Vesi Oyn kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta.
- Konetien reunalle on merkitty liittymäkielto.
- Tonttinumero on vaihdettu 1:stä 2:ksi.
- Istutettavien puiden merkintää on kevennetty.
- Öljynerotuksen merkintää on muutettu. Vastedes öljynerotusta ei ole pakko rakentaa silloin, jos tontilla tapahtuva toiminta huomioiden se ei ole tarpeellista.
- Maantien 130 huomioivaa merkintää on päivitetty siten, että valomainoksia rakennettaessa kaavassa määrätään jatkossa noudattamaan ELY-keskuksen ohjeistusta.
- Täsmennetty kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen rakentamiseen ohjaavaa yleismääräystä.
- Lisätty ohjeellinen helikopterikentän varaus. Merkinnän tarkoitus on mahdollistaa helikopterin laskeutumispaidan rakentaminen kaava-alueelle, mikäli sellaiselle tontin haltija kokee tarvetta ja mikäli sellaisen luvitus muilta osin on mahdollista. Merkintä lisättiin, koska tonttivarauksen tehnyt taho osoitti kiinnostuksensa helikopterikentän rakentamiseksi osana sisäämpumakeskusta.

Ehdotusvaiheessa yhdyskuntalautakunta kuulutti 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-alueita 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 poikkiviivanauha).

Kaupunkiseudun läntiselle yritysalueiden kehittämisvyöhykkeelle on osoitettu maakuntakaavassa seuraava kehittämissuositus:

”Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritys-
vyöhykkeenä. 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 keskusta- ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen.

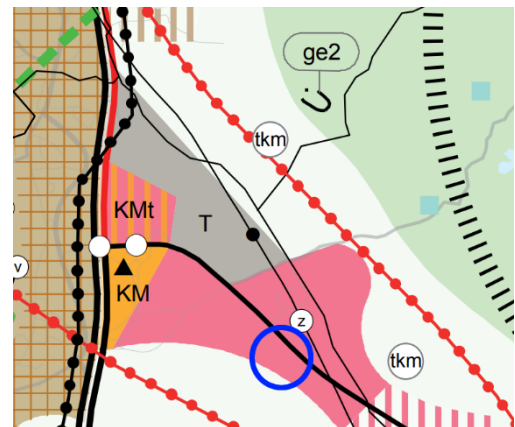
Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.”

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.”

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:



Kuva. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

”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-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m².

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 taa-jamatoimintojen 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 suunnittelumääräykset. Alueen toteuttaminen edellyttää Marjamäen työpaikka-alueiden rakentamista. Kaava-alueen lähistölle on merkitty myös voimalinjan merkintä, jolla kuvataan olemassa olevaa Fingridin voimalinjaa. Voimalinja ei kulje kaava-alueen läpi.

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.

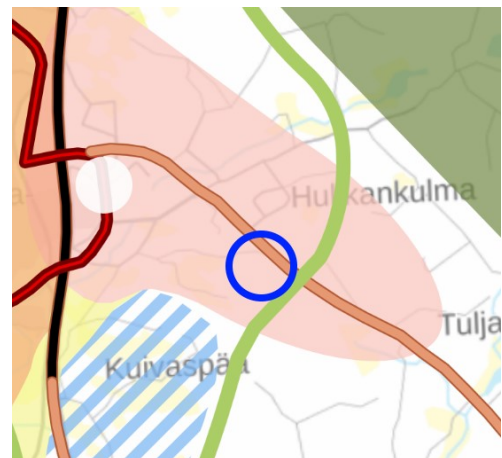
Strategisen yleiskaavan kartassa 1 suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi merkittävään monipalvelukeskittymään (punainen väri). Aluetta kuvaillaan seuraavasti:

”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.”

Kartta 1:ssä Helsingintie on merkitty kehittyväksi tieympäristöksi (oranssi viiva). Merkintää tarkennetaan kaavassa seuraavasti:

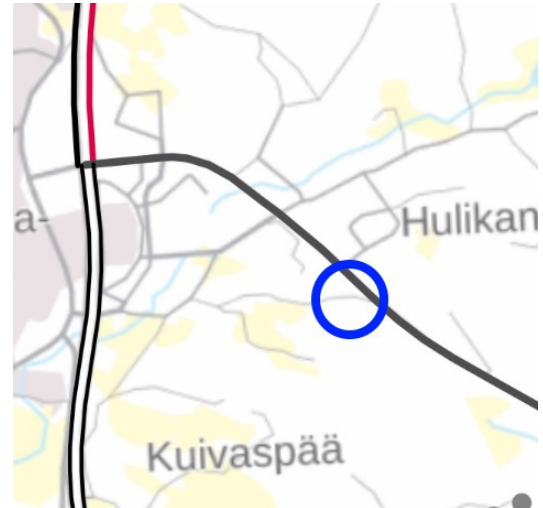
”Pitkän aikavälin potentiaalinen varaus yritysten sijoittumisvyöhykkeelle. Maisemakuvassa tulevat vaihtelevaan perinteiset laajat lempääläläiset maalaismaisemat sekä yritysalueet. Tieympäristön maankäyttö tukeutuu rinnakkaisväyliin, millä varmistetaan pääväylän liikenteen sujuvuus ja turvallisuus. Tieympäristöä kehitettäessä huolehditaan matkaketjujen toimivuudesta ja liityntäpysäköinnistä.”



Kuva. Ote strategisen yleiskaavan kartasta 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

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.



Kuva. Ote strategisen yleiskaavan kartasta 2. Kaava-alueen liikkimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

3.1.3 Osayleiskaava

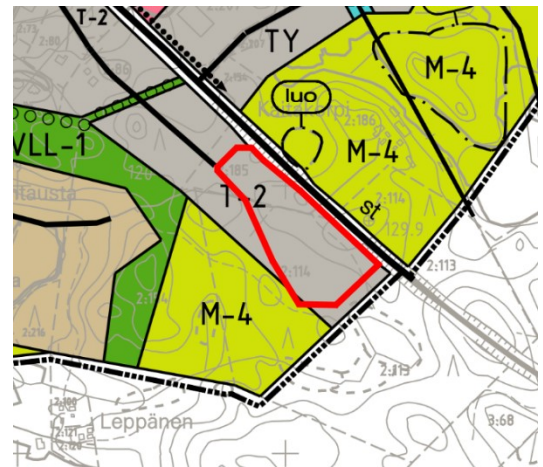
Kaava-alueella on voimassa 12013 Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 25.10.2007.

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

Kaava-alueen vieressä kulkeva Helsingintie on osayleiskaavassa osoitettu seututienä.

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

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



Kuva. Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualue 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.

Koko kaava-alueelle on voimassa tonttivaraus Cinema Shooting Oy:lle, joka tahtoo rakentaa alueelle ensivaiheessa 11 300 kem² suuruiset toimitilat. Lempäälän kunnanhallitus päätti tonttivarauksesta kokouksessaan 11.12.2023 § 299.

3.2 Kaava-alueen kuvaus

Kaava-alue on kooltaan 37 942 m². Kaava-alue on tällä hetkellä tasainen sorakenttä, joka on esirakennettu valmiiksi yritystonteiksi. Kaava-alueella ei ole juurikaan kasvillisuutta. Alue koostuu kolmesta Lempäälän kunnan omistamasta kiinteistöstä.

Kaava-alueella on joitakin isompia kivenlohkareita ja ET-alueen kohdalta löytyy hieman aiemmin rakennettua, vesijohtoihin liittyvää yhdyskuntatekniikkaa.

Kaava-alueen viereinen ympäristö on kaava-alueen tavoin esirakennettua ja melko tasaista aluetta, erityisesti länsipuolisella tontilla on iso määrä kivenlohkareita. Vierellä olevat teollisuustontit ovat rakentamattomia. Kaava-alueen kaakkoispuolinen suojaviheralue ei nykyisellään ole kovin vehreä, ja muistuttaa tasaisuutensa ja vähäisen kasvillisuutensa vuoksi kaava-aluetta.



Kuvat: Vasemmalla näkymä Pajavasarakadun, Teräselementinkadun ja Konetien risteyksestä itään. Taustalla kaava-alue. Oikealla näkymä samasta risteyksestä Pajavasarakadun suuntaan.



Kuvat: Vasemmalla näkymä Pajavasarakadun ja Konetien risteyksestä Konetien suuntaan. Oikealla näkymä kevyen liikenteen väylän kohdalta kaakkoon.



Kuvat: Vasemmalla näkymä Pajavasarakadun mutkan kohdalta pohjoiseen. Oikealla näkymä Pajavasarakadun mutkasta itään.



Kuvat: Vasemmalla olemassa oleva ET-alue ja sille sijoitettua yhdyskuntatekniikkaa. Oikealla näkymä kaava-alueen vastapäiselle teollisuustontille Pajavasarakadun päästä.



Kuvat: Vasemmalla näkymä Pajavasarakadun päästä etelään viheralueen suuntaan. Oikealla näkymä Pajavasarakadun päästä kaava-alueen suuntaan.



Kuvat: Vasemmalla näkymä Konetien ja Helsingintien risteyksestä Konetien suuntaan. Oikealla näkymä samasta kohdasta Helsingintien suuntaan. Kuvassa erottuu aidattu teollisuustontin raja.



Kuvat: Vasemmalla kaavaluonnoksesta jätetyssä mielipiteessä mainittu Helsingintien allittava ojarumpu. Oikealla näkymä ojarummun kohdalta etelän suuntaan kaava-alueelle.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (kem ²)
KTY-16	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa sisäampumaradan. Alueen rakennusoikeudesta enintään 2000 kem ² saa käyttää myymälätiloja varten. Alueen rakennusoikeudesta enintään 700 kem ² saa käyttää ravintolatiloja varten.	3,7942	13800
Aluetehokkuus $e \approx 0.36$		Yhteensä	3,7942
			13800

Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeesta, joka on selostuksen liitteenä.

Poistuva asemakaava

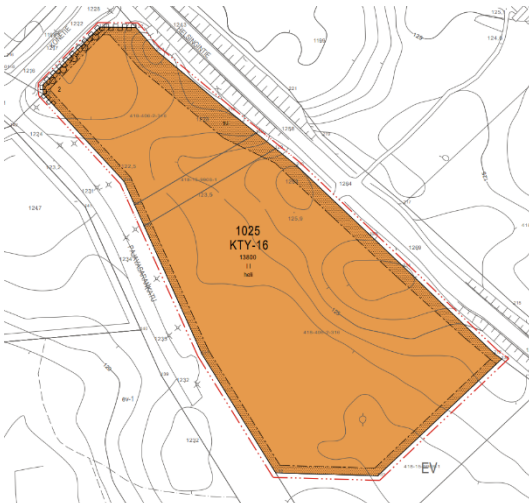


Marjamäen asemakaava, Pajalantie, kaava nro 15014

- Suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi (T) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).
- Suunnittelualue koostuu kahdesta korttelialueesta (1025 ja 1026).
- Suurin sallittu kerrosluku on II rakennettavilla alueilla.
- Korttelin 1025 koko on 8394 m² ja alueen tehokkuusluku on 0.30, joten rakennusoikeutta alueella on 2518 kem². Korttelin 1026 koko on 28107 m² ja alueen tehokkuusluku on 0.40, joten rakennusoikeutta korttelin alueella on 11 242 kem².

Kuva. Kuvassa kaava-alue rajattu punaisella.

Uusi asemakaava



- Koko suunnittelualue kuuluu kortteliin 1025, jonka koko on 37 942 m².
- Kortteli on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa sisäampumakeskuksen.
- Koko korttelialue koostuu yhdestä tontista.
- Rakennusoikeutta on 13800 kem² ($e \approx 0.36$), josta enintään 2000 kem² saa käyttää myymälätilojen rakentamiseen ja enintään 700 kem² ravintolatiloihin.
- Suurin sallittu kerrosluku on II.
- Nimistöön ei tule muutoksia.
- Alueelle osoitetaan ohjeellinen varaus helikopterikentälle.
- Konetien viereen osoitetaan johtovaraus maanalaisista johtoa varten.
- Rakennusoikeuden määrä lisääntyy noin 40 kem².

Kuva. Asemakaavan muutosehdotus.

4.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Pajavasarakadun asemakaavan muutosalueella on voimassa 12013 Kuljun-Marjamäen-Moision-(Keskustan) osayleiskaavan muutos ja laajennus, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.4.2007 ja joka on tullut voimaan kuulutuksella 25.10.2007. Lisäksi koko Lempäälän kunnan alueella on voimassa 14002 Strateginen yleiskaava, joka on tullut voimaan 18.8.2021.

Osayleiskaavassa asemakaavan muutosalueen aluevarausmerkintä on T-2, eli teollisuus- ja varastoalue. Alueella tulee erityisesti välttää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja. Ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida.

Strategisessa yleiskaavassa Marjamäen alue, asemakaavan muutosalue mukaan lukien, on merkitty osaksi merkittävää monipalvelukeskittymää.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 kaava-alue on merkitty työpaikka-alueeksi. Lisäksi alue kuuluu kaupunkiseudun läntiseen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeeseen sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.

Asemakaavan muutoksessa kaava-alue osoitetaan toimitilarakentamiselle ja erityisenä lisämerkintänä on, että kaava-alueelle voidaan rakentaa sisäampumakeskus. Maakuntakaavassa työpaikka-alueiden merkintää käytetään kuvaamaan seudullisesti merkittäviä ja toimialarakenteeltaan monipuolisia liike- ja toimistorakentamiseen sekä tuotantotoimintaan varattuja alueita. Nykyinen asemakaava määrittää alueen teollisuus- ja varastorakentamiselle, mutta asemakaavan muutoksen myötä alueen pääkäyttötarkoitus olisi toimitilarakentaminen. Sekä edeltävä aluevarausmerkintä, että tuleva aluevarausmerkintä mukailevat kumpikin maakuntakaavan työpaikka-alueen määritelmää.

Kaupunkiseudun läntisen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeen kehittämissuosituksessa sanotaan, että suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne. Kaava-alue säilyy edelleen yritysalueena, kuten ympäröivät alueet. Tässä mielessä alue säilyy siten eheänä. Erona on se, että alueelle ei enää osoiteta teollisuutta vaan toimitilarakentamista. Erikoismyymälä- ja ravintolatilojen sallitut kerrosalaneliömetrit on määriteltävä erikseen ja annettujen kerrosalaneliömetrimäärien vuoksi alueesta ei pääse syntyään merkittävää vähittäiskaupan keskittymää. Kaavassa määritellyt erikoiskaupan myymälän kerrosalat ovat niin pienet, että ne eivät salli vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista alueella. Asemakaavassa kielletään erikseen päivittäistavara- ja vähittäiskaupan rakentaminen alueelle.

Kaupunkiseudun läntisen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeen kehittämissuosituksissa mainitaan myös, että tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen. Asemakaavan muutosalue on tien 130 varressa ja se on asemakaavoitettu jo aiemmin teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi. Alueen pääkäyttötarkoituksen muuttaminen ei vaikuta alueen toteuttamisjärjestykseen.

Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen kehittämissuosituksessa ei ole erityisesti yritysalueita koskevia kohtia.

Strateginen yleiskaava

Strategisessa yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty osaksi merkittävää monipalvelukeskittymää. Strategisen yleiskaavan mukaan ”alueelle sijoittuu monipuolisia pääasiassa työpaikkatoimintoja, kaupallisia palveluja, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintoja sekä tuotantotoimintaa. Alueella luodaan myös edellytyksiä uusiutuvan energian tuotantoon.” Toimitilarakentaminen soveltuu hyvin tähän monipuoliseen työpaikkatoiminnan kuvaukseen. Mikäli alueelle rakentuu sisäampumakeskus, jollaisen kaava pyrkii mahdollistamaan, voisi sen katsoa kaupallisten palveluiden ja vapaa-ajantoimintojen kuvauksiin sopivaksi.

Strategisessa yleiskaavassa mainitaan, että merkittävän monipalvelukeskittymän alueella huomioidaan joukkoliikenteen seudullisesti merkittävä rooli ja kevyen liikenteen paikallinen saavutettavuus. Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan linja-autoreitin ja -pysäkkien vieressä. Kevyt liikenne pääsee kulkemaan alueelle parhaiten Marjamäen suunnasta Pajalantien ja Teräselementinkadun kautta.

Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys

Vuonna 2023 valmistunut Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys tukee erikoiskaupan myymälätilan lisäämistä Marjamäkeen. Pajavasarakadun asemakaavan muutoksella osoitetaan 2000 kem² erikoiskaupan myymälätilaa. Päivittäistavarakaupan myymälätilaa ei kaavalla sallita.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa asemakaavan muutosalue on teollisuus- ja varastoaluetta, jolla tulee välttää epäpuhtauksia ja hajuhaittoja sekä minimoida ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaalirikit. Aiemmassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, joka sopii osayleiskaavan teollisuus- ja varastoalueen määritelmään. Asemakaavamuutoksessa alueen pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan toimitilarakennusten korttelialue, jonka lisämerkintänä on, että alueelle voi rakentaa sisäampumakeskuksen. Ympäristöministeriön oppaan ”Asemakaavamerkinnot ja -määräykset” mukaan toimitilarakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voidaan oppaan mukaan sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Uusi pääkäyttötarkoitus laajentaa alueen käyttömahdollisuuksia siten, että alueelle mahdollistuu aiempien teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi myymälätyyppistä toimintaa sekä toimistotiloja. Teollisuus- ja varastorakentaminen on edelleen mahdollista, joskaan teollisuus ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Käytetyssä KTY-kaavamääräyksen lisämerkinnässä on määritelty maksimikerrosalat erikoiskaupan myymälätiloille sekä ravintolatiloille, millä rajoitetaan, että alueesta ei synny merkittävää vähittäiskaupan keskittymää. Osoitetut kerroalat jäävät reilusti MRL 71 a §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan (4000 kem²) alapuolelle. Päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle kielletään erikseen kaavassa.

KTY-kaavamerkintään lisätty lisämerkintä siitä, että alueelle voidaan sijoittaa sisäampumakeskus varmistaa, että alueelle suunnitella oleva sisäampumakeskushanke mahdollistuu. Tätä hanketta silmällä pitäen on myös myymälätiloille ja ravintolatiloille annetut kerrosalat määritelty. Mikäli alue toteutuu muuten kuin kaavoitukselle esitetyn hankkeen tavoin, eivät määritetyt myymälä- ja ravintolatilojen kerrosalat mahdollista suurta kaupallista keskittymää, mutta esimerkiksi tehtaanmyymälän ja alueen yritysten työntekijöille suunnatun lounasravintolan kaltaiset toiminnot mahdollistuvat.

Asemakaavan muutoksessa osoitetut toiminnot soveltuvat luonteeltaan alueelle hyvin, eikä asemakaavan muutosalueelle mahdollistuva rakentaminen riitele yleiskaavassa määritellyn aluekokonaisuuden kanssa. Mikäli asemakaavan muutoksella mahdollistettu sisäampumakeskus toteutuu, ei sen sijoittuminen alueelle riitele muuten yritys- ja teollisuusvaltaisen Marjamäen ilmeen kanssa, vaan sisäampumakeskus saa kunnian toimia alueen maamerkinä näkyvällä paikalla Helsingintien varrella. Suomen muita sisäampumakeskuksia tarkasteltaessa kaavan suunnittelija on kiinnittänyt huomiota, että ne sijaitsevat pääasiassa vastaavissa yritys- ja teollisuusmiljöissä.

Asemakaavan muutoksen yleiskaavatasoiset vaikutukset ovat varsin maltilliset: kaava-alueella ei sijaitse tieverkostoa eikä rakentamisen määrä muutu. Merkittävin vaikutus on alueen pääkäyttötarkoituksen muuttuminen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten korttelialueeksi. Uusi merkintä mahdollistaa hieman monipuolisempaa rakentamista, mutta edelleen myös ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuus- ja varastorakentaminen on mahdollista. Maantien huomioivat kaavamääräykset ovat lähes entisen asemakaavan kaltaiset, joka on laadittu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti – erona aiempaan on vain valomainoksia koskeva muutos, jossa uusi merkintä edellyttää ELY-keskuksen ohjeistuksen noudattamista. Kaavan laadintahetkellä kyseisen ohjeistuksen löytää oheisesta linkistä: <https://www.ely-keskus.fi/mainontatien-varrella>. Moni muu kaavan yleismääräys on myös hieman tarkentunut kaavamuutoksessa verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, mutta niillä ei ole huomattavaa yleiskaavallisia vaikutusta.

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 vaikuttaa toteutuessaan alueen elinkeinoelämään siten, että aiemmin yksinomaan teollisuus- ja varastoalueeksi kaavoitetun Pajalan alueen näkyvimmälle paikalle mahdollistuu 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. Asemakaavan muutoksen myötä alueelle on mahdollista rakentaa enintään 2000 kem² erikoiskaupan myymälätilaa ja enintään 700 kem² ravintolatilaa. Päivittäistavarakaupan rakentamista ei sallita. Kaavassa määritetyt myymälätilojen kerrosalat eivät ylitä vähittäiskaupan suuryksikön rajaa.

5.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos säilyttää kaava-alueen edelleen identiteetiltään yritys- ja työpaikkapainotteisena ympäröivän alueen tavoin. 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 yrityksille varattuna kunnan ennenkin. Asemakaavan muutos ei aiheuta muutostarpeita alueen olemassa olevan infrarakentamisen suhteen eikä asemakaavan muutoksen vuoksi ole tarpeen tehdä uutta infrarakentamista. Asemakaavalla varmistetaan, että putkivetoja on helppo tehdä tulevaisuudessa Konetien viereen, sillä kaava-alueesta varataan Konetien viereinen osa maanalaista johtoa varten.

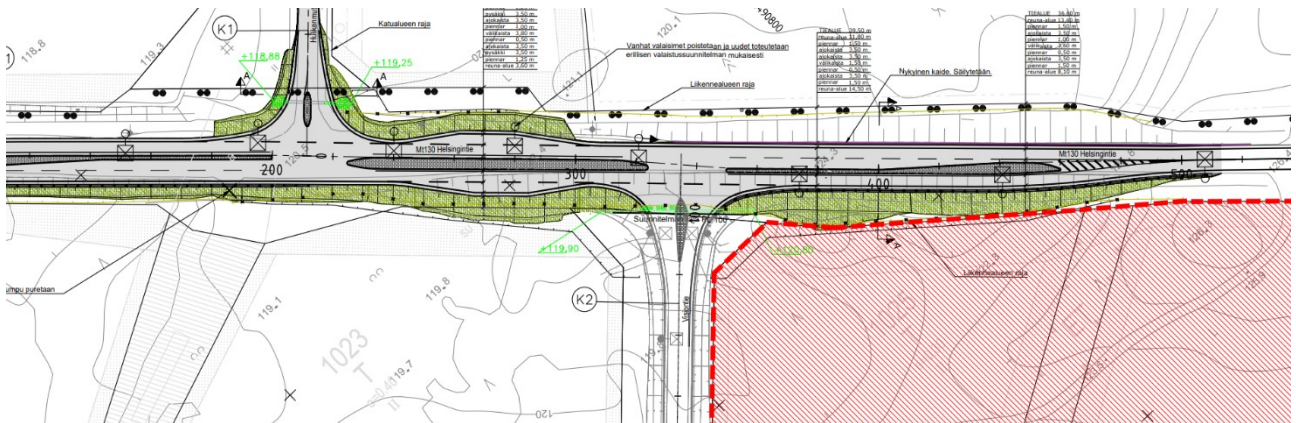
Kunnan tulonhankintaan kaavamuutos ei aiheuta vaikutuksia, sillä kaava-alue on yritysalueita sekä asemakaavan muutoksen jälkeen kuin myös ennen sitä, eikä alueen rakennusoikeus muutu juurikaan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

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

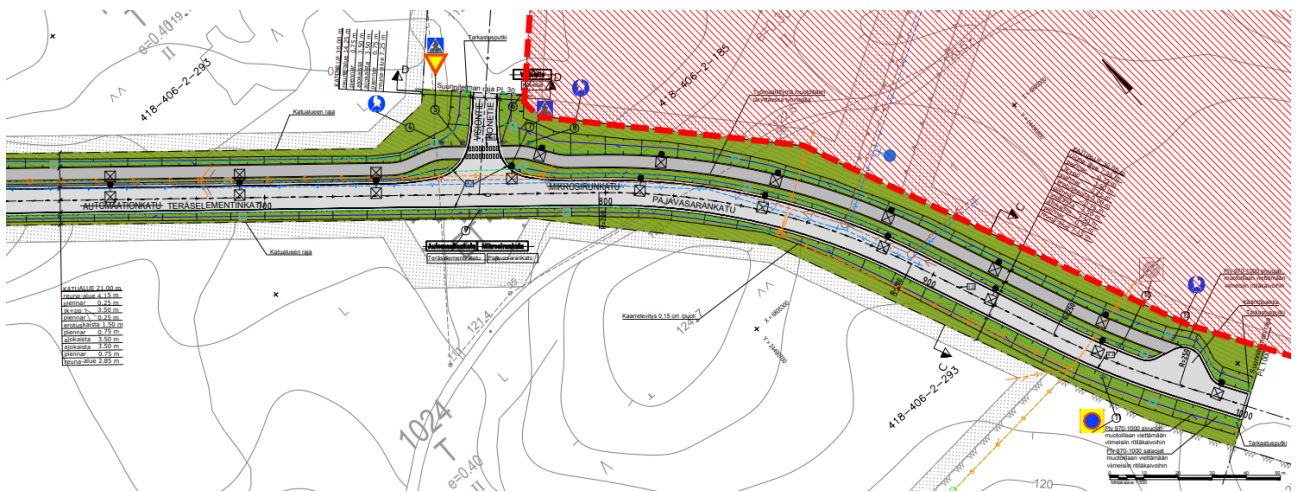
Pajalan alueen katuverkkoon ei tule muutoksia tällä asemakaavalla. Asemakaavan muutoksen myötä ei uskota syntyvän sellaisia eroja alueen liikennevirtojen määriin, että muutoksilla syntyisi katuverkon muutostarpeita tulevaisuudessakaan.

Kaava-alue on helposti linja-autolla saavutettavissa, sillä aivan kaava-alueen vieressä sijaitsee vuonna 2022 rakennetut linja-autopysäkit, 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 liikkuminen 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 viertä 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 kuvan punaisella.

Linja-autopysäkeiltä on kohtalaiset kulkuyhteydet kaava-alueelle. Helsingintien yli ei kulje suojatietä, mutta jalankulkijoille on rakennettu ylityspaikat turvallista tienylitystä 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 määräämällä kaavassa, että mainokset, rakennukset, rakennelmat, ulkovalaistus, alueen sisäinen liikenne tai muut toiminnot eivät saa vaarantaa maantien liikenneturvallisuutta. Kaavassa määrätään myös, että maantien varren valomainonnassa tulee noudattaa ELY-keskuksen laatimaa ohjeistusta.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan ohjeellinen helikopterikentän varaus, joka mahdollistaa helikopterikentän rakentamisen kaava-alueelle, mikäli alueelle voidaan myöntää tarvittavat lainsäädännön edellyttämät luvat ja niiden myöntämisen yhteydessä todetaan, että helikopterikentän sijoittumisen edellytykset täyttyvät. Mikäli helikopterikenttä toteutuisi, loisi se uuden mahdollisuuden alueelle saapumiseen. On melko epätodennäköistä, että liikennettä kentälle tulisi merkittävässä määrin helikopterien harvinaisuuden ja matkustustavan kalleuden vuoksi.

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 asiakaslähtöinen toimitilarakentaminen antaa Helsingintien suuntaan alueesta edustavamman vaikutelman kuin perinteinen teollisuusrakentaminen. 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 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 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 suosii autoilua, mikä ei ole ilmaston kannalta suotavaa. Kaava-alueen lähellä on toisaalta myös linja-autopysäkit, joiden ansiosta joukkoliikenne tarjoaa vaihtoehdon yksityisautoilulle kaava-alueen saavuttamiseksi. Jalankulku ja pyöräily ovat myös mahdollisia mutta niiden osuus kaava-alueen liikenteestä on todennäköisesti vähäinen. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrää vähentää 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 rakentamatonta sorakenttää, jolla ei kasva juuri mitään.

Uudessa asemakaavassa määrätään, että ”alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 1 kpl rakennuspaikan vapaan pinta-alan 750 m² kohden”. Koska kaava-alueella ei ole ennestään puita, tulee kaikki puut käytännössä istuttaa. Aiemmassa asemakaavassa on ollut käytössä sama määräys, tosin aiemmassa asemakaavassa puita tuli istuttaa 1 per rakennuspaikan vapaan pinta-alan 300m² eikä 1 per rakennuspaikan vapaan pinta-alan 750m². Istutettavien puiden määrää on vähennetty, jotta määräys ei kävisi ongelmalliseksi, jos kaava-alueelle toteutetaan helikopterikenttä, jota varten kaavassa on ohjeellinen varaus.

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 tulee luomaan ihmisille ensimmäisiä mielikuvia Marjamäen alueesta, sillä se on näkyvä rakennusalue Valkeakosken suunnasta saavuttaessa. Kaava-alue on osa urbaania aluetta ja erottuu selvästi itäpuolelle jatkuvasta metsä- ja peltovaltaisesta ympäristöstä. Koska alue on jo aiemmin kaavoitettu rakentamiselle, uuden kaavan vaikutus kulttuurimaisemaan ei ole merkittävästi erilainen aiempaan asemakaavaan verrattuna.

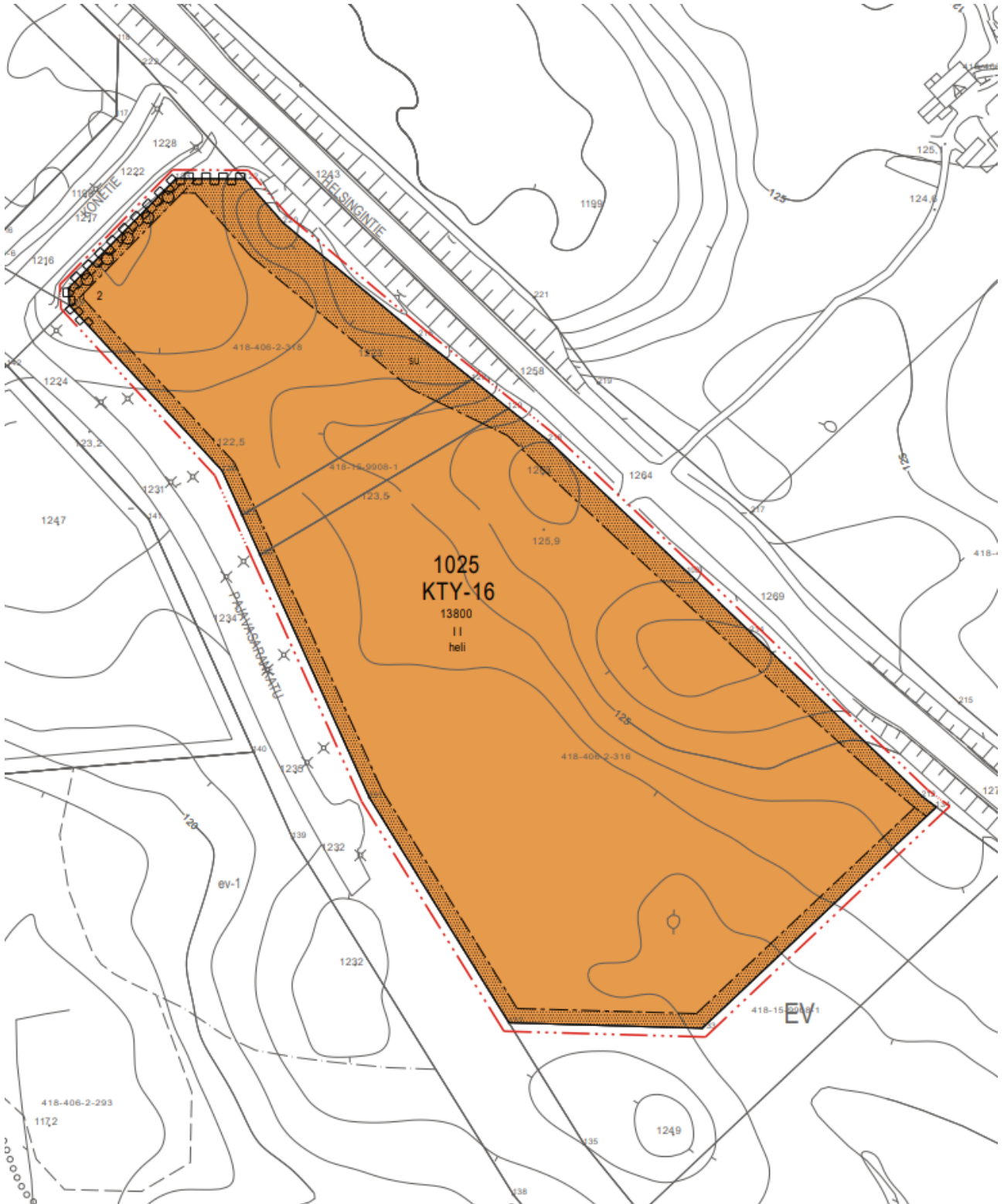
5.9 Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten hyvinvointiin

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 typologiansa 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 työtapaturomilla olla negatiivisia vaikutuksia ihmisten hyvinvointiin.

6. Pienennös asemakaavasta





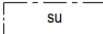
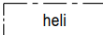





15032 PAJAVASARANKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaava-alue: Marjamäki
Sijaintialue: 418-406

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1025, 1026 sekä ET-aluetta.
Asemakaavan muutoksella kortteli 1025 laajenee ja kortteli 1026 sekä ET-alue poistuvat.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa sisäämpumaradan. Alueen rakennusoikeudesta enintään 2000 kem2 saa käyttää erikoiskaupan myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Alueen rakennusoikeudesta enintään 700 kem2 saa käyttää ravintolatiloja varten.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
1025	Korttelin numero.
2	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.
	Ohjeellinen helikopterikentän varaus. Sijoittamisen edellytykset tulee tarkastella lainsäädännön edellyttämien lupien yhteydessä.
	Istutettava alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET

HULEVESI

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksien, -altaiden tai säiliöiden mitoituslajuuden tulee olla 0,5 m3 jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysohjauksen tulee tyhjäntä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Mikäli alueelle tuleva toiminta on luonteeltaan sellaista, että öljy- tms. kemikaalien päästöt ovat mahdollisia, tulee tontikohtaisesti selvittää öljynerotuksen tarve.

Hulevedet saa laskea kunnan hulevesijärjestelmään vain näytteenottoaikavien 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.

MAANTIEN 130 (HELSINGINTIE) HUOMIOIMINEN

Mahdolliset mainokset, rakennukset, rakennelmat, ulkovaalaus, alueen sisäinen liikenne sekä muut alueen toiminnot eivät saa vaarantaa maantien liikenneturvallisuutta esimerkiksi häikäisyä tai pölyvyyden vuoksi. Maantien varrelle sijoitettujen mainosten tulee noudattaa ELY-keskuksen tienvarsimainontaa koskevaa ohjeistusta.

YLEISTÄ

- Asiakastilat ja henkilökunnan tilat tulee sijoittaa tontilla mahdollisimman lähelle Konetietä ja Pajavasarakadun 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 750 m2 kohden.
- Rakennuksien julkisivuihin tulee etenkin katujen puoleisilla tontin osilla kiinnittää erityistä huomiota alueen yleisen viihtyvyyden vuoksi. Lisäksi Konetien ja Helsingintien puoleisissa julkisivuissa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin näkökohtiin ja käyttää laadukkaita rakennusmateriaaleja.
- Tontin ulkovarastointialueet on aidattava vähintään 180 cm korkealla rakenteellisella aidalla.