

12023 Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan hyväksyminen

Yhdyskuntalautakunta 08.03.2022 § 26

Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan tarkoituksena on laajentaa Marjamäen yritysalueita pohjoisen suuntaan, jolla mahdollistetaan alueen kehittäminen monimuotoisena yritysalueena. Alueelle on tarkoituksena laatia osayleiskaavan kanssa samanaikaisesti asemakaava, jolla mahdollistetaan Lauta Oy:n toiminnan siirtäminen Ruskea-ahteelta Marjamäkeen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 63 §) edellyttää, että kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on jaettu lautakunnan jäsenille esityslistan mukana.

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-Moisio osayleiskaava (12010). Nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alue sijoittuu em. yleiskaavoissa pääasiassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T-2), sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) osoitetuille alueille. Kaava-alueen luoteisosa sijoittuu voimassa olevassa yleiskaavoissa lähivirkistysalueeksi (VL) ja kaakkoisosa suojaviheralueeksi (EV) osoitetuille alueille. Kaava-alueen halki on osoitettu kaakkois-luoteis-suuntaiset sähkö- (z) ja maakaasulinjat (k).

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, Kalliokummuntien ja Rajamäentien katualueeksi osoitetuille alueille. Kaava-alueen pohjoisosa sijoittuu asemakaavoittamattomalle alueelle.

Toimivalta: Yhdyskuntalautakunta tiedottaa kaavojen valmistelusta osallisille, Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n mukaan.

Lisätietoja: elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen, sähköposti pekka.seppanen@lempaala.fi, puh. 044 486 3614

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää kuuluttaa osayleiskaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman 30 vuorokauden ajaksi julkisesti nähtäville.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
	Merkittiin pöytäkirjaan, että elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen poistui kokouksesta pykälän käsittelyn jälkeen ajassa 18.53.

Valmistelija elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen

Lempäälän kunnan yhdyskuntalautakunta päätti 8.3.2022 § 26 kuuluttaa Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan laatimisen vireille ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisesti nähtäville 16.3.2022 – 14.4.2022 väliseksi ajaksi. Osallisilla oli tänä aikana mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä, joita jätettiin yksi. Osayleiskaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 17.2.2022.

Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan luonnoksessa on osoitettu suurelta osin rakentamattomalle kaava-alueen pohjoisosalle uutta maankäyttöä. Kaava-alueen eteläosa on pääosin jo rakennettua teollisuus- ja varastoaluetta. Alueen pohjoisosaan on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta (T), joka tulee palvelemaan ensisijaisesti alueelle siirtyviä puunjalostukseen liittyviä toimintoja. Kaava-alueen keskiosassa sijaitseva olemassa olevaa energiahuollon aluetta (EN) on kasvatettu nykyiseen toteutuneeseen aurinkoenergiatuotantoalueeseen nähden. Laajennus sijoittuu muun rakentamisen kannalta hankalalle paikalle raskaiden teknisten verkostojen ja maastollisten olosuhteiden vuoksi antaen samalla laajennusvaraa energiantuotantoalueen kehittämiseksi.

Kaava-alueen pohjoisosalle on osoitettu suojaviheraluevyöhyke uuden teollisuusalueen ja asutuksen välille, joka omalta osaltaan turvaa viheryhteyksien säilymistä. Alueen asemakaavoituksella ratkaistaan tarkemmin minkä tyyppistä teollisuustoimintaa alueelle voidaan osoittaa.

Osayleiskaavassa kulku uudelle teollisuusalueelle on osoitettu jatkaen olemassa olevaa Rajamäentietä. Uusi kokoojakatu mahdollistaa tulevaisuudessa myös uuden yhteyden muodostamisen pohjoiseen Pirunlinnan haja-asutusalueelle. Tämän yhteyden linjauksessa on otettu huomioon mahdollisuus rakentaa katuyhteys suoraan Areenakadulle.

Osayleiskaavan muutoksella laajennetaan olemassa olevaa paikallisesti ja seudullisesti merkittävää yritysalueita ja lisätään kunnan yritystonttivarantoa.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n kohdan 22 mukaan toimitella on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen, sähköposti pekka.seppanen@lempaala.fi, puh. 044 486 3614

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää asettaa osayleiskaavan luonnoksen 30 vuorokauden ajaksi julkisesti nähtäville.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että elinvoimakaavoittaja Pekka Seppänen saapui kokoukseen klo 17.03 ja oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ajan.

Valmistelija yleiskaavoittaja Sini Suontausta

Lempäälän yhdyskuntalautakunta päätti 13.12.2022 (§ 182) asettaa osayleiskaavan luonnoksen julkisesti nähtäville 21.12.2022-29.01.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolon aikana jätettiin viisi mielipidettä ja neljä lausuntoa. Saadut mielipiteet ja lausunnot, sekä niihin annetut vastineet on kirjattu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineluetteloon.

Kaavaehdotusvaiheessa kaava-alueelle osoitetun kokoojakadun linjausta on muutettu siten, että linjaus huomioi kaavaluonnoksessa esitettyä paremmin kaava-alueen koillis- ja itäpuolisten alueiden ja toimintojen (mm. maa-ainestentoalue) liikennöitävyyden, saavutettavuuden ja kehitettävyyden. Rajamäentien jatkeelta kohti koillista suuntautuvan kokoojakadun linjauksessa on huomioitu katualueen ja kadun välittömään läheisyyteen sijoittuvien johtoverkostojen (mm. johdinpylväät) edellyttämät aluevaraukset ja korkeusasemat. Kaava-alueen rajaukseen on tehty kokoojakadun uuden linjauksen edellyttämät tarkistukset kaava-alueen itäosalla valmisteluvaiheen jälkeen.

Teollisuus- ja varastoalueiden (T) ja suojaviheralueen (EV) aluevarauksia on tarkistettu palautteiden ja kunnan tarkentuneiden tavoitteiden perusteella kaava-alueen itä-länsisuuntaisen kokoojakadun ympäristössä valmisteluvaiheen jälkeen. Kuitenkin huomioiden suojaviheralueelle (EV) sijoittuva lähde (luo-1), mikä rajoittaa alueen laajentamista luoteeseen. Lisäksi on haluttu varmistaa suojaviheralueen looginen ja yhteneväinen jatkuminen alueen länsiosaosa kokoojakadun molemmin puolin. Energiahuollon aluetta (EN) on laajennettu jatkumaan Rajamäentien jatkeena osoitettavaan kokoojakatuun asti. Huleveden käsittelyyn ja hallintaan liittyviä kaavamääräyksiä on lisätty teollisuus- ja varastoalueen (T) kaavamääräykseen ja yleismääräykseen. Suojaviheralueen (EV) kaavamääräykseen on lisätty määräykset huleveden hallinnan rakenteiden sijoittamisen sallimisesta, alueen hoitamisesta puustoisena sekä maisematyölupamääräys.

Osayleiskaavan muutoksella laajennetaan olemassa olevaa paikallisesti ja seudullisesti merkittävää yritysalueita ja lisätään kunnan yritystonttivarantoa.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n kohdan 9. *päättää yleiskaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisesta* mukaan toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: yleiskaavoittaja Sini Suontausta, 041 730 2523, sini.suontausta@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan ehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Tämä pykälä tulee tarkastaa kokouksessa.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Vilma Virolainen poistui kokouksesta klo 17.56. Merkittiin pöytäkirjaan, että Vilma Virolainen palasi kokoukseen klo 18.00.

Tiedoksi

yleiskaavoittaja Sini Suontausta, suunnitteluavustaja Mira Puurtinen

Kunnanhallitus 17.04.2023 § 99

Valmistelija yleiskaavoittaja Sini Suontausta

Lempäälän yhdyskuntalautakunta päätti 13.12.2022 (§ 182) asettaa osayleiskaavan luonnoksen julkisesti nähtäville 21.12.2022-29.01.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolon aikana jätettiin viisi mielipidettä ja neljä lausuntoa. Saadut mielipiteet ja lausunnot, sekä niihin annetut vastineet on kirjattu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineluetteloon.

Kaavaehdotusvaiheessa kaava-alueelle osoitetun kokoojakadun linjausta on muutettu siten, että linjaus huomioi kaavaluonnoksessa esitettyä paremmin kaava-alueen koillis- ja itäpuolisten alueiden ja toimintojen (mm. maa-ainestenottoalue) liikennöitävyyden, saavutettavuuden ja kehitettävyyden. Rajamäentien jatkeelta kohti koillista suuntautuvan kokoojakadun linjauksessa on huomioitu katualueen ja kadun välittömään läheisyyteen sijoittuvien johtoverkostojen (mm. johdinpylväät) edellyttämät aluevaraukset ja korkeusasemat. Kaava-alueen rajaukseen on tehty kokoojakadun uuden linjauksen edellyttämät tarkistukset kaava-alueen itäosalla valmisteluvaiheen jälkeen.

Teollisuus- ja varastoalueiden (T) ja suojaviheralueen (EV) aluevarauksia on tarkistettu palautteiden ja kunnan tarkentuneiden tavoitteiden perusteella kaava-alueen itä-länsisuuntaisen kokoojakadun ympäristössä valmisteluvaiheen jälkeen. Kuitenkin huomioiden suojaviheralueelle (EV) sijoittuva lähde (luo-1), mikä rajoittaa alueen laajentamista luoteeseen. Lisäksi on haluttu varmistaa suojaviheralueen looginen ja yhteneväinen jatkuminen alueen länsiosaasa kokoojakadun molemmin puolin. Energiahuollon aluetta (EN) on laajennettu jatkumaan Rajamäentien jatkeena osoitettavaan kokoojakatuun asti. Huleveden käsittelyyn ja hallintaan liittyviä kaavamääräyksiä on lisätty teollisuus- ja varastoalueen (T) kaavamääräykseen ja yleismääräykseen. Suojaviheralueen (EV) kaavamääräykseen on lisätty määräykset huleveden hallinnan rakenteiden sijoittamisen sallimisesta, alueen hoitamisesta puustoisena sekä maisematyölupamääräys.

Osayleiskaavan muutoksella laajennetaan olemassa olevaa paikallisesti ja seudullisesti merkittävää yritysalueita ja lisätään kunnan yritystonttivarantoa.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n kohdan 9. *päättää yleiskaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisesta* mukaan toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: yleiskaavoittaja Sini Suontausta, 041 730 2523,
sini.suontausta@lempaala.fi

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää asettaa Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan ehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen. Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 15.49.
Tiedoksi	yleiskaavoittaja Sini Suontausta, suunnitteluavustaja Mira Puurtinen
Yhdyskuntalautakunta 07.05.2024 § 77	

Valmistelija yleiskaavoittaja Sini Suontausta

Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.4.-28.5.2023 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana jätettiin kaksi muistutusta ja kuusi lausuntoa. Saadut muistutukset ja lausunnot, sekä niihin annetut vastineet on kirjattu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineluetteloon.

Kaava-alueelle sijoittuvaa lähdettä, noroa ja ruohokorpea tarkasteltiin ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tiiviissä yhteistyössä Pirkanmaan ELY-keskuksen edustajien, sekä pohjavesiasiantuntijan ja biologin kanssa. Kaava-aineistoa täydennettiin ehdotusvaiheen jälkeen em. kohteita koskevalla Lähdeselvitys ja pienvesivaikutukset -asiantuntijalausunnolla, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Asiantuntijalausunnon perusteella kohteiden erityisarvojen säilyminen voidaan turvata kohdentamalla rakentaminen tarkistetussa osayleiskaavaehdotuksessa osoitetuille aluevarauksille ja huomioimalla asiantuntijalausunnossa esille tuodut näkökulmat alueen yksityisemmän jatkosuunnittelun (asemakaavoitus, hulevesisuunnittelu) yhteydessä.

Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvan teollisuus- ja varastoalueen (T-3) ja siihen rajoittuvan suojaviheralueen (EV-1) rajausta tarkistettiin ehdotusvaiheen jälkeen edellä kuvatuin perustein. Teollisuus- ja varastoalueen aluevarausta supistettiin siten, että aluevaraus noudattaa alueella jo aiemmin tehtyjen maanmuokkausten ulkoreunaa. Teollisuus- ja varastorakennusten alueen etäisyys lähteestä on tarkistuksen jälkeen noin 75 m (kaavaehdotuksessa noin 40 m).

Kaava-alueen itäosalle sijoittuvan energiahuollon alueen (EN), teollisuus- ja varastoalueen (T-3) ja suojaviheralueen (EV-1) aluevarauksia tarkistettiin ehdotusvaiheen jälkeen kunnan tarkentuneiden tavoitteiden perusteella. Teollisuus- ja varastoalueeksi (T-3) osoitettu aluevaraus ulotettiin kaava-alueen itäreunalle asti yhtenäisenä. Alueelta poistettiin suojaviheraluetta koskeva EV-1-aluevaraus. Alueelle sijoittuva, kaavassa luo-2-merkinnällä osoitettu ruohokorpi, sijoittuu tarkistetussa kaavakartassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T-3) osoitetulle alueelle. Alueen yhteensovittamista alueelle uutena sijoittuvien toimintojen ja aluevarausten kanssa on tarkoituksenmukaista ja tärkeää tarkastella alueen yksityiskohtaisemman jatkosuunnittelun (asemakaavoitus, rakennussuunnittelu, hulevesisuunnittelu) yhteydessä kohteen

ominaispiirteet huomioiden ja turvaten. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa asiantuntijalausunnossa on esitetty tarvittavat tarkemmat ohjeet asiaan liittyen.

Toimivalta: Maankäyttö- ja rakennuslain 37§:n (Yleiskaavan hyväksyminen: yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto) mukaan toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja yleiskaavoittaja Sini Suontausta, 041 730 2523, sini.suontausta@lempaala.fi

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää hyväksyä yleiskaavaehdotuksen palautteeseen laaditut vastineet ja kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset ja täydennykset, ja esittää Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan hyväksymistä kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	yleiskaavoittaja, kaavoitusavustaja

Kunnanhallitus 27.05.2024 § 118

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää omalta osaltaan hyväksyä Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavaehdotuksen palautteeseen laaditut vastineet ja kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset ja esittää Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan hyväksymistä edelleen kunnanvaltuustolle.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen. Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä ja yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa saapuivat kokoukseen ennen tämän pykälän käsittelyä klo 16.30. Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 16.37. Merkittiin pöytäkirjaan, että kokouksessa pidettiin tauko tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 16.37-16.47. Tauon päätyttyä puheenjohtaja totesi läsnäolijat kuten etusivulta ilmenee ja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Tiedoksi	Yhdyskuntajohtaja, kaavoituspäällikkö, yleiskaavoittaja, kaavoitusavustaja

Kunnanvaltuusto 12.06.2024 § 35
667/10.02.02/2021

Päätösehdotus	Kunnanvaltuusto hyväksyy Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan.
Päätös	Kunnanvaltuusto hyväksyi Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan.

Tiedoksi

Yhdyskuntajohtaja, kaavoituspäällikkö, yleiskaavoittaja, kaavoitusavustaja