

## Rajakankaantie 103 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Yhdyskuntalautakunta 12.11.2024 § 168  
655/10.03.00/2024

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

### Tunnistetiedot

Hakija: NCC Industry Oy

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00720

### Hakemus

Haettu toimenpide: varastokentän perustaminen puhtailla maa-aineksilla tilan Ryödi (418-423-2-102) kaakkois-/pohjoisosaan.

Tuleva varastokenttä perustetaan noin tasoon +124...+126. Alueen nykyinen korkotaso vaihtelee välillä +112...+126. Tämä vaatii vastaanotettavia puhtaita maa-aineksia noin 170 000 m<sup>3</sup>. Kentän perustaminen etenee vastaanotettavien maiden tarjonnan volyymin mukaisesti.

Varastokentän kaltevuudet muotoillaan siten, että hulevedet ohjautuvat varastokentän alueen kaakkoiskulmaan josta ne johdetaan pintavaluntana alueen ojistoon.

Alueelle otetaan vastaan vain puhtaita maa-aineksia ja maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuus alittaa asetuksen (214/2007) alemmat ohjearvot. Alueelle ei oteta vastaan pilaantuneita maa-aineksia. Alueelle vastaanotettavista maa-aineksista vaaditaan toimittajalta selvitys etukäteen maa-ainesten laadusta, alkuperästä ja haitta-ainepitoisuudesta ennen kuin ne vastaanotetaan alueelle. Mikäli epäillään, että maa-ainekset voivat sisältää haitta-ainepitoisuuksia yli asetuksen (214/2007) alemman ohjearvon, vaaditaan toimittajalta laboratorioanalyysit maa-aineksen laadusta ennen kuin ne otetaan vastaan alueelle. Vastaanotettavista maa-aineksista pidetään kirjaa. Jokaisesta alueelle vastaanotetusta maa-ainekuormasta kirjataan ylös toimittaja, toimituspäivämäärä, maa-aineksen alkuperä ja laatu sekä maa-aineksen määrä.

Varastokentälle Rajakankaantieltä kääntyvä tie varustetaan lukollisella puomilla.

### Hankkeen tiedot

Kiinteistötunnus: 418-423-2-102 vuokrattu määräala

Muodostettu: 03.06.1993

Omistaja: Ryödi, J. Hakijalla valtakirja luvan hakemiseen

Osoite: Rajakankaantie 103

Laajuus: määräalan koko noin 2,8 ha

### Lähtötiedot

#### Kaavatilanne:

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: maaseutualue, kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke
- Strateginen yleiskaava (2021): Merkittävä monipalvelukeskittymä
- Ei asemakaavaa. Asemakaava-alueen rajaan 400 m.
- Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (2001): maa- ja metsätalousvaltainen alue

- Marjamäessä on 7.8.2024 tullut voimaan uusi Marjamäen pohjoisosan osayleiskaava, jossa alueelle osoitettiin uusia yritysalueita.
- Marjamäen eteläosan osayleiskaava on vireillä. Alueelle suunnitellaan mm. palveluja ja asumista.

#### Muut huomioon otettavat asiat

- Sijaitsee taajaman lievealueella
- Hakijalla on viereisellä Hirvikallion alueella maa-aines- ja ympäristölupa kalliokiviaineksen ja moreenin ottamiseen, kiviaineksen (ml. muualta tuotava louhe) louhintaan ja murskaukseen sekä pilaantumattomien maa- ja kiviainesten vastaanottamiseen, käsittelyyn ja välivarastointiin (maapankkitoiminta) sekä läjitykseen (maankaatopaikkatoiminta). Nykyisen ottoalueen pinta-ala on noin 11,6 ha ja kokonaisottomäärä 1 850 000 m<sup>3</sup>. Alueelle saa loppusijoittaa puhtaita ylijäämämaita vuosittain enintään 40 000 tonnia. Lupa on myönnetty 23.6.2031 asti. Maankaatopaikan sulkemistoimenpiteet ja alueen jälkihoitotoimenpiteet tulee olla saatettuna loppuun 23.6.2033 mennessä.
- Ottoalueen pohjoispuoliselle varastointialueelle on lisäksi maisemätyölupa, joka on voimassa 5.11.2024 saakka. Varastokenttä perustetaan tasoon +122 nykyisen korkotason ollessa +115.
- Toiminnan laajentamisen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta (YVA-ohjelma) on pyydetty Lempäälän kunnan lausuntoa (PIRELY/12674/2023). Lempäälän kunta on antanut lausunnon 15.2.2024 § 5 (asianumero 132/2024). Lausunnon mukaan:
  - Marjamäen alue on rakennettu 20 vuodessa ja alue kehittyä edelleen vauhdikkaasti.
  - Marjamäen yleiskaavoitus on käynnissä ja sen jälkeen on tarkoitus jatkaa nopeasti asemakaavoitukseen. Ideaparkin alueelle on tarkoitus kaavoittaa mm. kerrostaloasumista. Rakentamispaine kasvaa.
  - YVA-hankealuetta ei ole kaavoitettu maanottoon tai puhtaiden maiden tai tiili-/betonijätteen läjitykseen. Marjamäen taajamarakenne on jo saavuttanut YVA-hankealueen. Vuosikymmeniä kestävä massiivinen toiminta aiheuttaa haittaa vaikutusalueen kaavojen toteutukselle ja alueen tulevalle kehitykselle.
  - Jo 2023 myönnetyn luvan mukainen toiminnan lisäys oli merkittävä.
  - Nykyistä lupaa merkittävämpi maa-ainesten ottaminen ja läjitys tulee tutkia ja ratkaista kaavoituksella. YVA- ja ympäristölupatarkastelu eivät korvaa yleis- ja asemakaavallista suunnittelua, jossa sovitetaan alueen tulevia toimintoja, vaikutuksia ja erilaisia intressejä yhteen.
  - Hankkeen toiminta-ajaksi on esitetty 20 vuotta. 20 vuodessa Marjamäen alue tulee muuttumaan voimakkaasti. Nykyistä laajempaa aluetta tullaan tarvitsemaan todennäköisesti muuhun käyttöön.
- Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon mukaan suunnittelutarvehakemuksessa haettava toiminta vastaa maankaatopaikkatoimintaa.
- Hakemuksessa siis haetaan YVA-ohjelmassa kuvatun kaltaista toimintaa taajama-alueen suuntaan YVA-hankalueen viereen. Aluetta ei ole sisällytetty YVA-selostukseen. Hankkeilla voi olla yhteisvaikutuksia, joita ei arvioitu.

#### Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomainen:

Hakemuksen mukaan n. 2,8 hehtaarin suuruiselle alueelle ollaan perustamassa varastokenttä tasoon +124...+126. Täyttösyvyys on enimmillään noin 12 metriä. Varastokentän perustamiseen vastaanotetaan pilaantumattomia maa-aineksia yhteensä noin 170 000 m<sup>3</sup>. Kentän perustaminen etenee vastaanotettavien maiden tarjonnan volyymin mukaisesti. Varastokentän valmistuttua se luovutetaan maanomistajalle puhtaan energiapuun (hakkuutähteet, tukki- ja kuitupuuksi kelpaamaton puu-aines) välivarastointikäyttöön.

Pilaantumattomilla maa-aineksilla on jäteluonne, jolloin niiden maarakentamiskäytön osalta tulee tarkasteltavaksi, onko hakemuksen mukainen toiminta katsottavissa suunnitelmalliseksi jätteen hyödyntämiseksi vai loppukäsittelyksi. Yhtenä jätteen loppukäsittelyn ominaispiirteenä on se, että rakentamisaikataulu on lähinnä sidoksissa jätteen saatavuuteen eikä tavanomaiseen maarakentamisaikatauluun. Myös jätteen hyötykäytön aiheuttamien ympäristövaikutusten on oltava kokonaisuutena arvioiden vähäisemmät kuin jätteen sijoittamisen kaatopaikalle.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetty tieto kentän perustamisesta vastaanotettavien maiden tarjontaan perustuen sekä vastaanotto toiminnan laajuus, ympäristönsuojelu katsoo, että haettu toiminta vastaa ympäristöluvitettavaa maankaatopaikkatoimintaa (jätteen loppukäsittely) ja toiminnan edellytykset tulee ratkaista ympäristönsuojelulain nojalla. Toiminnan ympäristövaikutuksia sekä tarvittavia lupamääräyksiä pilaantumisen ehkäisemiseksi on tarve tarkastella ympäristöluvituksen yhteydessä.

Naapurit

Kunta on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- MRL 137 § ja 171 §

Rakennusluvan erityiset edellytyksen suunnittelutarvealueella MRL 137 §

- 1) rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 §

- 1) ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

1. Asemapiirros
2. Leikkauspiirros

### 3. Sijaintikartta

#### Toimivalta

Lempäälän kunnan hallintosäännön 1.1.2023 5 luvun 6 §:n kohdan 18 mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristövalvontaa kuultuaan MRL 137 §:n ja 72§:n mukaisesta suunnittelutarveratkaisusta sekä antaa kunnan lausunnon valituksesta. Mikäli suunnittelutarveratkaisun lisäksi rakentaminen edellyttää poikkeamislupaa, voi yhdyskuntalautakunta ratkaista hakemuksen koko laajuudessaan.

#### Lisätietoja

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, +358444863418,  
teija.makela@lempaala.fi  
kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, +358503839656,  
[pinja.hakonen@lempaala.fi](mailto:pinja.hakonen@lempaala.fi)

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Poikkeamisen edellytykset eivät täyty. (MRL 171 §)

#### Perustelut:

Hanke sijoittuu lähelle Marjamäen yritysalueita ja asemakaava-/taajamaa- aluetta. Marjamäen alue on kehittynyt viimeisen 20 vuoden aikana vauhdikkaasti ja kehittyy myös vastedes. Marjamäen pohjoisosaan on tullut voimaan uusi yleiskaava ja eteläosan yleiskaava on vireillä. Alueelle on suunniteltu työpaikkoja, palveluita ja asumista. Näin lähellä taajama- aluetta maankäytön vaihtoehdot tulee säilyttää muuhun kuin läjitys- ja maankaatopaikkatoimintaan. Hanke laajentaa Hirvikallion maanotto- ja varastointialuetta entisestään taajaman suuntaan, vaikka onkin erillinen hanke. Yleiskaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta ja hanke vaatii poikkeamisen kaavan käyttötarkoituksesta. Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle eikä se täytä poikkeamisen edellytyksiä.

Hankkeen kuvauksen perusteella kyseessä on maankaatopaikka, joka on ympäristöluvan varaista toimintaa. Hankkeella saattaa olla merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia etenkin kun huomioidaan mahdolliset yhteisvaikutukset viereisen YVA-hankealueen kanssa. Yhteisvaikutuksia ei ole arvioitu eikä hakemukseen voida suostua.

Alueen maankäyttö ja uudet varastointialueet alueella tulee ratkaista kaavoituksella ja siihen liittyvillä selvityksillä ja osallistamismenettelyillä.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Otteet

Hakija, ELY-keskus

Tiedoksi

tonttipäällikkö, toimistos sihteeri (rakennusvalvonta)