

Viranomaislautakunnan lausunto Realparkinkadun kylmäaseman vaiheittaisen asemakaavan muutokseen

VIRLTK 23.04.2025
738/10.02.03/2023

Valmistelija Tuija Selänpää ja Elina Laukkanen

Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Realparkinkadun kylmäaseman vaiheittaisesta asemakaavan muutoksesta (15033) 17.4.2025 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 29.4.2025 saakka. Kyseessä on kaavaehdotus. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Marjamäessä, Realparkin alueella. Muutettava alue on korttelialue nro 905, jonka sisällä muutokset kohdistuvat noin 1100 m² suuruiselle alueelle, joka sijaitsee Marjamäen Lidlin pihassa. Alue, jolle muutokset sijoittuvat, on nykyhetkellä käytössä Lidlin pysäköintialueena. Suunnittelualue on pääosin asfaltoitua, lukuun ottamatta teiden viereisiä ruohopintaisia alueita.

Kaavan tarkoitus ja sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Marjamäen Lidlin kiinteistön osalle polttoaineen jakelun merkintä. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kaavamuutosta valtakirjalla hakeneen St1 Oy:n hanke kylmäaseman rakentamiseksi. Kaava-aineistoon liitetyn hakijan asemapiirustuksen ja siinä esitetyn polttoainesäiliöiden kokonaistilavuuden perusteella kyseessä on jakeluasema, johon sovelletaan valtioneuvoston asetusta (314/2020) nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista.

Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualue sijaitsee kaupunkiseudun läntisen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeellä sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä. Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen merkintä on tarkoitettu nykyisten maatalousalueiden sekä maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden kehittämiseen, joten se ei koske kaava-aluetta. Suunnittelualueella on aluevarausmerkintä "Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön".

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 18.8.2021) suunnittelualue sijoittuu merkittävän monipalvelukesittymän alueelle. Muita merkintöjä asemakaavan muutosten sijoittumisalueen läheisyydessä ovat taajamaliikenteen runkoyhteys sekä kehittyvä tieympäristö Helsingintien kohdalla.

Suunnittelualueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava (tullut voimaan 25.10.2207). Suunnittelualue kuuluu kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alueeseen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkesittymän (KM-1). Alueelle saa sijoittaa myös julkisten palvelujen toimintoja. Suunnittelualueen läheisyydessä on

osayleiskaavassa suojaviheraluetta (EV). Ideaparkinkatu on merkitty kokoojakatuna (kk) ja Helsingintie on merkitty seututienä (st).

Suunnittelualueella on voimassa Marjamäen asemakaava ja -muutos (15008, tullut voimaan 5.5.2008), jossa alue on kaupallisten ja julkisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen aluetta (KMK-2), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän.

Selvitykset ja arvioidut ympäristövaikutukset

Vaiheittaiseen asemakaavamuutokseen liittyvät selvitykset:

- Marjamäen alueen hulevesiselvitys (Sito 15.8.2016)
- Marjamäen ja Saikan alueen liikenneselvitys (Ramboll 27.8.2019)
- Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 29.11.2023)

Luonto

Vaiheittaisen asemakaavan muutokset sijoittuvat alueelle, joka on nykyisellään lähinnä asfaltoitua tasamaata. Realparkinkadun ja Ideaparkinkadun viereiset alueet ovat ruohopeitteisiä. Alue ei ole luonnontilainen, eikä luonnon monimuotoisuutta ole alueella havaittavissa. Polttoaineiden jakeluaseman sijoittuminen alueelle ei muuta tilannetta kasvillisuuden ja luonnon monimuotoisuuden osalta.

Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen maaperä on hiekkamoreenia GTK:n Maaperätietojen perusteella. Polttoaineiden jakeluaseman sijoittaminen voi aiheuttaa maaperän pilaantumisen riskejä. Maaperän pilaantumisen estämiseksi valtioneuvoston asetus nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista (314/2020) määrittelee, miten maaperää tulee suojella polttoaineiden jakeluasemia rakennettaessa.

Hulevedet

Asemakaavaehdotuksessa on annettu määräys hulevesien viivyttämistä koskien. Valtioneuvoston asetus nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista (314/2020) määrittää vaatimukset öljyisten jätevesien käsittelylle ja johtamiselle. Tämän vuoksi asemakaavan muutoksessa ei ole erikseen edellytetty öljyn ja hiekan erottamista hulevesistä.

Ilmasto

Mitä enemmän fossiilisten polttoaineiden jakeluasemia on, sitä vaivattomampaa ajoneuvoilla ajaminen on. Tästä näkökulmasta polttoaineiden jakeluasemien lisäys olisi negatiivinen asia ilmaston kannalta. Toisaalta, mikäli polttoaineiden jakeluasemia olisi harvassa ja fossiilisilla polttoaineilla kulkevat ajoneuvot joutuisivat kulkemaan pidempiä matkoja polttoainetta saadakseen, syntyisi näistä matkoista ylimääräisiä päästöjä ilmastoon. Tässä tapauksessa, kun alueella on jo useita muita polttoaineiden jakeluasemia, on merkitys ilmaston kannalta joka tapauksessa hyvin vähäinen.

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, ettei sillä ole huomautettavaa Realparkinkadun kylmäaseman vaiheittaisen asemakaavan muutokseen. Polttoaineiden jakeluasematoiminta edellyttää rakentamislupaa ja ympäristönsuojelulain mukaista rekisteröintiä. Rakentamista ja toimintaa valvotaan eri viranomaistahojen toimesta.
Päätös	
Tiedoksi	elinvoimakaavoittaja Ahvenus