



Kaavaselostus

Kaava nro 15033
Realparkinkadun kylmäaseman
vaiheittainen asemakaavan muutos

25.9.2024, päivitetty 5.5.2025





1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: 15033 Realparkinkadun kylmäaseman vaiheittainen asemakaavan muutos	
Kunta: Lempäälä	
Sijaintialue: 418 / 439	
Kaava-alue: Marjamäki	
Vaiheittainen asemakaavan muutos koskee: Korttelin 905 osaa kiinteistöllä 418-439-2-402.	
Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella muodostuu: Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.	
Vireilletulosta ilmoitettu: 16.10.2024 yhdyskuntalautakunta 2.10.2024 §143	
Kaavan vaiheet OAS ja luonnos nähtävillä 16.10. - 17.11.2024. Ehdotus nähtävillä 19.3.2025 - 17.4.2025.	
Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta: XX.XX.20XX	
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

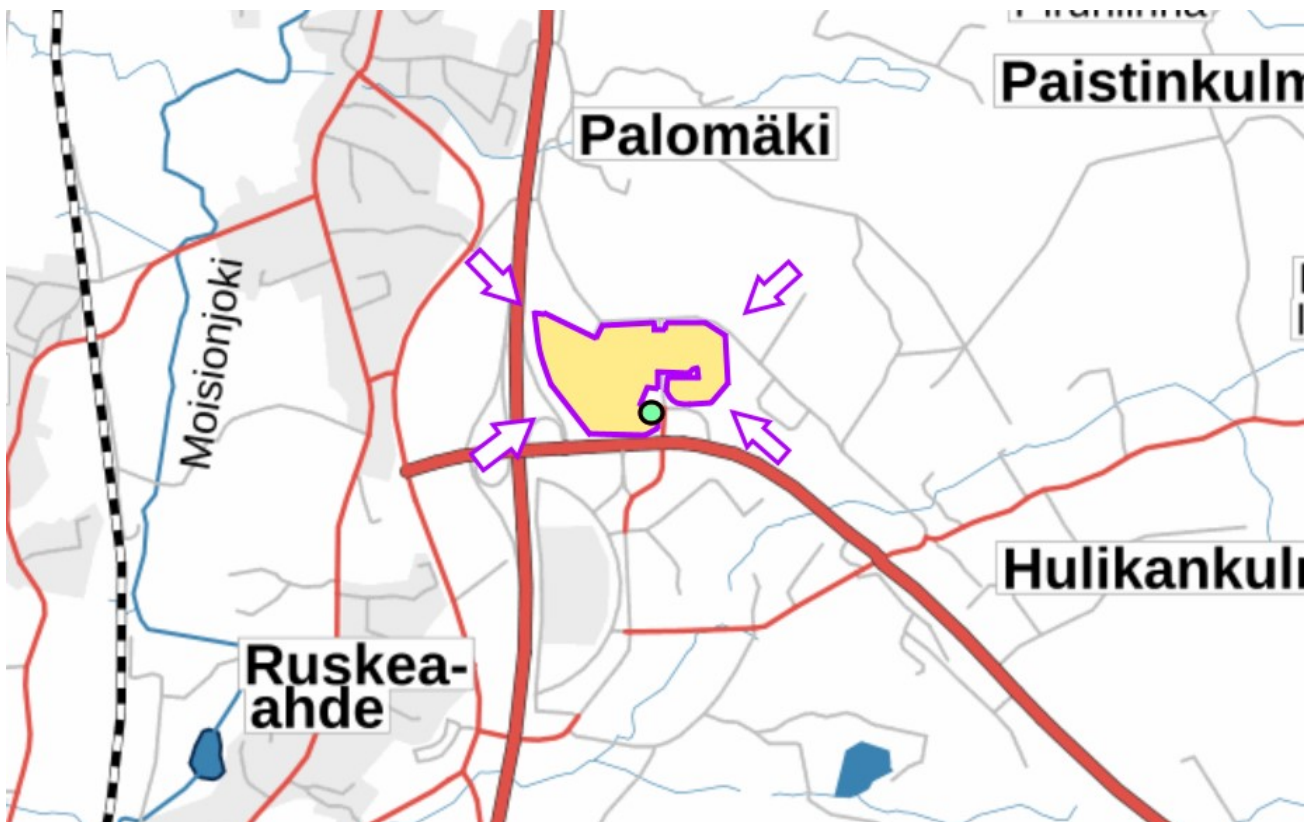
1.	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Sisällys	3
2.	Tiivistelmä	4
2.1	Kaava-alueen sijainti	4
2.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	5
2.3	Osallistuminen ja yhteistyö	6
2.4	Luetteko selostuksen liiteasiakirjoista	6
2.5	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.5.1	Valmistelu- ja luonnosvaihe	6
2.5.2	Ehdotusvaihe	6
2.5.3	Hyväksyminen	6
2.6	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	Lähtötiedot	7
3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	7
3.1.1	Maakuntakaava	7
3.1.2	Strateginen yleiskaava 2040	8
3.1.3	Osayleiskaava	9
3.1.4	Asemakaava	10
3.1.5	Lempäälän kunnan rakennusjärjestys	12
3.1.6	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri	12
3.1.7	Maanomistus	12
3.2	Kaava-alueen kuvaus	13
4.	Asemakaavan kuvaus	16
4.1	Kaavan rakenne	16
4.1.1	Mitoitus	16
4.1.2	Palvelut	16
4.2	Aluevaraukset	16
4.2.1	Korttelialueet	16
4.2.2	Muut alueet	16
4.2.3	Kaavan nimistö	17
5.	Kaavan vaikutukset	17
5.1	Vaikutukset elinkeinoelämään	17
5.2	Vaikutukset liikenteeseen	17
5.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	18

5.4	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
5.5	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	19
5.6	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	19
5.7	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin ja muuhun ympäristöön.....	20
5.8	Vaikutukset kulttuuriin	20
5.9	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä muut sosiaaliset vaikutukset.....	20
6.	Pienennös asemakaavasta.....	21

2. Tiivistelmä

2.1 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva: Korttelialue 905 selkokartalla keltaisella korostettuna. Vihreä pallo osoittaa muutosten sijoittumisen korttelialueen sisällä.



Kuva: Marjamäen Lidlin kiinteistön rajat (punainen katkoviiva) ja vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueen raja (keltainen viiva) esitettynä ortokuvalla.

2.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Marjamäen Lidlin kiinteistön osalle polttoaineen jakelun merkintä.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kaavamutosta valtakirjalla hakeneen St1 Oyn hanke kylmäaseman rakentamiseksi.

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 29.4.2025
- Liite 2: Hakijan asemapiirros 25.10.2022
- Liite 3: Asemakaavan seurantalomake 5.5.2025
- Liite 4: Marjamäen alueen hulevesiselvitys, Sito 15.8.2016
- Liite 5: Marjamäen ja Saikan alueen liikenneselvitys, Ramboll 27.8.2019
- Liite 6: Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys, WSP 29.11.2023
- Liite 7: Lempäälän kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma
- Liite 8: Kooste kaavasta saadusta palautteesta 28.4.2025

2.5 Kaavaprosessin vaiheet

2.5.1 Valmistelu- ja luonnosvaihe

Valmistelu- ja luonnosvaiheessa yhdyskuntalautakunta asetti vaiheittaisen asemakaavan muutoksen vireille ja kuulutti OASin sekä kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville. Aineistoja pidettiin nähtävillä 16.10. – 17.11.2024 välisen ajan.

2.5.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotusta laadittaessa tarkasteltiin ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta jättämän lausunnon pohjalta, miten kaavamuutos voitaisiin toteuttaa perinteisenä (ei vaiheittaisena) asemakaavan muutoksena. Perinteiseen muotoon muutettua asemakaavan muutosta ja vaiheittaista asemakaavan muutosta vertailtaessa päädyttiin kuitenkin siihen, että vaiheittaisella asemakaavan muutoksella pystytään saavuttamaan kaavan tarkoitus ja tavoitteet paremmin, sillä asemakaavan muutoksen tavoitteena on vain osoittaa kaupallisia palveluja ja toimitilarakentamista mahdollistavan alueen osalle mahdollisuus kylmäaseman rakentamiseen, ei muuttaa itse pääkäyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta.

Kaavaehdotuksessa pj-2 merkintää pienennettiin hieman kaavaluonnoksessa esitetystä, jotta mahdolliselle tulevaisuudessa Realparkinkadun ja Ideaparkinkadun risteykseen sijoitettavalle liikenneympyrälle jää paremmin tilaa.

Ehdotusvaiheessa yhdyskuntalautakunta kuulutti kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Aineistoja pidettiin nähtävillä 19.3. – 17.4.2025 välisen ajan.

2.5.3 Hyväksyminen

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saaduissa lausunnoissa ei tullut esille seikkoja, jotka aiheuttaisivat muutoksia kaavaan ennen hyväksymiskäsittelyä.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyy vaiheittain laaditun asemakaavan. (Hallintosääntö 5. luku 6 § kohta 24).

2.6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutokset voidaan toteuttaa niiden saatua lainvoiman.

3. Lähtötiedot

3.1 Kaava-aluetta 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 vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue on kahden kehittämisvyöhykemerkinnän, kaupunkiseudun läntisen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeen (punaiset helmet) sekä kasvutaajamien kehittämisyöhykkeen (musta raitanauha), sisälläpuolella.

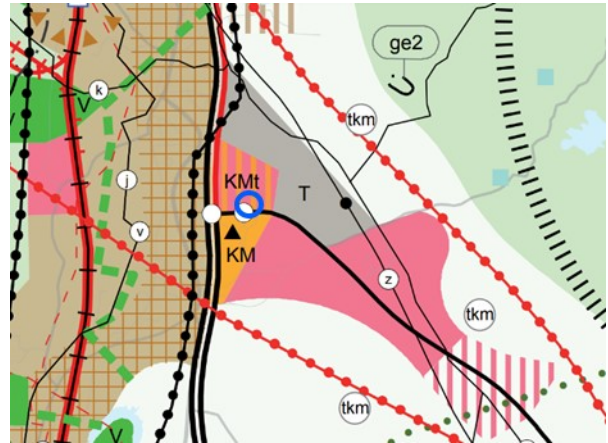
Kaupunkiseudun läntisestä yritysalueiden kehittämisvyöhykkeestä on maakuntakaavassa seuraava kehittämissuositus:

”Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja veto-voimaisena yritysalueena. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukko-liikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2-kehän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viherysteyksien 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 kehittämisvyöhykkeen merkintä on tarkoitettu nykyisten maatalousalueiden sekä maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden kehittämiseen, joten kyseinen merkintä ei koske kaava-aluetta, vaikka kaava-alue onkin kyseisen merkinnän sisäpuolella.

Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue on merkitty maakuntakaavassa aluevarausmerkinnällä ”Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.” (kartassa raidallinen punaoranssi alue KMt-tekstillä). Maakuntakaavassa merkinnällä osoitetaan keskusta-alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiksi. Alueella on voimassa seuraava suunnittelumääräys:

”Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue osoitettu sinisellä ympyrällä.

keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.”

Aluevarausmerkinnän suunnittelumääräyksen yhteydessä on osoitettu myös taulukolla erikoistavara-kaupan enimmäismitoitukseksi 50 000 ja keskustahakuisen erikoiskaupan enimmäismitoitukseksi 0 suunnittelualueen yhteydessä olevalle aluevaraukselle. Taulukon ohessa suunnittelumääräystä täydennetään vielä seuraavasti:

”Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoitus sisältää auto- ja huoltamokaupan. Taulukossa esitetty vähittäiskaupan enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana.”

Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueen vierellä sijaitseva Helsingintie on osoitettu maakuntakaavassa merkinnällä ”valta- tai kantatie”. (musta viiva) Ideaparkinkadun ja Helsingintien liittymä on merkitty maakuntakaavaan eritasoliittymän merkinnällä. (valkoinen ympyrä)

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva valtatie 3:n osa on merkitty maakuntakaavassa merkinnällä ”merkittävästi parannettava moottoriväylä”. Merkinnällä osoitetaan olevien moottoriteiden lisäkaistat sekä nykyisen tien parantaminen moottorietieksi. Merkinnän yhteydessä on seuraava suunnittelumääräys:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Merkintä ei edellytä koko tiejakson parantamista.”

3.1.2 Strateginen yleiskaava 2040

Strateginen yleiskaava on koko kunnan kattava yleiskaava, joka ohjaa osayleiskaavoitusta, asemakaavoitusta sekä muuta maankäytön suunnittelua. Kunnanvaltuusto hyväksyi Lempäälän kunnan Strategisen yleiskaavan 2.10.2019 ja se tuli voimaan 18.8.2021.

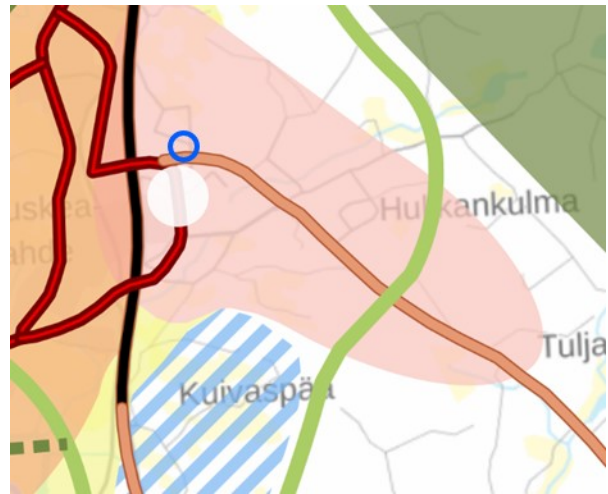
Strategisen yleiskaavan kartta 1:ssä vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue sijaitsee merkittävän monipalvelukeskittymän (punainen väri) alueella. Merkittävän monipalvelukeskittymän aluetta kuvaillaan seuraavasti strategisessa yleiskaavassa:

”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.”

Muita merkintöjä asemakaavan muutosten sijoittumisalueen läheisyydessä ovat taajamaliikenteen runkoyhteyden merkintä sekä kehittyvän tieympäristön merkintä Helsingintien kohdalla. Taajamaliikenteen runkoyhteyden merkinnän yhteyteen on kirjoitettu seuraavasti:

”Liikkuminen Lempäälässä on helppoa, harkittua ja mahdollisuuksien mukaan päästötöntä. Merkityt reitit muodostavat rungon Lempäälän nauhataajamalle sekä toimivat ensisijaisina joukkoliikenteen



Kuva: Ote strategisen yleiskaavan kartasta 1. Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue osoitettu sinisellä ympyrällä.

pääyhteyksinä. Teitä ja niiden ympäristöjä kehitetään sujuvina taajamaliikenteen väylinä, joissa huomioidaan erilaiset liikkumistavat ja -palvelut – kävely, pyöräily ja paikallisliikenne sekä julkinen liikenne. Teitä kehitetään ensisijaisesti taajamaa palvelevina kokoojakatuina, joiden nopeudet ovat hillittyjä ja joita pitkin joukkoliikenne kulkee. Lisäksi pyöräily-yhteyksiä taajaman laidoilta runkoyhteyden varteen sijoitettaville joukkoliikennepysäkeille parannetaan. Liikenteen haittoja pyritään vähentämään aktiivisesti eri keinoin.”

Kehittyvän tieympäristön merkinnän yhteyteen on kirjoitettu seuraavasti:

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

Strategisen yleiskaavan kartassa 2 vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueen kohdalla ei ole merkintöjä, mutta alueen viereinen Helsingintie on merkitty tärkeäksi seutu- tai yhdystieksi tai pääkaduksi (musta viiva). Valtatie 3 on merkitty kaava-alueen läheisyydessä merkittävästi parannettavaksi moottoriväyläksi.



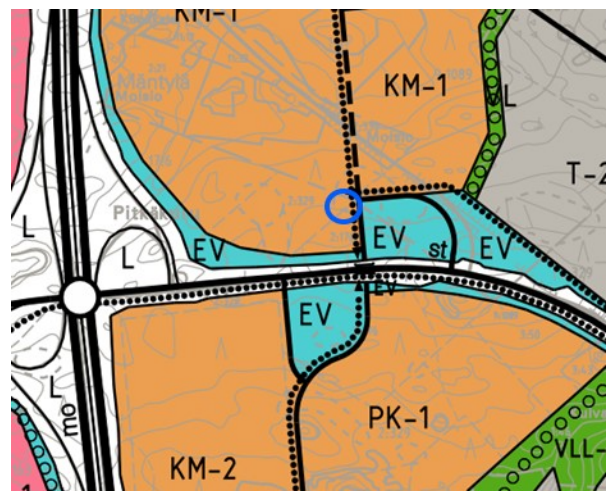
Kuva: Ote Strategisen yleiskaavan kartasta 2. Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue on merkitty sinisellä ympyrällä.

3.1.3 Osayleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava, kaavanumeroltaan 12013. Osayleiskaava on tullut voimaan 25.10.2007.

Osayleiskaavassa kaava-alue kuuluu kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alueeseen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän (KM-1). Alueelle saa sijoittaa myös julkisten palvelujen toimintoja. Yleiskaavassa määrätään, että alueen kokonaisrakennusoikeus on 140 000 kem², vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa saa olla enintään 30 000 kem², paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalaa enintään 65 000 kem² ja päivittäistavara-kaupan myyntialaa saa olla enintään 2 000 m².

Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueen läheisyydessä on osayleiskaavassa myös suojaviheraluetta (EV).



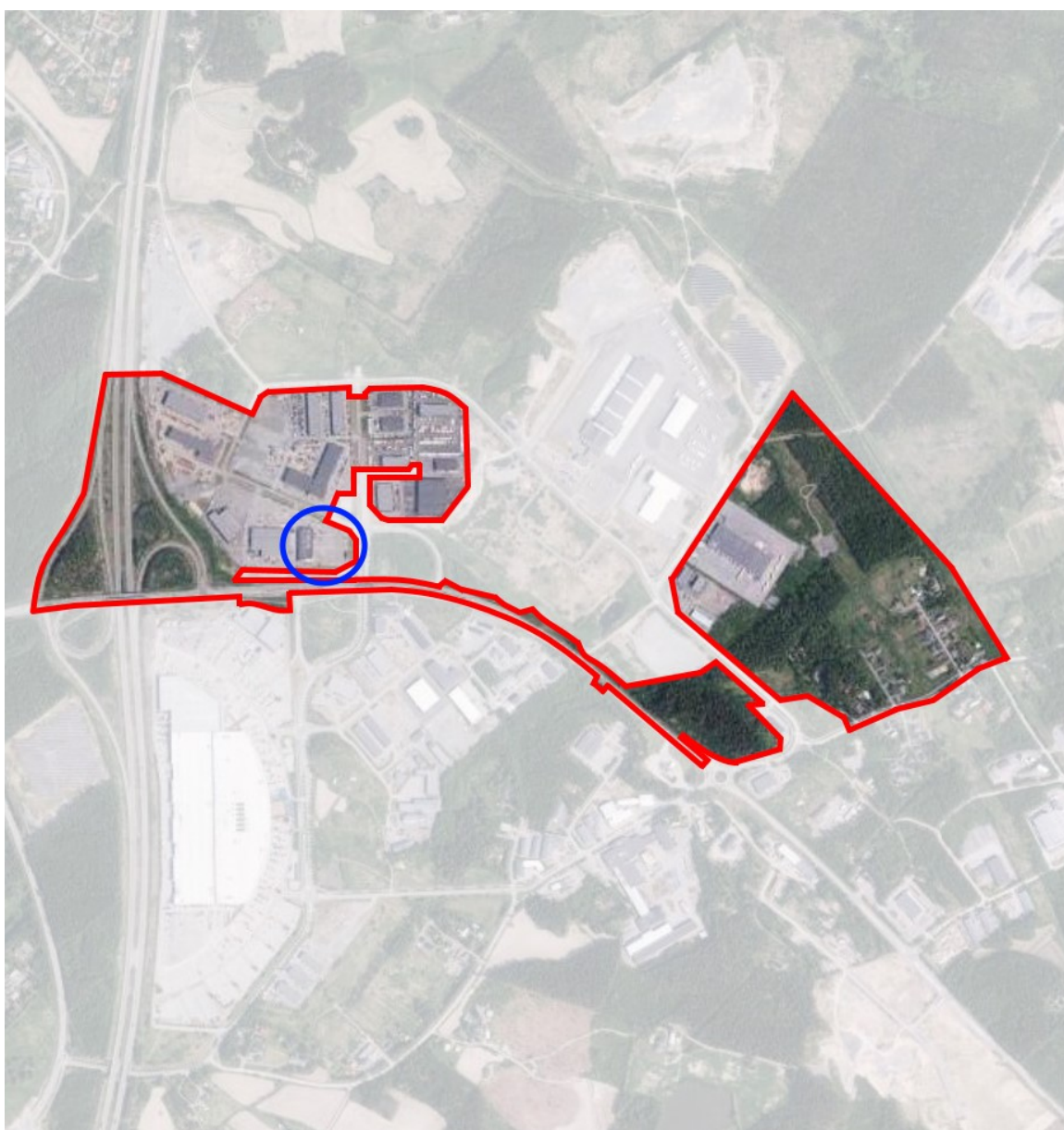
Kuva: Ote osayleiskaavasta. Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue on merkitty sinisellä ympyrällä.

Ideaparkinkatu on merkitty osayleiskaavaan kokoojakatuna (kk) ja Helsingintie on merkitty seututienä (st).

Osayleiskaavan yleismääräyksissä on seuraava KM-alueita koskeva merkintä: "Rakennuspaikkojen rakentamiskäyttöä valmistava maa- ja kallioainesten otto on KM-, PK-, T-, TY- ja TP-alueilla mahdollista maa-aineslain säännösten mukaisesti. Toimenpiteet eivät saa vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista."

3.1.4 Asemakaava

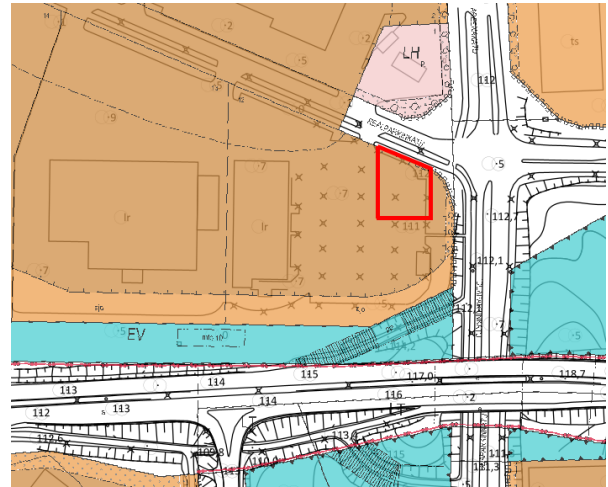
Suunnittelualueella on voimassa 15008 Marjamäen asemakaava ja -muutos. Asemakaava on tullut voimaan 5.5.2008.



Kuva: Punaisella viivalla rajattuna heinäkuussa 2024 voimassa olevat osat asemakaavasta 15008 Marjamäen asemakaava ja -muutos. Sinisellä ympyröitynä Marjamäen Lidlin kiinteistö, jonka alueelle vaiheittaisen asemakaavan muutokset kohdistuvat.

Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue on osoitettu kaavassa 15008 kaupallisten- ja julkisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Kyseinen aluevaraus on osoitettu kaavakartassa KMK-2-merkinnällä ja oranssilla taustavärillä. Aluevarauksen yhteydessä on asemakaavassa seuraavat määräykset:

"Alueen kokonaisrakennusoikeus on 110 000 kem². Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalaa enintään 51 000 kem². Alueelle saa sijoittaa yhden seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön, jonka kerrosala saa olla enintään 12 000 kem². Päivittäistavarakaupan myyntialaa suuryksikössä saa olla enintään 2 000 m². Alueelle saa lisäksi sijoittaa enintään kuusi paikallisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 18 000 kem². Paikallisesti merkittävän suuryksikön kokonaiskerrosala saa olla enintään 4 500 kem². Paikallisesti merkittäviin suuryksiköihin ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myyntialaa. Alueelle saa rakentaa kaksi pysäköintialoa, joiden tiloja ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen. Alueelle saa sijoittaa julkisten palvelujen toimintoja."



Kuva: Ote asemakaavayhdistelmästä. Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue on merkitty punaisella.

Voimassa olevassa asemakaavassa koko korttelialueelle on osoitettu yhteensä 110 000 kem² rakennusoikeutta. Lisäksi korttelialueelle on määrätty 51 000 kem² enimmäisrakennusoikeus paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle (palti 51 000-merkintä) ja 30 000 kem² enimmäisrakennusoikeus muulle kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle (ertav 30 000-merkintä).

Koko KMK-2 korttelialue on merkitty sk-merkinnällä, jolla osoitetaan kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaat alueet. Merkinnän takia koko korttelialueella aluekokonaisuuden ja yksittäisten rakennusten arkkitehtoniseen laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota, mikäli rakennus olennaisesti muuttaa korttelialueen silhuettia tarkasteltaessa korttelialuetta Helsinki - Tampere moottoritiltä.

Suurin sallittu kerrosluku KMK-2 korttelialueella on III ja koko korttelialue on merkitty asemakaavassa tonttumerolla 2.

Asemakaavassa on seuraavat KMK-2 korttelialuetta koskevat yleismääräykset:

"Muun kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan käyttämätöntä rakennusoikeutta voidaan käyttää paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan rakennusoikeutena.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- yksi autopaikka liike- ja toimistorakennusten 40 m² kerrosalaa kohti
- 2 autopaikkaa asuntoa kohti
- 1 autopaikka kokoustilojen 8 istumapaikkaa kohti
- 1 autopaikka teollisuuslaitoksen arvioitua työpaikkaa kohti

Alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 1 kpl rakennuspaikan pinta-alan 200 m² kohti. Rakennukset tulee rakentaa korttelialueittain yhteensopivaa rakennustapaa noudattaen. Rakennuksissa suoritettavat laajennus- ja muutostyöt tulee tehdä muodoltaan ja materiaaleiltaan alkuperäisratkaisuun sopeutuvina. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen piirros julkisivuista, joka osoittaa rakennusten ja istutusten sopeutumisen ympäristöönsä."

Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueen sekä Realparkinkadun ja Ideaparkinkadun katualueiden välille on merkitty liittymäkielto.

Muutosten sijoittumisalueen vieressä, aivan sen itäpuolella on merkinnät istutettavalle alueen osalle sekä säilytettävälle/istutettavalle puuriville.

Samalla kiinteistöllä vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueen kanssa on myös kaksi merkintää, jotka eivät kuitenkaan koske muutosten sijoittumisaluetta: pysäköimispaikan merkintä kiinteistön luoteiskulmassa ja ajoyhteyden merkintä kiinteistön eteläreunalla.

3.1.5 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. Lempäälän kunnassa on vireillä rakennusjärjestyksen uudistaminen 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaiseksi.

3.1.6 Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu 17.7.2024. Suunnittelualan kiinteistöt kuuluvat valtion kiinteistörekisteriin.

3.1.7 Maanomistus

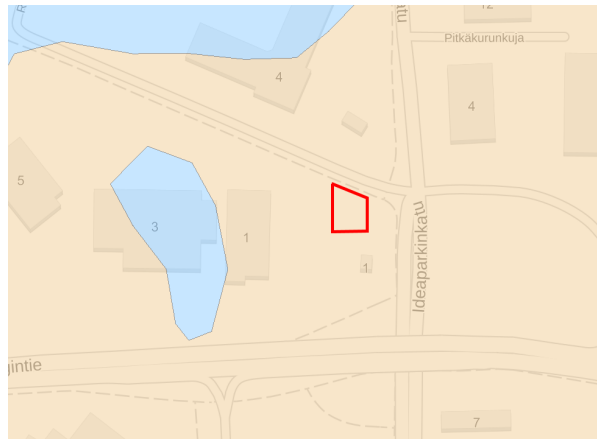
Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue on Lidl Suomi Ky:n omistuksessa. Kaavamuutoksen hakijalla on valtakirja maanomistajalta muutoksen hakemiseksi.

3.2 Kaava-alueen kuvaus

Koko korttelialue, jolle vaiheittaisen asemakaavan muutokset sijoittuvat, on noin 227 400 m² (22.7 ha) kokoinen. Vaiheittaisen asemakaavan muutokset sijoittuvat tämän korttelialueen sisällä 1116 m² kokoiselle alueelle.

Alue, jolle vaiheittaisen asemakaavan muutokset sijoittuvat, on Ideaparkinkadun ja Realparkinkadun risteyksessä Marjamäen Lidlin pysäköintialueen kulmassa. Alue on tasaista ja pääosin asfaltoitua. Teiden viereisillä alueilla kasvaa ruohoa. Alueella ei ole luonnontilaista kasvillisuutta.

Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueella maaperä koostuu hiekkamoreenista GTK:n "maaperä 1:20 000 / 1:50 000"-aineiston mukaan.



Kuva: Ote maaperäkartasta, vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue merkitty punaisella. Oranssi väri kuvastaa hiekkamoreenia.



Kuvat: Vasemmalla suunnittelualue nähtynä Ideaparkinkadun ja Realparkinkadun risteyksestä. Oikealla näkymä samasta kohdasta Realparkinkadun suuntaan.



Kuvat: Vasemmalla näkymä Ideaparkinkadun suuntaan Realparkinkadun ja Ideaparkinkadun risteyksestä. Oikealla kuva Realparkinkadun pohjoispuolella sijaitsevasta liikekiinteistöstä ja kylmäasemasta vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueelta päin katsottuna.



Kuvat: Vasemmalla kuva ympäröivän alueen rakennuskannasta. Oikealla kuva Realparkinkadun ja Ideaparkin risteyksestä kohti vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisaluetta ja sen viereistä autopesulaa.



Kuvat: Vasemmalla näkymä Ideaparkinkadun suunnasta kohti Lidliä. Kaavalla muuttuva alue kuvan oikeassa reunassa. Oikealla näkymä vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueelle lounaasta Lidlin parkkipaikan suunnasta.



Kuva: Olemassa olevan asemakaavan KMK-2 -korttelialue korostettuna ortokuvalla. Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue on merkitty punaisella.



Kuva: Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueen rajausta ortokuvalla.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta korttelialuetta. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun KMK-2 korttelialueen osalle osoitetaan merkintä alueelle, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella rakennusoikeus ei muutu. Kaikki voimassa olevan asemakaavan kaavamääräykset säilyvät voimassa. Asemakaava ei vaikuta asukasmäärään.

4.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus	Rakennusoikeus (kem ²)
KMK-2	Kaupallisten ja julkisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän.	486 *
pj-2	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.	0
Aluetehokkuus e ≈ 0.436 **		Yhteensä 486

Aluetehokkuus on laskettu vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueen mukaan.

* *Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueella (1116 m²) olevan rakennusoikeuden määrä. Laskettu jakamalla vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijaintialueen pinta-ala koko korttelialueen alkuperäisellä pinta-alalla (252 269 m²) ja kertomalla saatu suhdeluku koko korttelialueen rakennusoikeudella (110 000).*

** *Aluetehokkuus laskettu jakamalla koko korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus (110 000) koko korttelialueen alkuperäisellä pinta-alalla (252 269 m²).*

Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeesta, joka on selostuksen liitteenä.

4.1.2 Palvelut

Vaiheittainen asemakaavan muutos mahdollistaa polttoaineen jakeluun liittyvien palvelujen järjestämisen alueella. Lähiympäristössä on jo ennestään muutamia polttoaineiden jakelupisteitä, joten muutosten myötä alalle syntyy enemmän kilpailua kaava-alueella ja sen ympäristössä.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia korttelialueen käyttötarkoituksen ja se säilyy Kaupallisten ja julkisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän (KMK-2).

4.2.2 Muut alueet

Asemakaavalla muodostuu rakennusala polttoaineiden jakeluasemalle.

4.2.3 Kaavan nimistö

Asemakaavan nimistö ei muutu.

5. Kaavan vaikutukset

Vaiheittainen asemakaavan muutos koskee vain polttoaineen jakeluaseman rakentamisen mahdollistamista osalle voimassa olevan asemakaavan korttelialuetta. Vaikutusten arviointi koskee vain polttoaineen jakeluaseman sijoittamisen mahdollistavaan kaavamerkintään liittyviä vaikutuksia, sillä vaiheittaisella asemakaavan muutoksella ei tehdä kaavaan muita muutoksia.

Koska vaiheittaisen asemakaavan muutosalueen vieressä on jo toinen polttonesteiden jakeluasema ja kaava-alueen läheisyydessä on useita muitakin polttonesteiden jakeluasemia, ovat useat polttonesteiden jakeluasemille tyypilliset vaikutukset jo olemassa ympäristössä valmiiksi. Koska kaava-alueen pääkäyttötarkoituksena on kaupallisten ja julkisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alue, asemakaavan muutoksella ei ole tarpeen muuttaa pääkäyttötarkoitusta, sillä kaupallisten palveluiden yhteyteen on tavanomaista sijoittaa polttonesteiden jakelua.

5.1 Vaikutukset elinkeinoelämään

Polttoaineen jakeluaseman sijoittuminen kaava-alueelle tukee ympäröivän alueen elinkeinoelämää. Ympäröivillä alueilla on paljon myymälätoimintaa, jolloin asiakkaiden on helppo pysähtyä tankkaamaan ajoneuvonsa samalla, kun he käyvät ostoksilla. Myös alueen ympäristössä olevat autoalaan painottuvat yritykset hyötyvät kaikenlaisesta autoalaa palvelevasta toiminnasta.

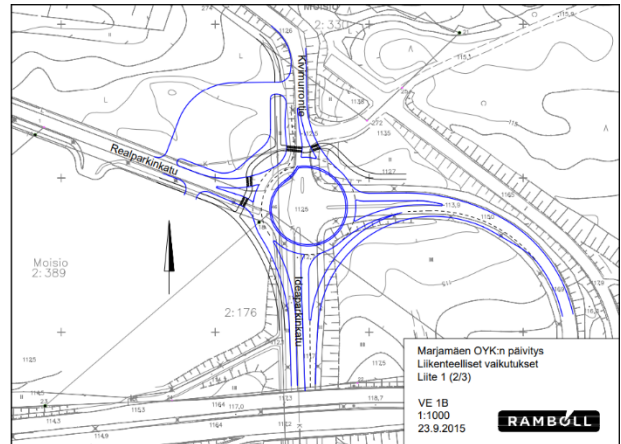
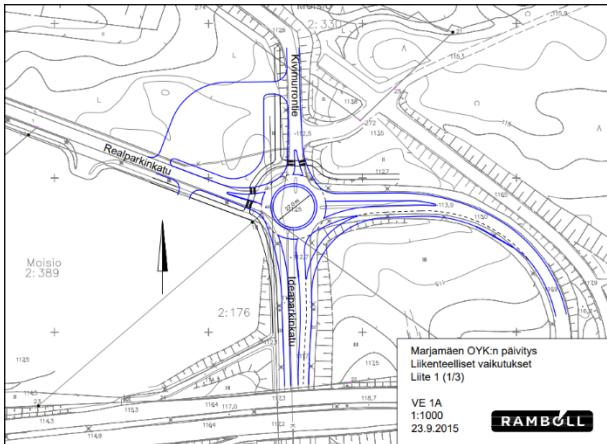
Lähistöllä on jo entuudestaan muutamia polttoaineiden jakeluasemia, mutta uuden aseman sijoittuminen lisää alan kilpailua alueella. Tämä edistää toimivan kilpailun kehittymistä.

5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Uusi polttoaineiden jakeluasema tulee todennäköisesti lisäämään Realparkinkadun liikennettä, kun entistä useampi autoilija suuntaa alueelle. Koko Marjamäen laajuisesti muutos liikenteessä lienee vähäinen, sillä alueella on jo entuudestaan useita polttoaineiden jakeluasemia, joille autoilijat ovat voineet pysähtyä tankkaamaan jo aiemminkin.

Aiempaa kattavampi polttoaineiden jakeluasemien verkosto tekee autoilusta helpompaa. Suuressa mittakaavassa tämä lisää autoilua määrää, mutta tässä tapauksessa yksittäisen uuden polttoaineiden jakeluaseman vaikutus autoilun houkuttelevuuteen muihin liikkumistapoihin verrattuna on hyvin vähäinen.

Realparkinkadun ja Ideaparkinkadun risteykseen on esitetty liikenneympyrän rakentamista vuonna 2015 laaditussa Marjamäen osayleiskaavan päivityksen liikenteellisten vaikutusten tarkastelussa. Myös vuonna 2019 laadittu Marjamäen ja Saikan alueen liikenneselvitys tukee tällaisen liikenneympyrän rakentamista. Kaava-muutoksen hakijaa on tiedotettu hakuprosessin yhteydessä tästä mahdollisesta tulevasta liikenneympyrästä, ja hakija on ottanut sen huomioon suunnitelmissaan.



Kuvat: Kaksi Marjamaen osayleiskaavan liikenteellisten vaikutusten yhteydessä esitettyä vaihtoehtoa Realparkinkadun ja Ideaparkinkadun risteyksen korvaavaksi liikenneympyräksi.

5.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen vaikutus alue- ja yhdyskuntarakenteeseen on vähäinen. Kaava-alue ympäristöineen koostuu yritysalueista, jotka nojautuvat pitkälti yksityisautoiluun ja hyviin liikenneyhteyksiin. Vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalueen vierellä on toinen polttoaineiden jakeluasema sekä sen lähistöllä on useita autokauppoja ja muita ajoneuvoihin liittyviä toimintoja.

5.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

MAA- JA KALLIOPERÄ

Kaava-alueen maaperä on hiekkamoreenia GTKn Maaperätietojen perusteella.

Polttoaineiden jakeluaseman sijoittaminen voi aiheuttaa maaperän pilaantumisen riskejä, mikäli polttoaineita pääsee kulkeutumaan maaperään. Maaperän pilaantumisen estämiseksi valtioneuvoston asetus nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluväitteistä määrittelee, miten maaperää tulee suojella polttoaineiden jakeluasemia rakennettaessa.

VESI

Valtioneuvoston asetus nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluväitteistä määrittelee, miten polttoaineiden jakeluasemia rakennettaessa tulee huomioida pohjaveden suojeleminen ja jätevesien käsittely. Asetuksen mukaan "(polttoaineiden) jakelualue, säiliöiden täyttöpäikka, maanalaisten tiivistyskerrosten salaojitus ja muut kohteet, joista voi tulla polttonestevalumia, on viemäritähtävä öljynerottimeen".

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Osana pj-2 kaavamääräystä edellytetään, että mikäli alueelle sijoitetaan polttoaineiden jakeluasema, tulee vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pinta-ala-alueesta kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Mikäli alueelle ei sijoiteta polttoaineiden jakeluasemaa, ei edellä mainitut viivytysmääräykset koske aluetta, jolloin tilanne säilyy entisellään.

Asemakaavan muutoksessa ei ole erikseen edellytetty öljyn ja hiekan erottamista hulevesistä, sillä polttoaineiden jakeluasemien tapauksessa niitä koskeva sääntely tulee vuonna 2020 voimaan tulleesta Valtioneuvoston asetuksesta nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluväitteistä.

ILMA

Tällä asemakaavan muutoksella ei synny merkittäviä tai todettavia vaikutuksia ilmaan.

ILMASTO

Polttoaineiden jakeluasemat ovat oleellinen osa fossiilisilla polttoaineilla kulkevien ajoneuvojen toimintaa. Mitä enemmän asemia on, sitä vaivattomampaa tällaisilla 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.

5.5 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaava-alue sijaitsee valmiin yhdyskuntarakenteen keskellä, eikä vaiheittaisen asemakaavan muutokset oletettavasti aiheuta tarvetta infran kehittämiselle.

Realparkinkadun liikenne saattaa lisääntyä hieman uuden polttoaineiden jakeluaseman myötä, joten kaava voi lisätä tarvetta Realparkinkadun ja Ideaparkinkadun välisen risteyksen kehittämiselle tulevaisuudessa. Tämä kehittäminen voisi tarkoittaa käytännössä liikenneympyrän rakentamista, jollaista myös vuonna 2015 laaditussa Marjamäen osayleiskaavan liikenteellisten vaikutusten arvioinnin yhteydessä esitettiin.

Yritystoiminnan mukanaan tuomat verotulot ovat positiivinen asia yhdyskuntatalouden kannalta.

5.6 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

TAAJAMAKUVA JA RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kaava-alue ympäristöineen koostuu kaupan ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan rakennuksista. Suurin osa alueen palveluista liittyy jollakin tavalla autoihin, mutta myös tavarataloja ja päivittäistavaroita myydään alueella. Ympäristö ei ole luonnontilaista. Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen mahdollistama polttoaineiden jakeluaseman sijoittuminen ei poikkea ympäröivän alueen taajamakuvaan tai rakennetusta ympäristöstä. Taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön kaavan vaikutukset ovat siis vähäiset.

MAISEMA

Kaava-alue ympäristöineen on varsin tasaista ja alueella on paljon rakennuksia. Rakennuksen sijoittelun takia vaiheittaisen asemakaavan muutosten sijoittumisalue näkyy lähinnä katujen suunnasta, Ideaparkinkatua, Realparkinkatua tai Areenakatua pitkin saavuttaessa. Alue näkyy hyvin Helsingintieltä, sillä tie kulkee muuta ympäristöä ylempänä, eikä vaiheittaisessa asemakaavan muutoksella osoitetun polttoaineiden jakeluaseman ja Helsingintien välissä ole muita rakennuksia kuin pieni autopesula. Koska polttoaineiden jakeluasema sijaitsee keskellä sellaista rakennettua ympäristöä, jonne polttoaineiden jakeluasema tyyliltään sopii, ei vaiheittaisella asemakaavan muutoksella synny merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

KULTTUURIPERINTÖ

Tällä asemakaavan muutoksella ei synny merkittäviä tai todettavia vaikutuksia kulttuuriperintöön.

5.7 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin ja muuhun ympäristöön

KASVILLISUUS JA LUONNON MONIMUOTOISUUS

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. Myös kasvillisuus on vähäistä. Polttoaineiden jakeluaseman sijoittuminen alueelle ei havaittavasti muuta tilannetta kasvillisuuden ja luonnon monimuotoisuuden osalta.

ELÄINLAJIT

Kaavamutoksella ei ole tunnistettuja vaikutuksia eläinlajeihin.

LUONNONVARAT

Kaava-alueella ei ole tiedossa erityisiä luonnonvaroja.

MUU YMPÄRISTÖ

Polttoaineiden jakeluaseman sijoittumisen myötä liikenne alueelle lisääntyy hieman, jolloin myös liikennemelun määrä lisääntyy.

5.8 Vaikutukset kulttuuriin

Kaavamutoksella ei ole tunnistettuja vaikutuksia kulttuuriin.

5.9 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä muut sosiaaliset vaikutukset

Vaiheittaisessa asemakaavan muutoksessa osoitetun polttoaineiden jakeluaseman paikan lähellä ei ole asutusta, jolle aseman sijoittumisella olisi vaikutuksia. Muutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistyskäyttöön.

Polttoaineiden jakeluaseman sijoittuminen alueelle helpottaa vähäisesti autoilijoiden elämää.

6. Pienennös asemakaavasta

15033 REALPARKINKADUN KYLMÄASEMAN VAIHEITTAINEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaava-alue: Marjamäki

Sijaintialue: 418-439

Vaiheittaisen asemakaavan muutos koskee: Korttelin 905 osaa kiinteistöllä 418-439-2-402.

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksella muodostuu: Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Kaavamerkinnot ja -määräykset:

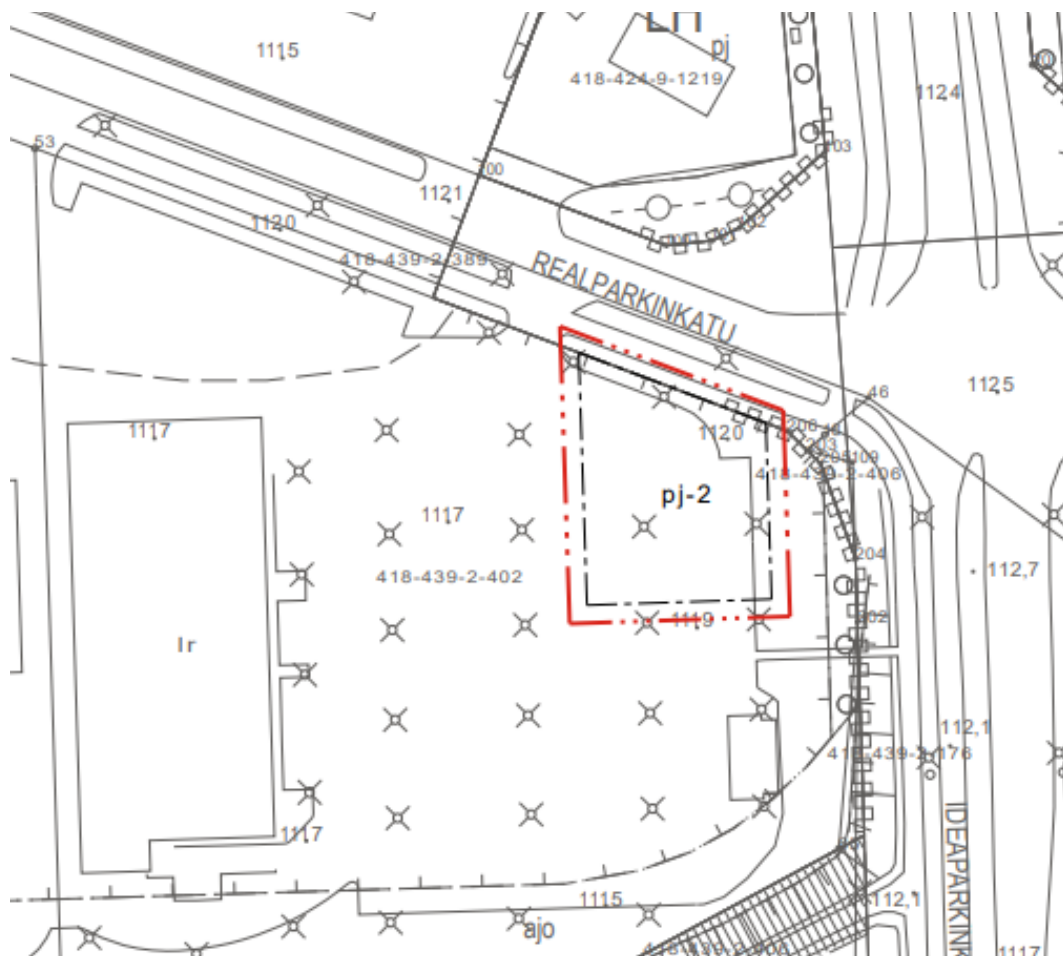
— · — · — 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— — — — — Osa-alueen raja.

pj-2

Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Mikäli alueelle sijoitetaan polttoaineen jakeluasema, vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömiä pinta-alaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.



VOIMASSA OLEVAN ASEMAKAAVAN NRO 15008 KORTTELIA 905
KOSKEVAT MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET, JOITA EI TÄLLÄ
VAIHEASEMAKAAVALLA MUUTETA

KMK-2

Kaupallisten ja julkisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 110 000 kem2. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalaa enintään 51 000 kem2. Alueelle saa sijoittaa yhden seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön, jonka kerrosala saa olla enintään 12 000 kem2. Päivittäistavarakaupan myyntialaa suuryksikössä saa olla enintään 2 000 m2. Alueelle saa lisäksi sijoittaa enintään kuusi paikallisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 18 000 kem2. Paikallisesti merkittävän suuryksikön kokonaiskerrosala saa olla enintään 4 500 kem2. Paikallisesti merkittäviin suuryksiköihin ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myyntialaa. Alueelle saa rakentaa kaksi pysäköintitaloa, joiden tiloja ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen. Alueelle saa sijoittaa julkisten palvelujen toimintoja.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

905

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

110000

Kokonaisrakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä rakennusalalla.

palti 14000

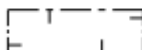
Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan enimmäisrakennusoikeus rakennusalalla kerrosalaneliömetreinä.

ertav 20000

Muun kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan enimmäisrakennusoikeus rakennusalalla kerrosalaneliömetreinä.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



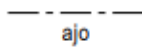
Alueen osa, jolle saa sijoittaa mainostornin.



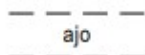
Istutettava alueen osa.



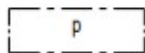
Säilytettävä/istutettava puurivi.



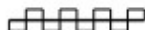
Ajoyhteys.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sk

Kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas alue. Aluekokonaisuuden ja yksittäisten rakennusten arkkitehtoniseen laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota, mikäli rakennus olennaisesti muuttaa korttelialueen silhuettia tarkasteltaessa korttelialuetta Helsinki - Tampere moottoritiltä.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Muun kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan käyttämätöntä rakennusoikeutta voidaan käyttää paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan rakennusoikeutena.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- yksi autopaikka liike- ja toimistorakennusten 40 m² kerrosalaa kohti
- 2 autopaikkaa asuntoa kohti
- 1 autopaikka kokoustilojen 8 istumapaikkaa kohti
- 1 autopaikka teollisuuslaitoksen arvioitua työpaikkaa kohti

Alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 1 kpl rakennuspaikan pinta-alan 200 m² kohti. Rakennukset tulee rakentaa korttelialueittain yhteensopivaa rakennustapaa noudattaen.

Rakennuksissa suoritettavat laajennus- ja muutostyöt tulee tehdä muodoltaan ja materiaaleiltaan alkuperäisratkaisuun sopeutuvina.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen piirros julkisivuista, joka osoittaa rakennusten ja istutusten sopeutumisen ympäristöönsä.



Ote asemakaavan "15008 Marjamäen asemakaava ja -muutos" alkuperäisestä kaavakartasta korttelin 905 kohdalta. Oteessa esitetyn asemakaavan ja -muutoksen on Lempäälän kunnanvaltuusto hyväksynyt 19.3.2008/§ 20.